

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Inquadramento urbanistico**
- 3. Principi informatori e indirizzi progettuali generali**
- 4. Impostazione progettuale all'interno dei singoli nuclei abusivi**
- 5. Modalità per il dimensionamento complessivo della Variante Speciale**
- 6. Dimensionamento del singolo nucleo abusivo**
- 7. Dimensionamento complessivo della Variante Speciale**

1. PREMESSA

Nella presente Variante Speciale denominata “Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la riqualificazione del territorio” il Comune di Nettuno interviene recuperando i nuclei abusivi perimetrati ritenendo indispensabile, a distanza di quasi 40 anni dall’approvazione del vigente P.R.G. e a oltre 30 anni dalla promulgazione della L.R. 28/80, perseguire da una parte il “miglioramento della qualità insediativa e della distribuzione dei servizi” all’interno dei nuclei abusivi dall’altra riqualificare l’intero territorio entro cui si è sviluppato il fenomeno dell’abusivismo utilizzando di volta in volta gli ambiti “di risulta” all’interno dei nuclei abusivi o a essi limitrofi per connettere i nuclei abusivi all’organismo urbano e per acquisire aree destinate agli standard urbanistici o alla viabilità pubblica contenendo il tessuto urbanizzato in maniera da salvaguardare le aree agricole ancora integre.

La necessità di intervenire sugli ambiti “di risulta” all’interno del tessuto edificato abusivamente, è scaturita da molteplici motivazioni, esigenze e fattori tra i quali possiamo riassumere i seguenti:

- le aree agricole, ai fini di una corretta utilizzazione del suolo, non possono essere costituite da appezzamenti interstiziali di dimensioni tali da impedire di fatto l’uso secondo le normali pratiche agronomiche e pertanto devono essere presi adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo di tali ambiti;
- l’estensione del completamento edilizio alle aree interstiziali limitrofe o interne al nucleo spontaneo risponde all’esigenza di conferire compiutezza e organicità all’insediamento permettendo inoltre di acquisire, tramite l’introito degli oneri concessori, le risorse finanziarie necessarie per sostenere la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie all’interno del nucleo e di quelle opere infrastrutturali necessarie a saldare il nucleo alla città (collegamenti viari pedonali, ciclabili e carrabili, aree verdi e parchi connessi al sistema del verde a scala urbana, ecc.);
- la riconversione degli ambiti di risulta soprattutto in corrispondenza della viabilità primaria di collegamento tra le diverse parti del territorio consente la localizzazione di aree da destinare a servizi che possono implementare e consolidare il processo di riqualificazione dei nuclei spontanei costituendo un mezzo assai efficace per ricucire il tessuto urbanistico e sociale del territorio.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e della Variante allo strumento urbanistico generale per le zone S1 approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 647 del 12.2.1985.

In base al suddetto strumento urbanistico generale e alla successiva Variante per le zone S1:

- i nuclei abusivi n. 1 e 2 ricadono in zona S3 *“Zona agricola vincolata”* di cui all’art. 34 delle N.T.A. ove è consentita soltanto la costruzione di edifici necessari alla conduzione agricola su lotti di dimensione superiore a 25.000 mq e con una cubatura massima data dall’indice 0,03 mc/mq;
- i nuclei abusivi n. 3, 5, 6, 12 e 13 ricadono in zona S1 *“Zona agricola”* di cui all’art. 32 delle N.T.A.;
- i nuclei abusivi n. 4, 7, 8, 9, 10 e 11 ricadono in zona S2 *“Zona rurale”* di cui all’art. 33 delle N.T.A. ove è consentita la costruzione di edifici necessari alla conduzione agricola e anche il tipo residenziale su lotti di dimensione non inferiori a 5.000 mq e con un indice 0,05 mc/mq.

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 18/01/2010 nel disegno programmatico di struttura classifica:

- i nuclei abusivi n. 2, 4, 7, 8, 9, 10 e 11 come ambiti di diffusione insediativa in cui riordinare l’insediamento secondo le regole della viabilità podereale reticolare di cui all’art. 50 delle N.T.A.;
- i nuclei abusivi 3, 5, 6, 12 e 13 come ambiti di riorganizzazione degli insediamenti;

Inoltre il P.T.P.G. descrive sia un limite di contenimento degli insediamenti verso le zone agricole dell’Armellino, di Cadolino e di Torre del Monumento che una viabilità di penetrazione verso il centro urbano e di “raccordo” che la presente Variante Speciale recepisce nel definire il tracciato direttore per il recupero dei nuclei abusivi e la riqualificazione del territorio.

