



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

(Provincia di Latina)

Settore 3 - Urbanistica e Lavori Pubblici

Servizio Urbanistica e pianificazione territoriale

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

**AMBITI DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE, RICUCITURA E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
IN CORRISPONDENZA DEI NUCLEI SPONTANEI**

Titolo dell'elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dirigente del settore 3 - Urbanistica e Lavori Pubblici:
arch. Luca De Vincenti

Responsabile del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale:
arch. Maria Maddalena Sbandi

Funzionario Tecnico:
arch. Angela Papasidero

Istruttore Tecnico :
geom. Mario Berto

Collaboratore:
arch. Luigi Palmieri

Numero della tavola:

R1

Scala:

Aggiornamenti:

1. Premessa

2. Ambiti di intervento, finalità e riferimenti

2.1 Torrecchia

2.2 La Villa

2.3 L'Annunziata

2.4 Cerciabella

2.5 Piano Rosso

3. Obiettivi programmatici

4. Condizioni, criteri e regole

5. Caratterizzazione degli 11 ambiti di intervento

6. Dimensionamento e quadro esigenziale

6.1 La dinamica demografica

6.2 Consistenza e dati previsionali (dimensionamento e schemi di piano)

6.3 Il dimensionamento per l'ERS

7. Piano finanziario

8. Conclusioni

1. Premessa

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di G.R. del Lazio n. 893 del 09.03.1976 e più volte variato nel corso dell'evoluzione delle vicende urbanistiche della città, il quale sostanzialmente ha individuato i perimetri delle zone edificabili corrispondenti ai principali ambiti di trasformazione, da assoggettare a piani particolareggiati esecutivi estesi alle singole zone di intervento in gran parte aggregate al nucleo urbano centrale (Zone con indice alfanumerico da C1 a C10), definiti nel corso del tempo con procedure in conformità o in variante ai sensi degli articoli 1 o 4 della legge regionale n. 36/87 di consolidamento o di espansione degli insediamenti residenziali e/o produttivi e di servizi, stabilendo per sottrazione l'estensione generale della zona agricola.

Questa impostazione strutturale ha indirizzato nei decenni successivi lo sviluppo del sistema pianificatorio comunale, la cui evoluzione tuttavia è stata influenzata da ulteriori iniziative o processi quali:

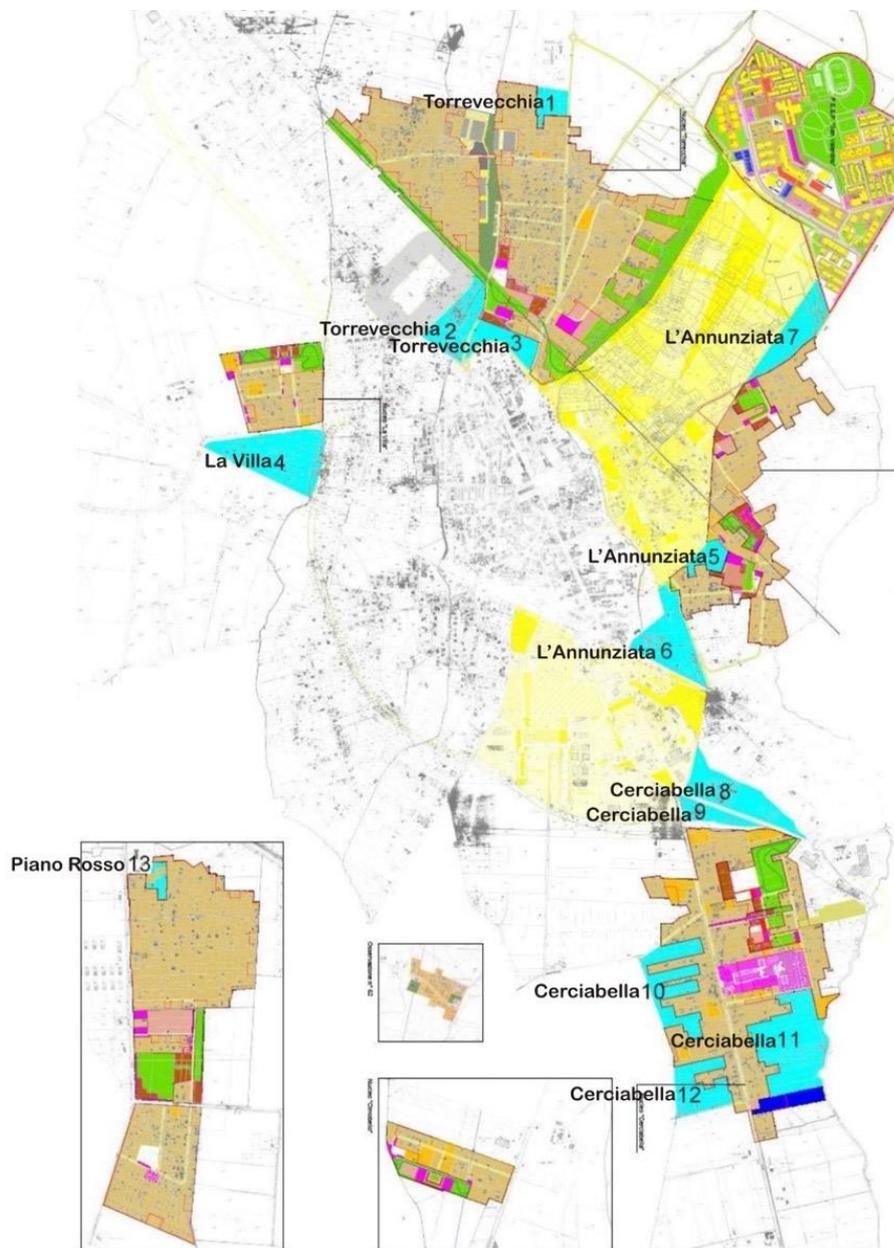
- la cosiddetta variante di "mantenimento industriale" degli insediamenti produttivi esistenti
- la variante per il recupero dei nuclei spontanei di cui alla Variante Speciale ex LR 28/80, variazioni le quali nel *complesso*, pur interessando porzioni non trascurabili della ZTO di tipo E ex DI n. 1444/68 del PRG, si limitavano a sottrarre dalla zona agricola i soli ambiti già trasformati ovvero quelli che, per localizzazione, singola estensione, conformazione geometrica o posizione di interclusione rispetto ad aree urbanizzate, imponevano adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo del territorio;
- l'approvazione a partecipazione di Cisterna ad alcune iniziative intercomunali poste in campo in attuazione di norme speciali, secondo le forme della programmazione negoziata (Patti Territoriali, PRUSST Latium Vetus), che hanno contribuito a finalizzare la sensibilità maturata nel tempo dall'Amministrazione verso i programmi complessi e i progetti integrati, concretizzatasi anche nella approvazione di alcuni circoscritti interventi di riqualificazione urbana e territoriale ex LR n. 22/97, complementari alle più ampie trasformazioni a scala comunale e localizzati anche in prossimità dei nuclei spontanei;

La necessità di ricondurre la pianificazione derivante dagli strumenti speciali ad un quadro urbano e territoriale di riferimento, oltre all'esigenza permanente di integrare gli atti di pianificazione urbanistica con la sostenibilità degli interventi e con la programmazione poliennale delle opere pubbliche, giuste le analisi e i risultati di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20-04-2009, ad oggetto "Avvio fase di definizione del nuovo strumento urbanistico generale di Cisterna di Latina: approvazione Documento preliminare di indirizzo del PUCG ex L.R. 22.12.1999 n.38 e s.m.i.", i cui macro-elementi strutturali sono stati recentemente confermati e aggiornati – anche in relazione alle più recenti iniziative regionali riguardanti l'istituto della rigenerazione urbana di cui innanzi - nell'ambito del documento unico di programmazione (DUP) a partire dal triennio 2019-2021.

In questo contesto generale si colloca la formazione degli strumenti urbanistici attuativi comunali di Torrecchia, La Villa, L'Annunziata, Cerciabella e l'intervento a Piano Rosso, così come prevista dalla Variante Speciale dei nuclei abusive approvata con DGR 16.12.2011, n. 593, pubblicata sul SO n. 3 al BURL n. 3 del 21.01.2012.

2. Ambiti di intervento, finalità e riferimenti

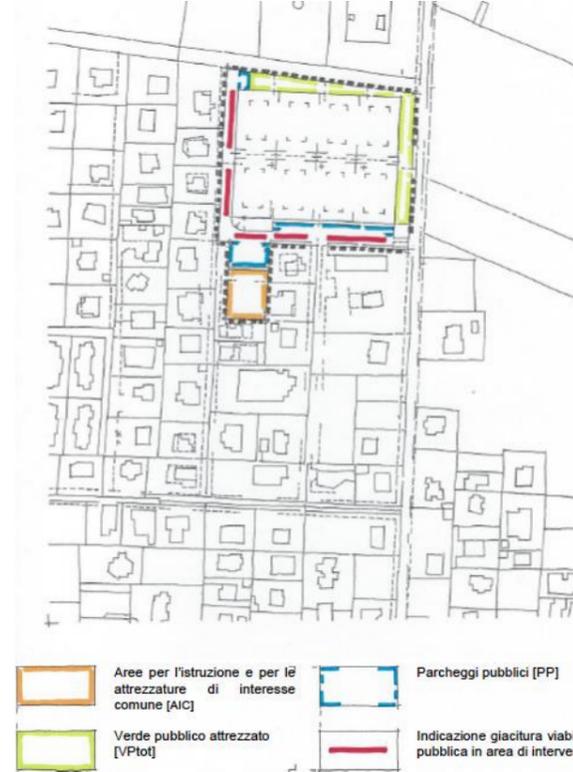
Localizzazione, contesto e contenuti della proposta attuativa



Torrecchia 1



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione²



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	18.709
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	11.225
abitanti teorici insediabili max (n)	141

spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 3.240	di progetto 4.115
--	--------------	-------------------

aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 916	di progetto 995
--	------------	-----------------

verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 1.550	di progetto 1.940
--------------------------------	--------------	-------------------

parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 773	di progetto 1.180
---	------------	-------------------

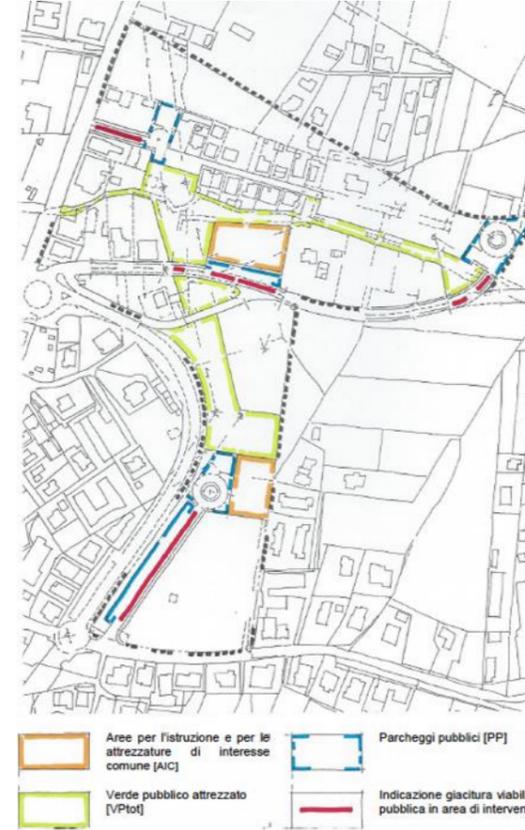
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 29,18
-------------------------------	-----------	-------------------

² Individuazione superfici carrabili in grigio.

Torrecchia 2



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	48.287
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	28.972
abitanti teorici insediabili max (n)	363

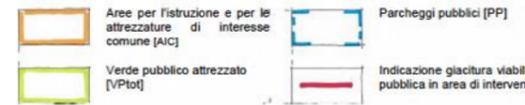
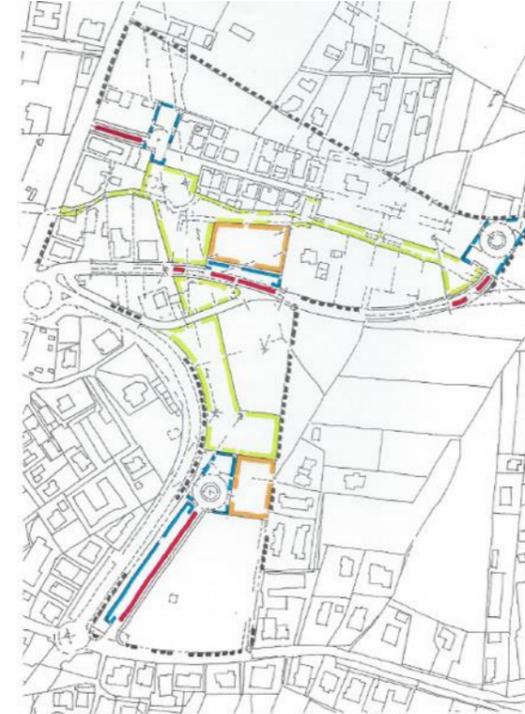
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 8.345	di progetto 11.405
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 2.360	di progetto 1.980
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 3.991	di progetto 6.220
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 1.994	di progetto 3.205
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 31,41

Torrecchia 3



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	29.544
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	17.726
abitanti teorici insediabili max (n)	222

spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 5.104	di progetto 8.705
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 1.443	di progetto 1.500
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 2.441	di progetto 5.145
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 1.220	di progetto 2.060
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 39,21



La Villa 4



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	91.246
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	54.746
abitanti teorici insediabili max (n)	685

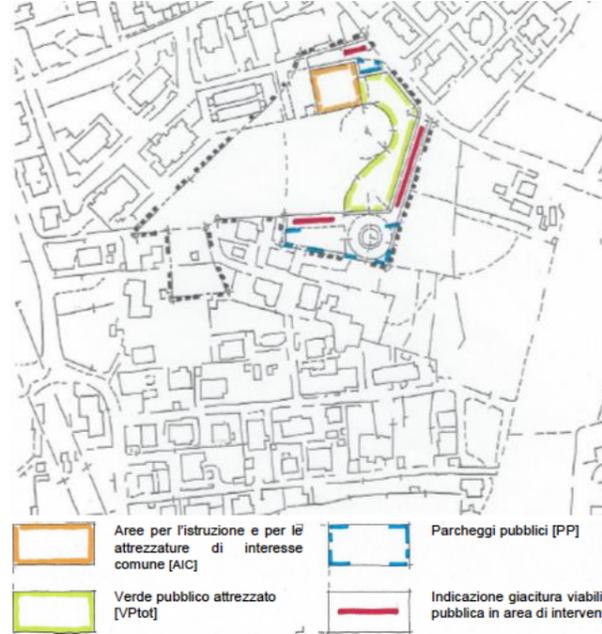
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 15.752	di progetto 24.230
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 4.452	di progetto 4.210
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 7.534	di progetto 16.220
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 3.765	di progetto 3.800
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 35,37

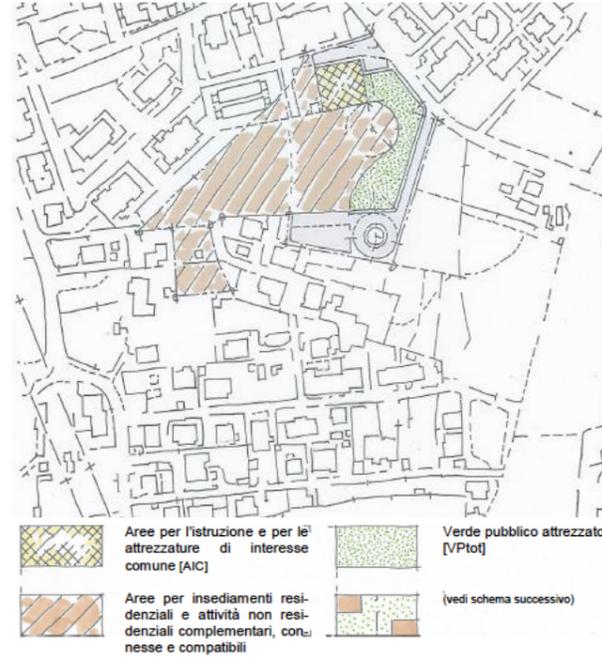
L'Annunziata 5



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	18.913
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	11.348
abitanti teorici insediabili max (n)	142

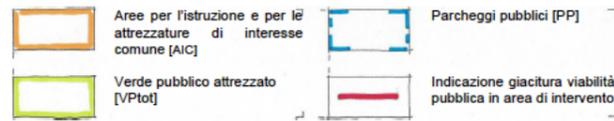
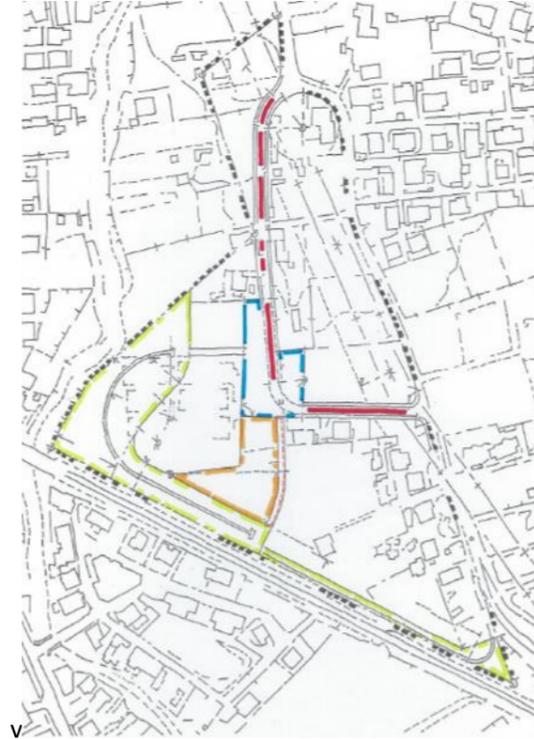
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 3.265	di progetto 4.535
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 923	di progetto 960
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 1.562	di progetto 1.925
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 781	di progetto 1.650
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 31,93

L'Annunziata 6



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	65.074
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	39.044
abitanti teorici insediabili max (n)	489

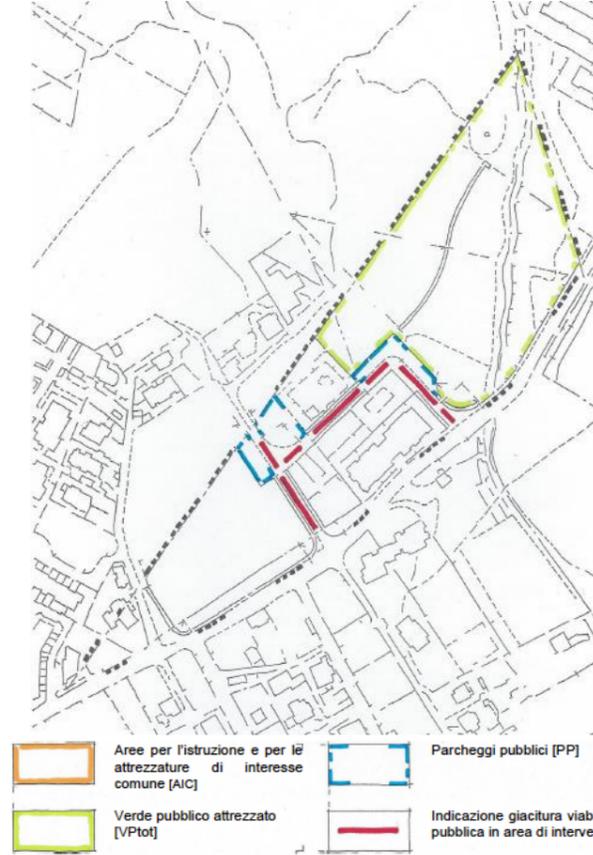
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 11.242	di progetto 15.660
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 3.178	di progetto 3.080
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 5.377	di progetto 9.880
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 2.687	di progetto 2.700
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 32,02

L'Annunziata 7



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	48.511
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	29.106
abitanti teorici insediabili max (n)	364

spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 8.371	di progetto 24.500
--	--------------	--------------------

aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq) 2.366

verde pubblico attrezzato (mq) minimo 4.004 di progetto 22.485

parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq) minimo 2.001 di progetto 2.015

standard per abitante (mq/ab) minimo 18 di progetto 67,30

Cerciabella 8 e 9³



³ Gli ambiti 8 e 9, come detto in premessa, sono interessati dalla definizione dello strumento urbanistico di iniziativa pubblica denominato "Individuazione delle aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del D.P.R. n. 160/2010 e ss.mm.ii." di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 30-09-2020.