Inoltre ai fini della valutazione paesaggistica di cui all’art. 16 della L. 1150/42:

- l’ambito interessato dalla Variante Speciale in oggetto ricade nel vigente P.T.P. n. 10 disciplinato dalle N.T.A. di cui al testo integrato approvato L.R. 24/98;
- solo parte del nucleo n. 4 e parte del nucleo n. 6 risultano vincolati ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. c del D.lgs. 42/04 per la presenza del Fosso del Quinto o di Nettuno;

- la presenza del suddetto vincolo paesaggistico è confermata dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556/2007 e successiva D.G.R. n. 1025/07 che nell'elaborato sistema ed ambiti del paesaggio classifica tali parti di area d'intervento vincolate come *“paesaggio degli insediamenti urbani”*;

Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera c), del D.P.R. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto devono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte.

Nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia d'inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

3. PRINCIPI INFORMATORI ED INDIRIZZI PROGETTUALI

Ai sensi della L.R. 28/80, il Comune nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico generale, provvede ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempre che ricorra:

- la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano;
- la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti sul territorio.

Preliminarmente alla predisposizione della Variante Speciale nell'ambito dell'individuazione dei nuclei abusivi di cui alla deliberazione di C.C. n. 21/2000 e per quei nuclei nei quali ricorrono le condizioni sopra specificate si è proceduto a perimetrare rigorosamente i singoli nuclei includendovi i soli lotti edificati abusivamente e quelli interclusi con superficie non superiore a 1.500 mq delimitati almeno su due lati da lotti su cui insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica (rif. all'art. 6 bis della L.R. 28/80). Tali perimetrazioni sono evidenziati negli elaborati grafici alla serie della TAV. 6.

Stante ciò, come accennato nelle premesse, a distanza di quasi 40 anni dall'approvazione del vigente P.R.G. e ad oltre 30 anni dalla promulgazione della L.R. 28/80, l'Amministrazione Comunale di Nettuno ha ritenuto indispensabile con la "Variante Speciale" definire un assetto complessivo all'agglomerato urbano composto dai nuclei abusivi sparsi sul territorio che si è sviluppato nel tempo per cui nell'elaborazione del suddetto strumento urbanistico ci si è premurati di:

1. contenere il tessuto urbanizzato dei nuclei abusivi verso il resto del territorio non antropizzato in maniera da definire il quartiere come "unità" e/o completare il tessuto urbanizzato dei nuclei abusivi verso gli agglomerati urbani consolidati in maniera da eseguire una "ricucitura" della struttura urbanistica della città;
2. completare la viabilità all'interno dei nuclei abusivi in maniera da realizzare una "maglia infrastrutturale" entro cui riqualificare il tessuto edilizio che consenta anche una mobilità sostenibile;
3. assicurare il reperimento delle aree per gli standard urbanistici sia in termini di quantità (dotazione di almeno 24 mq/ab anche in previsione dell'applicazione

dell'art. 3 del "Piano Casa" della Regione Lazio che consente l'ampliamento del 20% di ogni singola unità immobiliare sino ad un massimo di 70 mq ad unità immobiliare) che di qualità (dimensione, forma e localizzazione delle aree ubicate in posizione "strategica" sia rispetto al tessuto edificato dei nuclei abusivi perimetrati che alle principali direttrici di sviluppo urbano della città di Nettuno).

In aderenza ai principi informativi della L.R. n. 28/80 sono stati altresì introdotti tutti quei provvedimenti ritenuti necessari per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano, ivi comprese le modificazioni alla grande viabilità ed ai servizi generali di livello cittadino.