Cerciabella 10



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	58.812
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	35.287
abitanti teorici insediabili max (n)	442

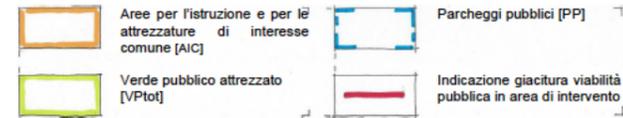
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 10.161	di progetto 12.505
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 2.873	di progetto 2.955
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 4.860	di progetto 5.170
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 2.428	di progetto 4.380
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 28,29

Cerciabella 11



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	109.072
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	65.443
abitanti teorici insediabili max (n)	819

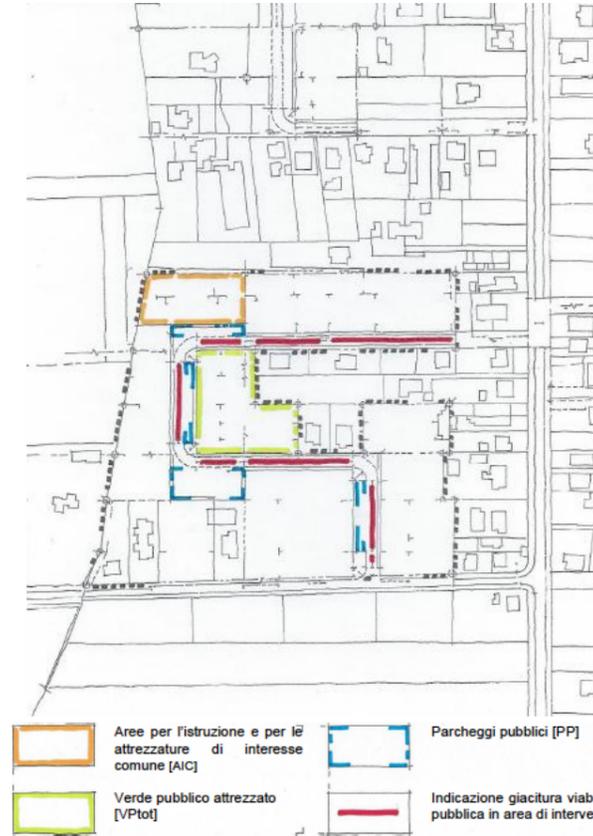
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 18.832	di progetto 64.715
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 5.323	di progetto 5.350
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 9.007	di progetto 52.940
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 4.502	di progetto 6.425
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 79,01

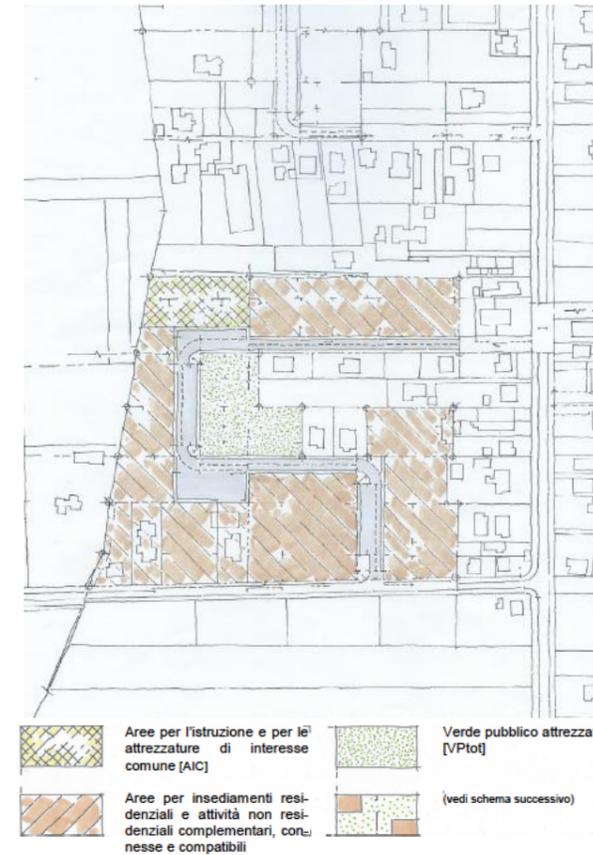
Cerciabella 12



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	43.718
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,6
volumetria complessiva max (mc)	26.231
abitanti teorici insediabili max (n)	328

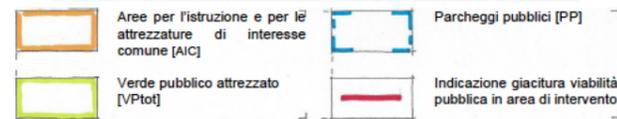
spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 7.543	di progetto 8.345
aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	minimo 2.132	di progetto 2.500
verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 3.608	di progetto 3.830
parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 1.804	di progetto 2.105
standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 25,44

Piano Rosso 13



schema di assetto dotazione di servizi



schema di zonizzazione



parametri generali di superficie e di volume

area totale (mq)	8.945
indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	0,4
volumetria complessiva max (mc)	3.578
abitanti teorici insediabili max (n)	45

spazi a destinazione pubblica

Totale spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (DL 1444/68) (mq)	minimo 1.034	di progetto 1.887
--	--------------	-------------------

aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (mq)	292
--	-----

verde pubblico attrezzato (mq)	minimo 494	di progetto 1.212
--------------------------------	------------	-------------------

parcheggi pubblici (aggiuntivi rispetto a L.1150/42) (mq)	minimo 245	di progetto 675
---	------------	-----------------

standard per abitante (mq/ab)	minimo 18	di progetto 41,93
-------------------------------	-----------	-------------------

I Piani Particolareggiati Esecutivi di TORRECCHIA, LA VILLA, L'ANNUNZIATA, CERCIABELLA, e PIANO ROSSO indicati con la sigla "PPE", sono gli strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica, che disciplinano l'assetto di alcuni ambiti di trasformazione localizzati in prossimità delle rispettive località, site nel territorio di Cisterna di Latina in corrispondenza degli insediamenti prevalentemente residenziali rilevati, perimetrati e assoggettati a recupero urbanistico ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 28/1980 e ss.mm.ii..

L'area di intervento di ogni singolo PPE corrisponde alla zona individuata come <ambito di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica> ricompresa nella <Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio>, da assoggettare a piano attuativo per effetto della deliberazione di G.R. del Lazio n. 593 del 16.12.2011 (pubblicata sul S.O. n. 3 al B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012) con la quale è stata approvata la Variante Speciale.

A seguito della deliberazione di G.R. del Lazio n. 593 del 16.12.2011 sono stati individuati in totale tredici ambiti perimetrati.

la cui pianificazione urbanistica attuativa è stata preceduta da uno studio unitario sottoposto a VAS i cui esiti sono stati esplicitati nel parere motivato, adottato con Determinazione n. G03869 del 22.03.2023.

Ferma restando dunque l'unitarietà delle analisi del contesto e degli studi di settore di cui alla Parte II, Titolo II, del d.lgs. n. 152/2006, l'Amministrazione Comunale, con il presente piano, esperita la propedeutica procedura di VAS, procederà, ai fini della legge regionale n. 36/87, con la formazione di singoli PPE, ognuno dei quali corrisponde ad una località di riferimento.

2.1 Torrecchia

In località TORRECCHIA, posta ai margini settentrionali dell'agglomerato urbano, sono stati individuati dal provvedimento regionale tre ambiti di riqualificazione, denominati rispettivamente con i numeri 1, 2 e 3, il primo dei quali sito al limite nord del nucleo spontaneo con fronte prospettante l'estensione di Via Dante Alighieri, il secondo e il terzo localizzati in prossimità dei limiti del P.P.E. Il Centro della Città, dunque in posizione di connessione tra il nucleo spontaneo e l'agglomerato urbano centrale.

2.2 La Villa

Al toponimo di LA VILLA è stato riferito un unico ambito contraddistinto con il numero 4, costituito dall'area pressoché triangolare delimitata a nord dal tratto iniziale della S.R. Cisterna - Campoleone (nel tratto urbano denominata via Roma), a est dalla tangenziale alla S.S. Appia e a sud-ovest dalla linea ferroviaria Roma-Napoli.

2.3 L'Annunziata

La denominazione della località L'ANNUNZIATA è stata attribuita a tre aree individuate con i numeri 5, 6 e 7, più precisamente:

- l'ambito 5, ovvero un'area di modesta estensione situata lungo Via Enrico Fermi, in posizione di connessione tra i limiti sud-orientali del P.P.E. C4 e l'involuppo di alcune frange meridionali della zona di completamento dello stesso nucleo spontaneo di riferimento;

- l'ambito 6, corrispondente a un più consistente ambito di forma triangolare delimitato ad est da Via Guglielmo Marconi, a nord-ovest dai limiti del P.P.E. Il Centro della Città in corrispondenza di un tratto del Fosso di Cisterna, a sud-ovest dalla linea ferroviaria Roma-Napoli;
- l'ambito 7, posto nel quadrante opposto e più settentrionale della località L'Annunziata, nella fascia interposta tra il tratto urbano della strada per Cori (Via Monti Lepini), i confini dei P.P.E. delle zone C8-C9 e, per più breve tratto, dal limite del P.E.E.P. San Valentino (ex C10 di P.R.G.).

2.4 Cerciabella

Per quanto riguarda l'agglomerato di CERCIABELLA, in base alla deliberazione di G.R. del Lazio n. 593/2011 risultano presenti cinque ambiti di riqualificazione, denominati rispettivamente con i numeri 8, 9, 10, 11 e 12, due dei quali, posti ai limiti settentrionali del nucleo (n. 8 e n. 9), non sono oggetto del presente Piano Particolareggiato Esecutivo in quanto interessati da specifici provvedimenti urbanistici in corso di definizione.

Le restanti tre aree di trasformazione da assoggettare a PPE (10, 11 e 12) sono localizzate in prossimità della località, in corrispondenza degli insediamenti prevalentemente residenziali lungo la Via Provinciale per Latina, a sud dell'agglomerato urbano centrale ivi delimitato dal tratto meridionale della circonvallazione alla Strada Statale Appia.

2.5 Piano Rosso

Relativamente all'ambito di PIANO ROSSO, contraddistinto con il numero 13, a fronte della particolare esiguità della superficie conseguente alla avvenuta sensibile riduzione dell'area di intervento rispetto alla stesura originaria della Variante Speciale adottata, operata a seguito di controdeduzioni comunali e approvazione definitiva regionale, non sarà attribuita la qualificazione di Piano Particolareggiato Esecutivo poiché ritenuta ridondante rispetto ai contenuti dell'intervento urbanistico.

3. Obiettivi programmatici

Il percorso di formulazione delle proposte attuative degli 'ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica', è stato assistito da un articolato set di fattori di integrazione ambientale che hanno valore sia di indirizzo e orientamento sia di carattere cogente e prescrittivo. Con tali fattori le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti devono conformarsi.

- reperire gli spazi pubblici indispensabili per coprire il fabbisogno arretrato di servizi relativo agli insediamenti residenziali esistenti
- promuovere un sistema di servizi pubblici integrato con i servizi privati, al fine qualificare le attività e le relazioni sociali
- permettere la localizzazione di aree da destinare a interventi di edilizia residenziale pubblici come fattore di riqualificazione dei nuclei spontanei
- acquisire, tramite l'introito degli oneri concessori, le risorse finanziarie per la realizzazione di interventi di connessione (collegamenti pedonali, ciclabili e carrabili, aree verdi e parchi urbani ...) con i nuclei centrali
- definire l'attuazione delle previsioni tramite progetti unitari convenzionati, da realizzarsi a mezzo strumento attuativo e contenuti coerenti con criteri stabiliti dalla Legge Regionale 26.06.1997, n.22 in materia di "Programmi Integrati d'Intervento".

4. Condizioni, criteri e regole

Nello sviluppo progettuale del Piano Particolareggiato Esecutivo ci si è attenuti alle seguenti indicazioni:

1. l'intervento deve garantire concretamente la riqualificazione organica delle frange periferiche, anche prevedendo articolati spazi di relazione che contribuiscano alla vivibilità dei quartieri;
2. ogni "Ambito speciale" costituisce una porzione autonoma ad ogni effetto del corrispondente ambito di ricucitura in cui è compreso, trasformabile solo a conclusione del procedimento di approvazione regionale dell'intero piano particolareggiato esecutivo in variante al PRG;
3. tutti gli interventi di trasformazione devono rispondere a processi progettuali che tengano conto dei seguenti ambiti di indagini e criteri: contestualizzazione e valenza dei luoghi, coerenza formale tipologica e costruttiva, corretta sintassi materica e cromatica;
4. tutti i progetti relativi agli interventi edilizi di ristrutturazione, sostituzione, ampliamento e nuova costruzione previsti dal piano particolareggiato esecutivo dovranno soddisfare pertanto i seguenti requisiti:
 - a. tenere conto dei caratteri ambientali, paesaggistici del contesto e non recare pregiudizio alla eventuale percezione dei quadri panoramici principali
 - b. essere estesi obbligatoriamente alle sistemazioni esterne delle opere di recinzione e delle aree di pertinenza;
 - c. impiegare materiali non inquinanti e a basso consumo energetico, valutati per l'intero ciclo di vita dalla produzione alla dismissione, di produzione possibilmente locale, di facile messa in opera ed elevata funzionalità di esercizio;

- d. tenere conto di un generale criterio di corretta sintassi nell'accostamento materico e cromatico, al fine di evitare esiti formali dissonanti o impatti visuali in contrasto con i valori contestuali;
- e. rispettare le disposizioni di qualità e di requisiti prestazioni per l'attuazione degli interventi (criteri da perseguire per materiali e colori, recinzioni, coperture, portici e logge, sbalzi, locali interrati e accessori, volumi tecnici opere di arredo esterno, aree per i parcheggi privati e spazi d'uso pubblico,
- f. rispettare le disposizioni relative alle piantumazioni esistenti e di progetto (1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, ripristino del numero delle essenze estirpate, 50 alberi e 50 arbusti per Ha nelle aree a parcheggi, piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, piantumazioni esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, progetti di intervento corredati di apposita relazione agronomica esplicativa
- g. rispettare le disposizioni relative al risparmio idrico e permeabilità dei suoli (recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione; installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati; installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua; impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore);
- h. obbligatorietà dell'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:
- il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento
 - il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

5. Caratterizzazione degli 11 ambiti

Nello sviluppo del quadro di riferimento ambientale e programmatico è stata messa in evidenza la 'caratterizzazione' del contesto territoriale d'area vasta, dell'intero territorio comunale e dello specifico contesto di localizzazione degli ambiti di pianificazione attuativa in oggetto.

Per un avvicinamento ponderato alla caratterizzazione dei singoli 11 ambiti di pianificazione attuativa, in questa sezione dell'analisi di contesto si procede alla individuazione degli eventuali fattori di criticità che interessano le 5 località entro le quali sono localizzati i complessivi 11 ambiti.

L'analisi è articolata sulle medesime componenti di cui al quadro di riferimento ambientale e programmatico e mette in evidenza sia eventuali elementi di criticità sito-specifiche sia puntuali elementi del quadro programmatico

5.1.1 Torrecchia

aria e cambiamenti climatici

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

risorse idriche

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

suolo

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

natura e biodiversità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

paesaggio

criticità sito-specifiche

gli ambiti in oggetto insistono su contesti di frangia urbana, dove più sono evidenti i segni di un difficile rapporto tra paesaggio urbano e paesaggio degli spazi aperti.

quadro programmatico

assunzione degli indirizzi generali derivanti dalla pianificazione sovraordinata (ricomposizione paesaggistica delle aree di frangia) e delle norme e criteri di cui al quadro dispositivo della strumentazione urbanistica comunale.

salute

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

traffico e mobilità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche, se non alcune situazioni di discontinuità della rete stradale e degli itinerari ciclopedonali

quadro programmatico

necessità di completare, razionalizzare e qualificare alcune connessioni stradali

agenti fisici (rumore ed elettromagnetismo)

criticità sito-specifiche

gli ambiti 2 e 3 sono interessati dal passaggio di elettrodotti

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rischi naturali e industriali

criticità sito-specifiche

gli ambiti presenti nella località non sono interessati da elementi di rischio naturale o industriale

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rifiuti

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

energia

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

5.1.2 La Villa

aria e cambiamenti climatici

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

risorse idriche

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

suolo

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

natura e biodiversità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

paesaggio

criticità sito-specifiche

l'ambito in oggetto è un contesto intercluso tra la rete infrastrutturale di carattere locale e sovralocale; è evidente l'indeterminatezza dei caratteri paesaggistici dell'area.

quadro programmatico

assunzione degli indirizzi generali derivanti dalla pianificazione sovraordinata (ricomposizione paesaggistica delle aree di frangia) e delle norme e criteri di cui al quadro dispositivo della strumentazione urbanistica comunale.

salute

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

traffico e mobilità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche, se non alcuni innesti sulla viabilità primaria

quadro programmatico

necessità di razionalizzare gli innesti sulla viabilità primaria

agenti fisici (rumore ed elettromagnetismo)

criticità sito-specifiche

l'ambito è interessato dal passaggio di elettrodotto e da significative emissioni sonore (linea ferroviaria, variante Appia)

quadro programmatico

da valutare i piani di risanamento acustico dei gestori delle infrastrutture

rischi naturali e industriali

criticità sito-specifiche

l'ambito non è interessato da elementi di rischio naturale o industriale

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rifiuti

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

energia

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

5.1.3 L'Annunziata

aria e cambiamenti climatici

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

risorse idriche

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

suolo

criticità sito-specifiche

si registra la presenza di aree sottoposte a tutela dal PAI per pericolo d'inondazione e area a livello di rischio R4 (rischio molto elevato)

quadro programmatico

assunzione delle norme dei PAI per le Aree a Pericolo A1 (aree che possono essere investite dagli eventi alluvionali con dinamiche intense e alti livelli idrici, c. 2 art. 7 e art. 23) e per le aree a rischio R4 (art. 8 comma 5)

natura e biodiversità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

paesaggio

criticità sito-specifiche

gli ambiti in oggetto insistono su contesti di frangia urbana, dove più sono evidenti i segni di un difficile rapporto tra paesaggio urbano e paesaggio degli spazi aperti.

quadro programmatico

assunzione degli indirizzi generali derivanti dalla pianificazione sovraordinata (ricomposizione paesaggistica delle aree di frangia) e delle norme e criteri di cui al quadro dispositivo della strumentazione urbanistica comunale.

salute

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

traffico e mobilità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche, se non alcune situazioni di discontinuità della rete stradale e degli itinerari ciclopeditoni

quadro programmatico

necessità di completare, razionalizzare e qualificare alcune connessioni stradali, anche in funzione di superare la cesura data dalla linea ferroviaria

agenti fisici (rumore ed elettromagnetismo)

criticità sito-specifiche

l'ambito 6 è interessato dal passaggio di elettrodotto e da emissioni acustiche (linea ferroviaria)

quadro programmatico

da valutare il piano di risanamento acustico della linea ferroviaria

rischi naturali e industriali

criticità sito-specifiche

gli ambiti presenti nella località non sono interessati da elementi di rischio naturale o industriale, se non per un areale lungo il Fosso Cisterna ('pericolo A1' di inondazione) che lambisce l'ambito 6

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rifiuti

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

energia

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

5.1.4 Cerciabella

aria e cambiamenti climatici

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

risorse idriche

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

suolo

criticità sito-specifiche

si registra la presenza di aree sottoposte a tutela dal PAI per pericolo d'inondazione e area a livello di rischio R4 (rischio molto elevato)

quadro programmatico

assunzione delle norme dei PAI per le Aree a Pericolo A1 (aree che possono essere investite dagli eventi alluvionali con dinamiche intense e alti livelli idrici, c. 2 art. 7 e art. 23) e per le aree a rischio R4 (art. 8 comma 5)

natura e biodiversità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

paesaggio

criticità sito-specifiche

gli ambiti in oggetto insistono su contesti di frangia urbana, dove più sono evidenti i segni di un difficile rapporto tra paesaggio urbano e paesaggio degli spazi aperti, anche in presenza di lembi di naturalità residua da tutelare.

quadro programmatico

assunzione degli indirizzi generali derivanti dalla pianificazione sovraordinata (ricomposizione paesaggistica delle aree di frangia) e delle norme e criteri di cui al quadro dispositivo della strumentazione urbanistica comunale.

salute

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

traffico e mobilità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche, se non alcune situazioni di discontinuità della rete stradale e degli itinerari ciclopedonali e fenomeni di accodamento nei nodi di connessione con la viabilità di scala sovralocale

quadro programmatico

necessità di completare, razionalizzare e qualificare alcune connessioni stradali

agenti fisici (rumore ed elettromagnetismo)

criticità sito-specifiche

l'ambito 12 è interessato dal passaggio di un elettrodotto; gli ambiti 8 e 9 dalle significative emissioni acustiche dovute al traffico di attraversamento

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rischi naturali e industriali

criticità sito-specifiche

gli ambiti presenti nella località non sono interessati da elementi di rischio naturale o industriale, se non per un areale lungo il Fosso Cisterna ('pericolo A1' di inondazione) che lambisce l'ambito 8

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rifiuti

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

energia

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

5.1.5 Piano Rosso

aria e cambiamenti climatici

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

risorse idriche

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

suolo

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

natura e biodiversità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

paesaggio

criticità sito-specifiche

l'ambito è un chiaro esempio di frangia urbana, dove più sono manifesti i caratteri di 'incompletezza' urbana e di indeterminatezza dei caratteri paesaggistici.

quadro programmatico

assunzione degli indirizzi generali derivanti dalla pianificazione sovraordinata (ricomposizione paesaggistica delle aree di frangia) e delle norme e criteri di cui al quadro dispositivo della strumentazione urbanistica comunale.

salute

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

traffico e mobilità

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche, se non una generale scarsa qualità degli spazi stradali

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

agenti fisici (rumore ed elettromagnetismo)

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rischi naturali e industriali

criticità sito-specifiche

gli ambiti presenti nella località non sono interessati da elementi di rischio naturale o industriale

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

rifiuti

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

energia

criticità sito-specifiche

il nucleo non presenta criticità sito-specifiche

quadro programmatico

non vi sono specifiche indicazioni sul nucleo

6. Dimensionamento e quadro esigenziale

6.1 La dinamica demografica

Nel confronto dei dati relativi all'andamento demografico si evince la particolare dinamica della popolazione residente di Cisterna di Latina, che motiva una prospettiva di rafforzamento della base demografica comunale.

Negli anni dal 2001 al 2018 la popolazione comunale cresce del 13,5%, dato maggiore di quello di Roma Capitale (12,8%) ma minore di quello della Provincia di Latina (17,1%) e della Città metropolitana di Roma⁴.