Nel "tracciato direttore" (vd. TAV. 3) intervenendo all'interno dei nuclei abusivi si è prefigurata sia una viabilità comprensoriale sia una rete di servizi localizzati in posizione strategica rispetto alle direttrici di sviluppo della città di Nettuno. In particolare sono stati individuati i seguenti elementi:

- una viabilità di "raccordo" parallela alla linea di costa e perpendicolare ai principali assi di penetrazione verso Nettuno centro costituita dalle direttrici via dei Frati – via dei Censi – Via Sermoneta che racchiude da est a ovest ovvero da via dell'Acciarella a via della Campana i nuclei abusivi periurbani n. 2, 5, 6, 12 e 13 contenendo il centro abitato consolidato;
- una viabilità di "connessione" dei nuclei abusivi esterni alla precedente viabilità di "raccordo" che connette i nuclei abusivi n. 4, 8, 9, 10 e 11 rappresentata da via di Campoleone e da via Santa Marinella;
- una rete di servizi pubblici di livello comprensoriale (urbanizzazione secondaria comprensoriale) individuati lungo la grande viabilità ovvero su via dei Zucchetti (nucleo 5) sulla S.P. Nettuno - Velletri (nucleo 3) su via Campoleone (nuclei 6, 10 e 9) sulla S.P. Nettuno - Cisterna e su via dei Frati (nucleo 12).

In particolare, a proposito degli standard urbanistici, è stato ritenuto opportuno richiamare le considerazioni e gli indirizzi progettuali sulla metodologia da adottare per il reperimento dei servizi in occasione dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali di seguito evidenziati:

- l'opportunità di promuovere un sistema di servizi pubblici integrato con i servizi privati che risponda ai nuovi bisogni e che garantisca, attraverso lo sviluppo di un sistema di attività e di relazioni sociali, un'effettiva attenzione al disegno urbano nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi luoghi e le diverse funzioni;

- la necessità di assumere criteri di organizzazione della pianificazione attuativa che riflettano un approccio operativo basato sul superamento della mera quantificazione delle quantità di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68 (la quota pro-capite di spazi pubblici per abitante insediato, la cubatura residenziale o mista vuoto per pieno come indice di valutazione dei bisogni d'infrastrutture);
- la conseguente possibilità di prevedere, in eccesso o in difetto rispetto alle singole quantità parametriche stabilite per ogni sottocategoria (4,5 mq per abitante di *“aree per l'istruzione”*, 2 mq di *“attrezzature d'interesse comune”*, 9 mq di *“spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport”* e 2,5 mq di *“parcheggi”* pro capite), la tipologia di servizi effettivamente più rispondente alla dimensione ed al tipo di utenza, alla valutazione dei bisogni locali e al livello di soddisfazione reale della domanda, fermo restando il rispetto all'interno del nucleo della quantità totale minima di standard per abitante stabilita dal legislatore.

Il progetto della presente Variante Speciale risponde a tali indirizzi, sia per la localizzazione degli spazi pubblici che per la scelta e il dimensionamento delle singole tipologie di servizi.

Le aree necessarie per il potenziamento e l'adeguamento della viabilità e per il reperimento degli spazi pubblici necessari al fabbisogno di servizi dei nuclei abusivi stessi nella presente Variante Speciale sono state reperite all'interno dei comparti denominati *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) ovvero ambiti d'intervento costituiti essenzialmente da aree libere di dimensione superiore a quella del lotto medio risultante dal processo di frazionamento raggiunto e comunque con caratteristiche differenti dai cosiddetti *“lotti interclusi”* che sono stati classificati come *“Zona di completamento residenziale”* (B1).

Tali ambiti possono essere:

- ✓ interni ai nuclei abusivi stessi nel caso sia necessario contenere e definire il tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- ✓ aggregati al perimetro d'inviluppo delle zone di completamento residenziale dei nuclei in corrispondenza degli ambiti di risulta tra i nuclei e l'agglomerato urbano consolidato (Zone B e zone S1C di P.R.G.) nel caso sia necessario completare il tessuto edilizio al fine di rafforzare la *“struttura”* urbana della città.

4. IMPOSTAZIONE PROGETTUALE ALL'INTERNO DEI SINGOLI NUCLEI ABUSIVI

Di seguito si riportano gli indirizzi progettuali cui ci si è attenuti nel redigere il Piano dei singoli nuclei abusivi.

Nucleo 1 (Cervicione)

Il nucleo n. 1 è localizzato a confine con il Comune di Anzio su via Cervicione da cui dipartono perpendicolarmente una serie di arterie (via Dante, via Spoleto, Via Assisi e via Perugia, Norcia) che definiscono il tessuto urbanizzato consolidato. Il nucleo n. 1 è inserito in un territorio non antropizzato lontano dall'agglomerato urbano consolidato.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il completamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *"Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche"* (B2) con particolare riferimento alla realizzazione dei collegamenti trasversali con sezione stradale di Categoria F (strade locali in ambito urbano) tra via Perugia, via Assisi e via Spoleto in maniera da realizzare una rete viaria a senso unico all'interno del nucleo;
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree destinate ai servizi pubblici, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente.