In anni più recenti, dal 2018 al 2021, mentre la popolazione comunale cresce di un ulteriore 2,4%, la popolazione della Provincia di Latina è praticamente stabile (+ 0,5%) e la popolazione di Roma Capitale e della Città metropolitana di Roma hanno un andamento negativo pari, rispettivamente, al - 2,1% e -1,0%⁵.

Tali dati restituiscono come le dinamiche abitative di carattere metropolitano tendano a consolidare un effetto 'travasò' dai territori a più elevata densità abitativa e maggiori prezzi degli alloggi (Roma, *in primis*) a quei territori, come Cisterna di Latina, dotati di una buona qualità insediativa, strutturati servizi alla popolazione e prezzi degli alloggi più bassi rispetto ai capoluoghi provinciali e regionali. Nel caso di Cisterna di Latina è poi evidente come l'appetibilità come metà abitativa sia data anche da un elevato profilo di accessibilità su Roma e Latina sia con mezzo privato sia tramite in servizio di trasporto pubblico, soprattutto sulla linea ferroviaria Roma – Latina e la stazione ferroviaria al centro della città servita sia da ampie aree a parcheggio sia dal trasporto pubblico locale oltre che dalle piste ciclabili realizzate in questi anni.

Gli 11 ambiti di pianificazione attuativa in oggetto riguardano complessivamente una superficie territoriale di ca 540.000 mq e un carico insediativo compreso tra i 3.200 e i 4000 abitanti teorici equivalenti, in relazione all'impiego della quota parte di volumetria che potrebbe essere destinata ad attività complementari alla residenza.

Considerando la popolazione ad oggi residente (36.502 unità a dicembre 2021), l'attuazione delle previsioni di piano implicherebbe un aumento della popolazione residente compreso tra il 9 e l'11%.

La media di crescita della base demografica negli ultimi 20 anni è stata di ca lo 0,6% l'anno; ipotizzando un andamento demografico analogo, ciò significa che l'attuazione delle previsioni insediative degli 11 ambiti possono soddisfare la domanda abitativa insorgente nei prossimi 15 - 18 anni. Tale orizzonte temporale pare credibile rispetto alla potenziale progressione attuativa degli 11 ambiti.

⁴Popolazione residente. Cisterna di Latina: 32.591 nel 2001, 35.659 nel 2018. Roma Capitale: 2.545.860 nel 2001, 2.820.219 nel 2018. Provincia di Latina: 491.431 nel 2001, 563.271 nel 2018. Città metropolitana di Roma: 3.704.396 nel 2001, 4.263.542 nel 2018.

⁵Popolazione residente. Cisterna di Latina: 35.659 nel 2018, 36.502 nel 2021. Roma Capitale: 2.820.219 nel 2018, 2.761.632 nel 2021. Provincia di Latina: 563.271 nel 2018, 565.840 nel 2021. Città metropolitana di Roma: 4.263.542 nel 2018, 4.222.631 nel 2021.

6.2 Consistenza e dati previsionali (dimensionamento e schemi di piano)

Per il calcolo della volumetria assentibile all'interno degli ambiti di intervento oggetto della presente relazione, essendo gli stessi collocati all'interno della Variante speciale dei nuclei abusivi approvata con deliberazione di G.R. Lazio n. 593 del 16.12.2011, è stato attribuito per analogia un indice di edificazione 0,60 mc/mq con obbligo di cessione all'amministrazione comunale di aree per viabilità e standard di legge.

Nello specifico dei singoli ambiti in previsione e delle 5 località, nella tabella a seguire sono riferiti:

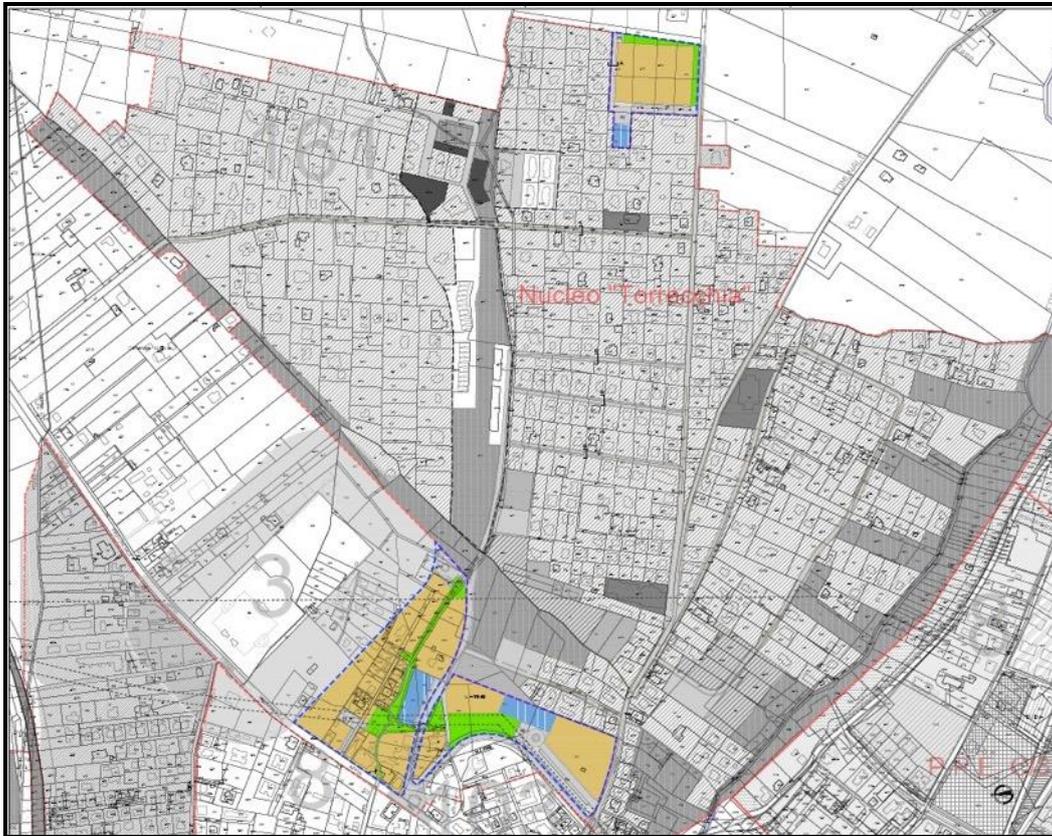
- la popolazione attualmente residente
- la popolazione prevista
- la stima delle volumetrie presenti
- le volumetrie previste

<i>località</i>	<i>ambito</i>	<i>volumetria presente</i>	<i>volumetria prevista</i>	<i>popolazione residente</i>	<i>popolazione prevista</i>
Torrecchia	1	0	11.225	0	143
	2	27.406	28.972	132	363
	3	0	17.726	0	212
	totale	27.406	57.923	132	718
La Villa	4	50.818	54.746	49	635
L'Annunziata	5	10.378	11.348	0	142
	6	41.203	39.044	56	488
	7	30.688	29.106	65	364
	totale	82.269	79.498	121	994
Cerciabella	10	35.046	35.287	0	442
	11	64.324	65.443	0	826
	12	28.286	26.231	112	328
	totale	127.656	126.961	112	1.596
Piano Rosso	13	4.945	3.578	4	41
totale		293.094	322.706	418	3.984

Di seguito sono riportati gli schemi di Piano dei singoli ambiti, le tabelle di verifica della dotazione degli standard per singolo ambito in rapporto con il singolo nucleo abusivo nel quale è collocato. (Tabelle A).

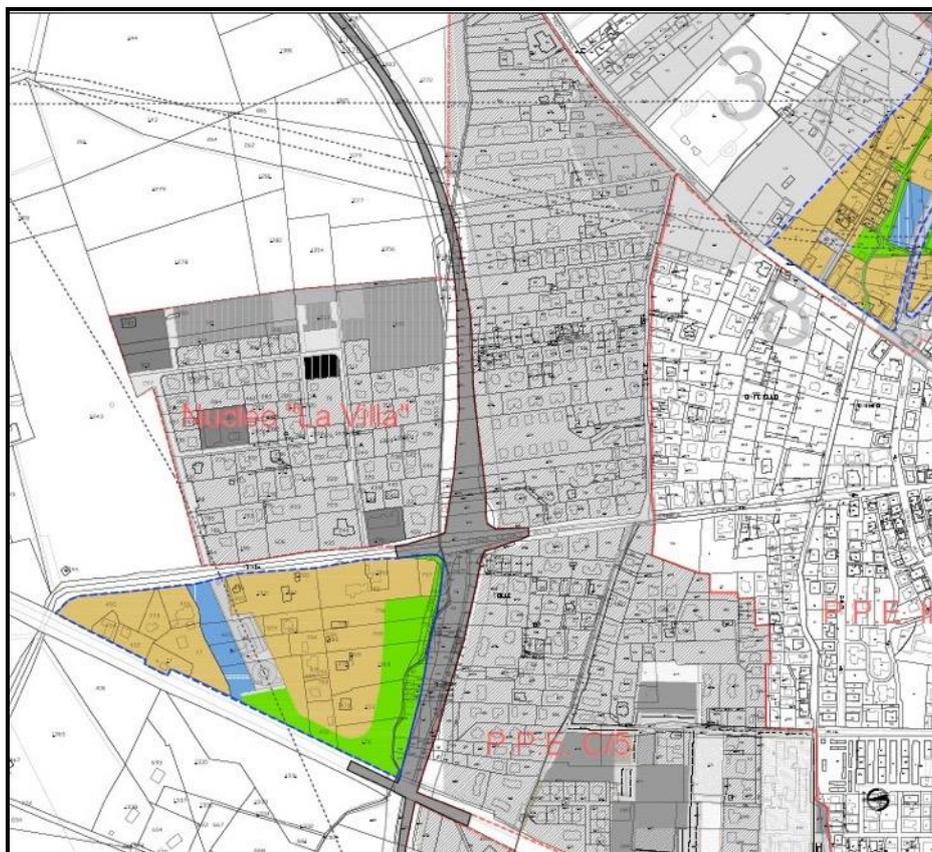
TABELLE A – VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEGLI STANDARD

VSNA - NUCLEO TORRECCHIA



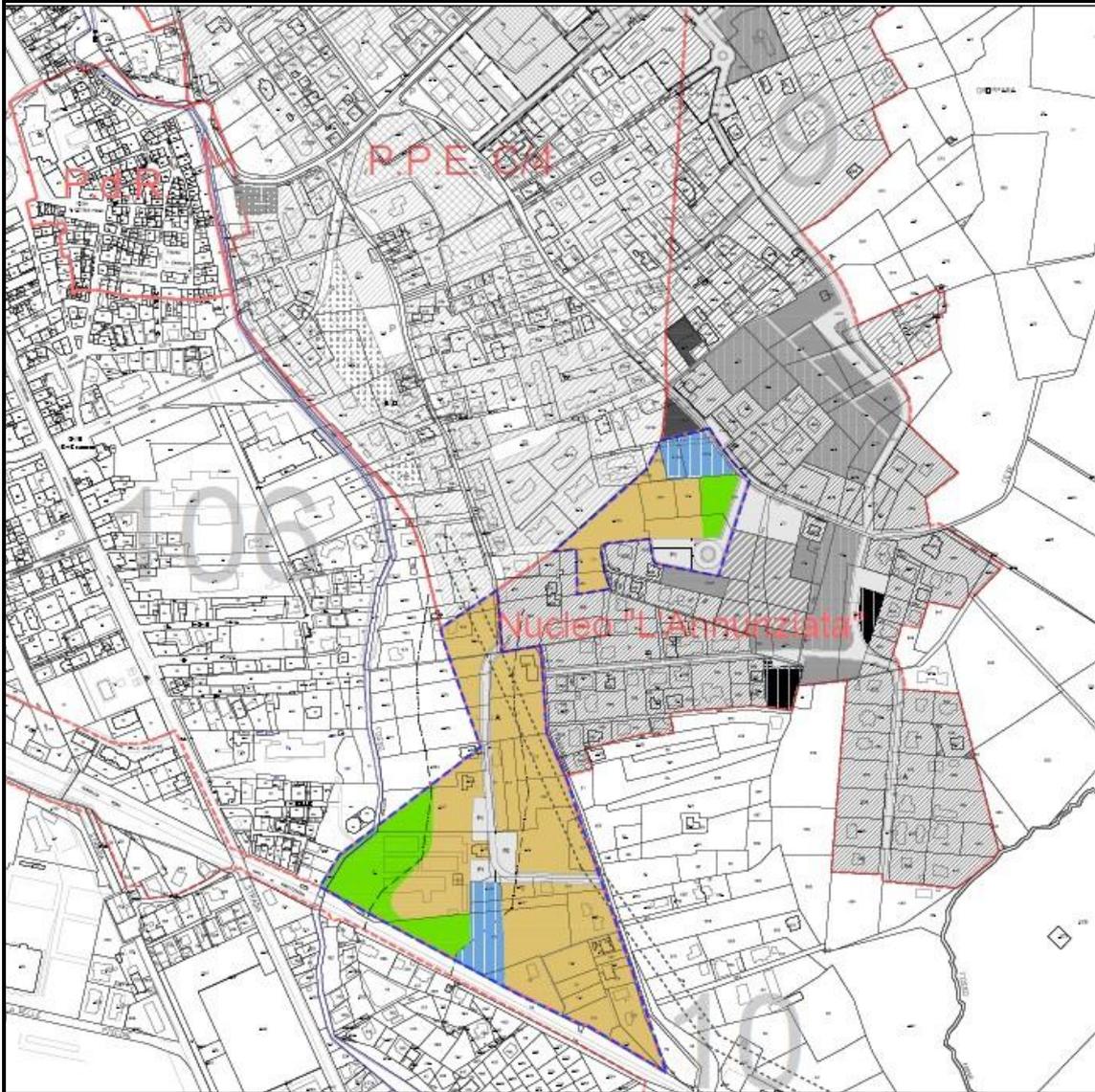
"TORRECCHIA"				
A - Dimensioni e caratteristiche del nucleo abusivo approvato				
Area totale	mq			1.014.689,00
Superficie Zone di completamento B1	mq		649.185,00	
Superficie Zone di completamento B2	mq		45.446,00	
TOTALE SUPERFICI ZONE DI COMPLETAMENTO [B1+B2] mq				694.631,00
Volumetria edilizia	mc			792.226,00
Totale Abitanti	n			8.929,00
Aree oggetto di cessione				
Viabilità esistente e di progetto	mq			108.718,00
Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune	mq		58.039,39	
Verde pubblico attrezzato	mq		90.099,11	
Parcheggi pubblici	mq		36.928,16	
Totale aree standard	mq			185.066,66
Totale aree oggetto di cessione	mq		355.141,15	293.784,66
Superficie fondiaria	mq		659.547,85	720.904,34
Standard per abitante (mq/ab)				20,73
B1 - Dimensioni e caratteristiche dell'ambito di trasformazione Ambiti n. 1_2_3				
Superficie "AMBITI 1_2_3"	mq			95.770,00
Volumetria complessiva max (mc)	mc			57.462,00
Abitanti teorici insediabili	n			718,28
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60		
Viabilità di progetto	mq			14.865,00
Aree interesse comune computate negli Ambiti	mq		4.668,79	
Verde pubblico attrezzato	mq		7.901,03	
Parcheggi pubblici	mq		3.950,51	
Totale aree standard	mq			16.520,33
Totale aree oggetto di cessione	mq		33.519,50	31.385,33
Superficie fondiaria	mq		62.250,50	64.384,68
Standard per abitante (mq/ab)				23,00

VSNA - NUCLEO LA VILLA

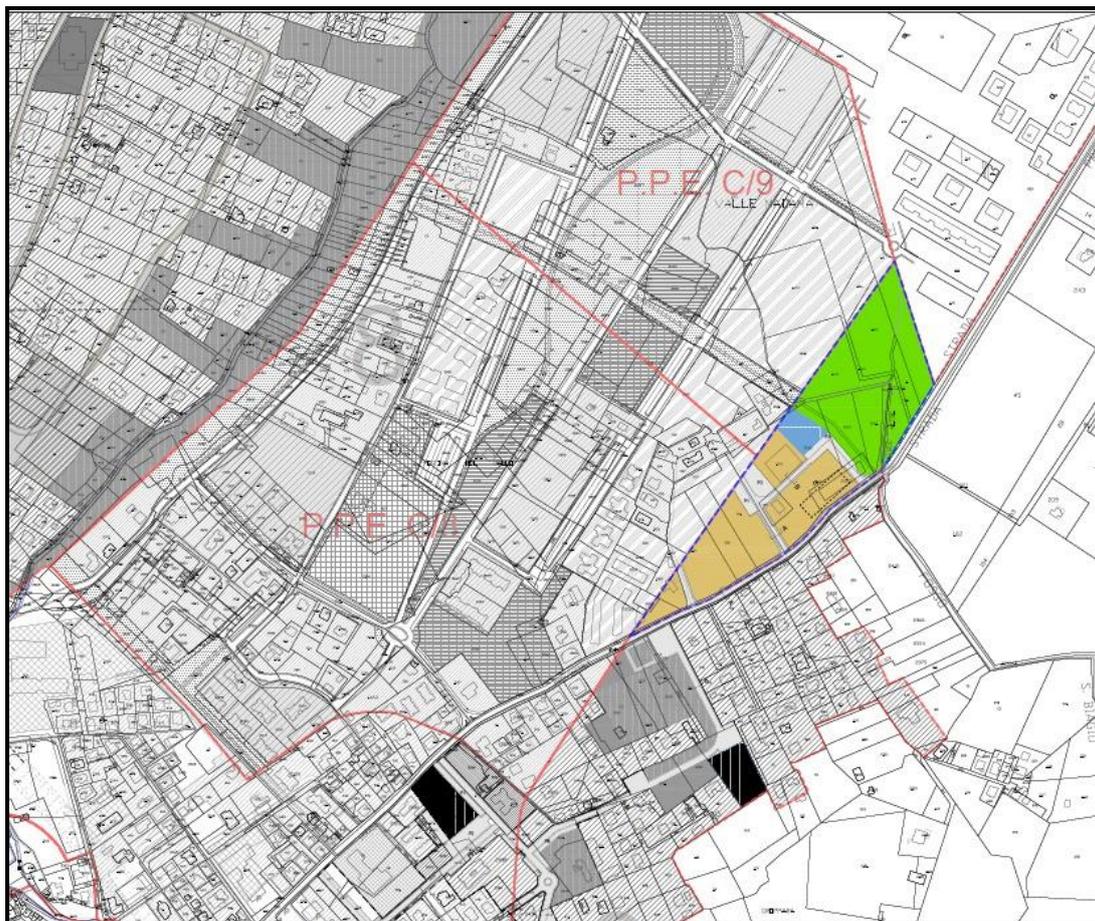


"LA VILLA"				
A - Dimensioni e caratteristiche del nucleo abusivo approvato				
Area totale	mq			137.085,00
Superficie Zone di completamento B1	mq		81.688,00	
Superficie Zone di completamento B2	mq		29.102,00	
TOTALE SUPERFICI ZONE DI COMPLETAMENTO [B1+B2] mq				110.790,00
Volumetria edilizia	mc			125.174,00
Totale Abitanti	n			1.240,00
Aree oggetto di cessione				
Viabilità esistente e di progetto	mq			12.463,00
Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune	mq		8.108,58	
Verde pubblico attrezzato	mq		14.345,77	
Parcheggi pubblici	mq		7.796,71	
Totale aree standard	mq			30.251,06
Totale aree oggetto di cessione	mq			42.714,06
Superficie fondiaria	mq			94.370,94
Standard per abitante (mq/ab)				24,40
B1 - Dimensioni e caratteristiche dell'ambito di trasformazione				
Superficie comp. "AMBITO 4"	mq			84.697,00
Volumetria complessiva max (mc)	mc			54.747,60
Abitanti teorici insediabili	n			635,00
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60		
Viabilità di progetto	mq			4.024,00
Aree interesse comune computate negli Ambiti	mq		4.128,98	
Verde pubblico attrezzato	mq		6.987,50	
Parcheggi pubblici	mq		3.493,75	
Totale aree standard	mq			14.610,23
Totale aree oggetto di cessione	mq		29.643,95	18.634,23
Superficie fondiaria	mq		55.053,05	66.062,77
Standard per abitante (mq/ab)				23,01

VSNA - NUCLEO L'ANNUNZIATA: AMBITI 5/6



VSNA - NUCLEO L'ANNUNZIATA: AMBITO 7



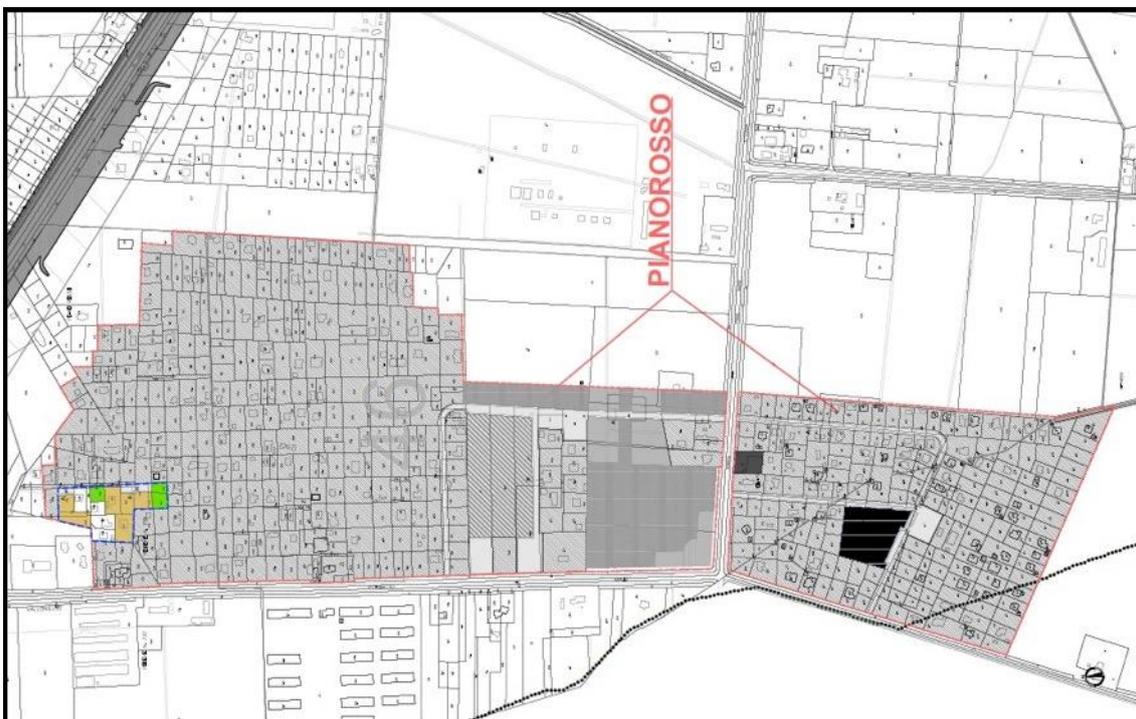
"L'ANNUNZIATA"				
A - Dimensioni e caratteristiche del nucleo abusivo approvato				
Area totale	mq			320.428,00
Superficie Zone di completamento B1	mq		219.075,00	
Superficie Zone di completamento B2	mq		299.368,00	
TOTALE SUPERFICI ZONE DI COMPLETAMENTO mq				518.443,00
Volumetria edilizia	mc			267.568,00
Totale Abitanti	n			2.927,00
Aree oggetto di cessione				
Viabilità esistente e di progetto	mq			25.969,00
Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune	mq		17.287,09	
Verde pubblico attrezzato	mq		30.584,85	
Parcheggi pubblici	mq		16.622,20	
Totale aree standard	mq			64.494,14
Totale aree oggetto di cessione	mq		112.149,80	90.463,14
Superficie fondiaria	mq		208.278,20	229.964,86
Standard per abitante (mq/ab)				22,03
B1 - Dimensioni e caratteristiche dell'ambito di trasformazione				
Superficie comp. "AMBITI 5_6_7"	mq			123.498,00
Volumetria complessiva max (mc)	mc			79.498,80
Abitanti teorici insediabili	n			994,00
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60		
Viabilità di progetto	mq			11.540,00
Aree interesse comune computate negli Ambiti	mq		6.459,28	
Verde pubblico attrezzato	mq		10.931,09	
Parcheggi pubblici	mq		5.465,54	
Totale aree standard	mq			22.855,91
Totale aree oggetto di cessione	mq		43.224,30	34.395,91
Superficie fondiaria	mq		80.273,70	89.102,09
Standard per abitante (mq/ab)				22,99

VSNA - NUCLEO CERCIABELLA



"CERCIABELLA"				
A - Dimensioni e caratteristiche del nucleo abusivo approvato				
Area totale	mq			587.574,00
Superficie Zone di completamento B1	mq		354.536,00	
Superficie Zone di completamento B2	mq		91.869,00	
TOTALE SUPERFICI ZONE DI COMPLETAMENTO mq				446.405,00
Volumetria edilizia	mc			474.513,00
Totale Abitanti	n			4.132,00
Aree oggetto di cessione				
Viabilità esistente e di progetto	mq			49.121,00
Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune	mq		30.935,77	
Verde pubblico attrezzato	mq		54.732,52	
Parcheggi pubblici	mq		29.745,93	
Totale aree standard	mq			115.414,22
Totale aree oggetto di cessione	mq		205.650,90	164.535,22
Superficie fondiaria	mq		381.923,10	423.038,78
Standard per abitante (mq/ab)				27,93
B1 - Dimensioni e caratteristiche dell'ambito di trasformazione				
Superficie comp. "AMBITI 10_11_12"	mq			212.762,00
Volumetria complessiva max (mc)	mc			127.657,00
Abitanti teorici insediabili	n			1.596,00
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60		
Viabilità di progetto	mq			26.175,00
Aree interesse comune computate negli Ambiti	mq		10.372,15	
Verde pubblico attrezzato	mq		14.552,87	
Parcheggi pubblici	mq		8.776,43	
Totale aree standard	mq			33.701,45
Totale aree oggetto di cessione	mq		74.466,70	59.876,45
Superficie fondiaria	mq		138.295,30	152.885,55
Standard per abitante (mq/ab)				21,12

VSNA - NUCLEO PIANO ROSSO



"PIANO ROSSO"				
A - Dimensioni e caratteristiche del nucleo abusivo approvato				
Area totale	mq			616.673,00
Superficie Zone di completamento B1	mq		492.566,00	
Superficie Zone di completamento B2	mq		94.924,00	
TOTALE SUPERFICI ZONE DI COMPLETAMENTO mq				587.490,00
Volumetria edilizia	mc			381.582,00
Totale Abitanti	n			4.310,00
Aree oggetto di cessione				
Viabilità esistente e di progetto	mq			23.189,00
Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune	mq		24.451,08	
Verde pubblico attrezzato	mq		43.259,61	
Parcheggi pubblici	mq		23.510,66	
Totale aree standard	mq			91.221,35
Totale aree oggetto di cessione	mq		215.835,55	114.410,35
Superficie fondiaria	mq		400.837,45	502.262,65
Standard per abitante (mq/ab)				21,17
B1 - Dimensioni e caratteristiche dell'ambito di trasformazione				
Superficie comp. "AMBITO 13"	mq			8.183,00
Volumetria complessiva max (mc)	mc			3.273,20
Abitanti teorici insediabili	n			41,00
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60		
Viabilità di progetto	mq			390,00
Aree interesse comune computate negli Ambiti	mq		266,00	
Verde pubblico attrezzato	mq		450,00	
Parcheggi pubblici	mq		225,00	
Totale aree standard	mq			941,00
Totale aree oggetto di cessione	mq		2.864,05	1.331,00
Superficie fondiaria	mq		5.318,95	6.852,00
Standard per abitante (mq/ab)				22,95

6.3 Il dimensionamento per l'ERS

Da un rilevamento delle domande di alloggi nel territorio comunale è emerso un fenomeno strutturale di emergenza abitativa per una fascia di popolazione residente che necessita di abitazioni, di proprietà pubblica, da assegnare a canone calmierato in base alla condizione economica e al numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 339 del 22.12.2022, prendendo atto della situazione sociale, ha tenuto in considerazione la possibilità di procedere ad individuare negli strumenti di pianificazione, in corso di redazione, le aree necessarie per realizzare alloggi di ERS ovvero le aree integrative a quelle destinate agli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 che dovranno essere cedute gratuitamente da parte dei soggetti e degli operatori attivi delle trasformazioni territoriali al fine di mitigare l'emergenza abitativa e di immettere sul mercato immobiliare, appartamenti a canone calmierato da destinare al fabbisogno delle fasce sociali più deboli, ovvero ai soggetti che non hanno la possibilità di accedere ai canoni di libero mercato.

La progettazione del piano ha tenuto conto dello spazio capace di trasformarsi, di creare nuove centralità urbane: un progetto collettivo in grado di creare un valore aggiunto a partire dall'alloggio fino ad arrivare alla scala urbana.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. I provvedimenti legislativi prevedano che siano acquisite gratuitamente le aree per l'edilizia sociale assimilandone ad uno standard aggiuntivo.

Il disposto normativo della legge 244/2007 prevede:

art. 258 - "in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/1968 e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale";

art. 259 – "ai fini dell'attuazione d'interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258"

Nell'ottica di un nuovo e presumibile scenario socio-economico e in linea con la politica di limitazione del consumo del suolo essendovi all'interno dei nuclei abusivi un esubero di standard per quello che concerne le aree destinate a servizi collettivi si ipotizza l'utilizzo di tale aree per l'housing sociale così come prevede il predetto disposto normativo.

Di seguito si riportano le tabelle di verifica degli standard urbanistici per singolo ambito all'interno del nucleo abusivo di cui alla deliberazione di G.R. Lazio n. 593 del 16.12.2011 (Tabelle B) e le tabelle di verifica comprensive di housing sociale (Tabelle C).

TABELLE B - VERIFICA COMPLESSIVA

"TORRECCHIA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		1.110.459,00
	Volumetria complessiva max	mc		849.688,00
	Superficie fondiaria	mq		759.015,68
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		9.647,28
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	62.708,18	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	98.000,14	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	40.878,67	
	Totale aree standard	mq		201.586,99
	Totale aree oggetto di cessione	mq	388.660,65	325.169,99
	Superficie fondiaria	mq	721.798,35	524.518,02
	Standard per abitante (mq/ab)			20,90
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	58.039,39	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	98.000,14	
C	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	40.878,67	
D	Aree interesse comune [AMBITI]	mq	4.668,79	
	Abitanti [VSNA+AMBITI]			9.647
	Aree standard [A+B+C+D] mq			201.586,99
	Standard per abitante (mq/ab)			20,90

"LA VILLA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		221.782,00
	Volumetria complessiva max	mc		179.921,60
	Superficie fondiaria	mq		176.852,77
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		1.875,00
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	12.237,56	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	21.333,27	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	11.290,46	
	Totale aree standard	mq		44.861,29
	Totale aree oggetto di cessione	mq	77.623,70	61.348,29
	Superficie fondiaria	mq	116.949,04	118.573,31
	Standard per abitante (mq/ab)			23,93
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	8.108,58	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	21.333,27	
C	Parcheggi pubblici	mq	11.290,46	
D	Aree interesse comune [AMBITI]	mq	4.128,98	
	Abitanti [VSNA+AMBITI]			1.875,00
	Aree standard [A+B+C+D] mq			44.861,29
	Standard per abitante (mq/ab)			23,93

"L'ANNUNZIATA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		443.926,00
	Volumetria complessiva max	mc		347.066,80
	Superficie fondiaria	mq		607.545,09
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		3.921,00
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	23.746,37	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	41.515,94	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	22.087,74	
	Totale aree standard	mq		87.350,05
	Totale aree oggetto di cessione	mq	155.374,10	124.859,05
	Superficie fondiaria	mq	288.551,90	319.066,95
	Standard per abitante (mq/ab)			22,28
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	17.287,09	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	41.515,94	
C	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	22.087,74	
D	Aree interesse comune [AMBITI]	mq	6.459,28	
	Abitanti [VSNA+AMBITI]			3.921,00
	Aree standard [A+B+C+D] mq			87.350,05
	Standard per abitante (mq/ab)			22,28

"CERCIABELLA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		800.336,00
	Volumetria complessiva max	mc		602.170,00
	Superficie fondiaria	mq		599.290,55
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		5.728,00
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	41.307,92	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	69.285,39	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	38.522,36	
	Totale aree standard	mq		149.115,67
	Totale aree oggetto di cessione	mq	280.117,60	224.411,67
	Superficie fondiaria	mq	520.218,40	575.924,33
	Standard per abitante (mq/ab)			26,03
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	30.935,77	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	69.285,39	
C	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	38.522,36	
D	Aree interesse comune [AMBITI]	mq	10.372,15	
	Abitanti [VSNA+AMBITI]			5.728,00
	Aree standard [A+B+C+D] mq			149.115,67
	Standard per abitante (mq/ab)			26,03

"PIANO ROSSO"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		624.856,00
	Volumetria complessiva max	mc		384.855,20
	Superficie fondiaria	mq		594.342,00
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		4.351,00
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	24.717,08	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	43.709,61	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	23.735,66	
	Totale aree standard	mq		92.162,35
	Totale aree oggetto di cessione	mq	218.699,60	115.741,35
	Superficie fondiaria	mq	406.156,40	509.114,65
	Standard per abitante (mq/ab)			21,18
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	24.451,08	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	43.709,61	
C	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	23.735,66	
D	Aree interesse comune [AMBITI]	mq	266,00	
	Abitanti [VSNA+AMBITI]			4.351,00
	Aree standard [A+B+C+D] mq			92.162,35
	Standard per abitante (mq/ab)			21,18

TABELLE C – VERIFICA COMPLESSIVA COMPRESIVA DI HOUSING SOCIALE

"TORRECCHIA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		1.110.459,00
	Volumetria complessiva max	mc		849.688,00
	Superficie fondiaria	mq		759.015,68
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		9.647
	Abitanti Housing sociale	n		35
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]	n		9.682
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	62.708,18	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	98.000,14	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	40.878,67	
	Totale aree standard	mq		201.586,99
	Totale aree oggetto di cessione	mq	388.660,65	325.169,99
	Superficie fondiaria	mq	721.798,35	524.518,02
	Standard per abitante (mq/ab)			20,90
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	58.039,39	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	98.000,14	
C	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	40.878,67	
D	Aree interesse comune [HOUSING SOCIALE]	mq	4.668,79	
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]			9.682
	Aree standard [A+B+C] mq			196.918,71
	Standard per abitante (mq/ab)			20,33

"LA VILLA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		221.782,00
	Volumetria complessiva max	mc		179.921,60
	Superficie fondiaria	mq		176.852,77
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		1875
	Abitanti insediabili Housing sociale	n		31
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]	n		1.906
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	12.237,56	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	21.333,27	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	11.290,46	
	Totale aree standard	mq		44.861,29
	Totale aree oggetto di cessione	mq	77.623,70	61.348,29
	Superficie fondiaria	mq	116.949,04	118.573,31
	Standard per abitante (mq/ab)			23,93
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	8.108,58	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	21.333,27	
C	Parcheggi pubblici	mq	11.290,46	
D	Aree interesse comune [HOUSING SOCIALE]	mq	4.128,98	
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]			1.906
	Aree standard [A+B+C] mq			40.732,31
	Standard per abitante (mq/ab)			21,37

"L'ANNUNZIATA"				
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq		443.926,00
	Volumetria complessiva max	mc		347.066,80
	Superficie fondiaria	mq		607.545,09
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n		3.921
	Abitanti insediabili Housing sociale	n		48
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]	n		3.969
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq	23.746,37	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	41.515,94	
	Parcheggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq	22.087,74	
	Totale aree standard	mq		87.350,05
	Totale aree oggetto di cessione	mq	155.374,10	124.859,05
	Superficie fondiaria	mq	288.551,90	319.066,95
	Standard per abitante (mq/ab)			22,28
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq	17.287,09	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq	41.515,94	

C	Parcheeggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq		22.087,74	
D	Aree interesse comune [HOUSING SOCIALE]	mq		6.459,28	
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]				3.969
	Aree standard [A+B+C] mq				80.890,77
	Standard per abitante (mq/ab)				20,38

"CERCIABELLA"					
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq			800.336,00
	Volumetria complessiva max	mc			602.170,00
	Superficie fondiaria	mq			599.290,55
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n			5.728
	Abitanti insediabili Housing sociale	n			78
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]	n			5.806
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq		41.307,92	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq		69.285,39	
	Parcheeggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq		38.522,36	
	Totale aree standard	mq			149.115,67
	Totale aree oggetto di cessione	mq		280.117,60	224.411,67
	Superficie fondiaria	mq		520.218,40	575.924,33
	Standard per abitante (mq/ab)				26,03
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq		30.935,77	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq		69.285,39	
C	Parcheeggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq		38.522,36	
D	Aree interesse comune [HOUSING SOCIALE]	mq		10.372,15	
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]				5.806,00
	Aree standard [A+B+C] mq				138.743,52
	Standard per abitante (mq/ab)				23,89

"PIANO ROSSO"					
	Superficie territoriale [VSNA+AMBITI]	mq			624.856,00
	Volumetria complessiva max	mc			384.855,20
	Superficie fondiaria	mq			594.342,00
	Abitanti [VSNA+AMBITI]	n			4.351
	Abitanti insediabili Housing sociale	n			2
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]	n			4.353
	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA+AMBITI]	mq		24.717,08	
	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq		43.709,61	
	Parcheeggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq		23.735,66	
	Totale aree standard	mq			92.162,35
	Totale aree oggetto di cessione	mq		218.699,60	115.741,35
	Superficie fondiaria	mq		406.156,40	509.114,65
	Standard per abitante (mq/ab)				21,18
A	Aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune [VSNA]	mq		24.451,08	
B	Verde pubblico attrezzato [VSNA+AMBITI]	mq		43.709,61	
C	Parcheeggi pubblici [VSNA+AMBITI]	mq		23.735,66	
D	Aree interesse comune [HOUSING SOCIALE]	mq		266,00	
	Abitanti [VSNA+AMBITI+Housing sociale]				4.353,00
	Aree standard [A+B+C] mq				92.896,35
	Standard per abitante (mq/ab)				20,62

I dati delle tabelle precedenti mettono in luce che, attraverso la rilettura del piano V.S.N.A. e degli "Ambiti di ricucitura...", il reperimento di circa 26.000 mq di aree a standard - interesse collettivo - da destinare ad housing sociale, nuovo dimensionamento degli standard degli 11 ambiti attuativi, sono state individuate nuove aree da destinare a residenza con la possibilità di insediare una popolazione di 194 abitanti, evidenziando inequivocabilmente la portata socio-economica dell'housing sociale.

7. Piano finanziario

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno degli ambiti è a carico dei soggetti attuatori ed avviene tramite il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987, per ogni intero ambito identificato con apposita numerazione negli elaborati grafici di zonizzazione previa sottoscrizione, da parte degli aventi titolo, della convenzione con il Comune che garantisca:

- la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica corrispondenti ad almeno quella riportata per singolo ambito nella Relazione illustrativa di Piano;
- la ripartizione all'interno dell'ambito degli oneri di urbanizzazione in rapporto alla superficie catastale delle proprietà;
- la ripartizione all'interno dell'ambito delle volumetrie edificabili all'interno dei lotti edificabili in rapporto alla superficie catastale delle proprietà e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

8. Conclusioni

Come valutazione sommaria e aggregata, ma sostanziale, si sono messi in evidenza nella presente relazione ed in particolar modo nel Rapporto Ambientale redatto nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica a cui il Piano è stato sottoposto, alcuni aspetti della 'integrazione ambientale' che ha guidato la definizione degli ambiti.

Primo fattore da segnalare è che la proposta di assetto degli ambiti attuativi muove da un ben definito quadro di obiettivi generali, dato da un sistema di atti tecnico-amministrativi prodromici che orientano in modo chiaro a un orizzonte di senso funzionale alla 'riabilitazione' dei contesti spaziali entro i quali si collocano gli ambiti oggetto della proposta di pianificazione attuativa. Si vedano in questo senso le 'Linee guida' per gli ambiti di completamento⁶ e le 'Linee guida in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio'⁷.

A partire da tale favorevole condizione, la formulazione degli 'schemi di piano' si connota per un approccio fortemente contestualizzato, specifico, in grado di leggere i vincoli e le opportunità dei singoli ambiti.

Da tale lettura dei caratteri peculiari dei singoli contesti entro cui si calano gli ambiti di piano, gli schemi progettuali proposti declinano gli 'ingredienti progettuali' in ragione di alcuni principi informativi:

- un disegno fortemente urbano, di stretta e chiara relazione tra gli spazi dell'infrastrutturazione edilizia e del connettivo stradale, gli spazi per le attrezzature di interesse collettivo e gli spazi aperti del verde attrezzato

⁶Approvate con DGC n.209 del novembre 2015.

⁷ 'Linee guida operative settoriali per l'applicazione delle disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Attuazione diretta. Ulteriori interventi per la razionalizzazione del territorio: elementi di supporto per la presentazione delle istanze e per la conduzione della istruttoria comunale sulle richieste di approvazione degli interventi urbanistici in variante' approvate con determinazione del Dirigente del Settore 3 Urbanistica nell'ottobre 2019.

- un complessivo ‘riammagliamento’ dei tessuti incerti, dei lacerti urbani che spesso connotano questi contesti di intervento; un riammagliamento dentro l’ambito e, soprattutto, tra l’ambito e il suo intorno

L’esito di questo approccio risulta essere una prospettiva di assetto insediativo in grado di ‘riabilitare’ tessuti edificati incerti e di scarsa qualità in trame insediative con forti caratteri di urbanità.

Inoltre è rilevante la consistenza delle aree a destinazione pubblica per una dotazione di 180mila mq, circa il 33% dell’estensione complessiva degli ambiti pari a 540mila mq, in aggiunta alle quali sono stati individuati circa 165mila mq di aree necessarie per realizzare alloggi ERS a tutti gli effetti standard urbanistici, in applicazione dell’art. 1 commi 258 e 259 della legge 244/2007.

Il dato di sintesi progettuale è di certo legato ad un sostanziale superamento degli standard minimi di legge, che si manifesta in special modo nella dotazione di verde pubblico attrezzato: gli schemi di piano proposti sommano un patrimonio di spazi aperti di fruizione pari a 274mila mq. Questo dato permette di apprezzare come la proposta progettuale intenda il disegno degli spazi aperti (e la loro fruizione pubblica) come elemento qualificante l’intero assetto insediativo: le aree a verde non solo come elemento ‘decorativo’ e, al più, preposte a funzione di mitigazione, ma (negli ambiti più estesi) anche come trama strutturale del disegno urbano e quindi connettivo privilegiato delle relazioni tra le sue parti.

In ragione di tali elementi, con riferimento ai quali si procederà alla fase di progettazione esecutiva degli interventi pianificati, gli esiti insediativi degli ambiti in oggetto non potranno che ‘redimere’ i disordinati e/o incerti contesti urbani entro cui sono localizzati, strutturando una rinnovata e più estesa maglia di spazi urbani di qualità e generando effetti emulativi sulla qualità edilizia e degli spazi pubblici anche esterni a tali ambiti.