Nucleo 2 (Sermoneta – Torre del Monumento)

Il nucleo n. 2 è localizzato a confine con il Comune di Anzio tra via della Pineta, via Sermoneta e via Torre del Monumento ed è inserito in un territorio non antropizzato lontano dall'agglomerato urbano consolidato.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il completamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *"Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche"* (B2) con particolare riferimento alla realizzazione dei collegamenti trasversali con sezione stradale di Categoria F (strade locali in ambito urbano) tra via Esquilino, via Aventino e via Colle Celio;
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree destinate, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente.

Il nucleo è connesso all'organismo urbano attraverso la viabilità di "raccordo" prefigurata nella presente Variante Speciale ovvero via Sermoneta – via dei Censi - via dei Frati.

Nucleo 4 (Spino Bianco)

Il nucleo n. 4 è localizzato sulla S.P. Nettuno – Velletri in corrispondenza dell'innesto con via Santa Marinella ed è inserito in un territorio non antropizzato lontano dall'agglomerato urbano consolidato.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il completamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *"Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche"* (B2) con particolare riferimento alla realizzazione della viabilità anulare via Spino Bianco – via Rocca Casale connessa a via Santa Marinella che deve avere le caratteristiche di strada locale in ambito urbano (Categoria F).
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree destinate ai servizi pubblici, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente.

Il nucleo è connesso all'organismo urbano sia attraverso la S.P. Nettuno – Velletri cui si raggiunge il centro urbano attraversando il nucleo n. 3 che attraverso via Santa Marinella attraverso cui si raggiunge la S.P. Nettuno - Cisterna attraversando il nucleo n. 10.

Nucleo 3 – 5 (Cioccati e Zucchetti)

I nuclei n. 3 e n. 5 sono localizzati lungo via della Chiusa - via dei Zucchetti a ridosso dell'agglomerato urbano di Nettuno ed in particolare alle zone S1C di P.R.G. di via Lenola e Pantano sottoposte a specifici P.P.E.. Il nucleo n. 3 in particolare è ubicato tra via Lenola e via dei Zucchetti ed il nucleo n. 5 tra via dei Zucchetti e la S.P. Nettuno – Velletri.

La lottizzazione abusiva è servita da una maglia viaria a pettine che diparte dai via dei Zucchetti.

Gli obiettivi generali di riqualificazione dei due nuclei abusivi saldati tra loro sono conseguiti attraverso:

- il completamento del tessuto urbanizzato a sud dei due nuclei abusivi verso le zone S1C di P.R.G. di via Lenola e di Pantano ovvero verso il centro di Nettuno;
- il contenimento del tessuto urbanizzato a nord dei due nuclei abusivi entro l'attuale perimetro urbanizzato in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti di Cioccati e di Cadolino;
- il potenziamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) attraverso:
 - ✓ l'ampliamento di via della Chiusa, via dei Zucchetti, via Sermoneta, via Priverno, via Maenza e via Terracina;
 - ✓ il completamento della viabilità di collegamento ortogonale (via Cantalupo, via Poggio Mirteto, via Tagliacozzo, via Bassiano, via Colle Magno) che dovrà avere le caratteristiche di strada di Categoria F (strade locali in ambito urbano) in maniera da realizzare una “maglia” entro cui recuperare il tessuto edilizio consolidato (B1) e definire le “zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche” (B2);
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree destinate ai servizi pubblici, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici e al completamento della viabilità esistente con particolare riguardo alla dislocazione delle scuole e delle attrezzature pubbliche collettive lungo la viabilità principale (via dei Zucchetti innesto con via Priverno e la S.P. Nettuno – Cisterna innesto con via dei Frati) ed in posizione baricentrica rispetto ai principali collegamenti con il centro urbano e con gli altri nuclei abusivi sparsi sul territorio come evidenziato nel tracciato direttore della presente Variante Speciale.

Nucleo 6 (Fрати – Tarquinia)

Il nucleo n. 6 è localizzato nelle aree retrostanti la zona R di P.R.G. di via Scipione Borghese caratterizzata dagli impianti sportivi comunali tra via della Seccia, via dei Frati e via Tarquinia ampiamente urbanizzata e collegata al nucleo urbano consolidato. La lottizzazione abusiva è servita da una maglia viaria a pettine che diparte dai via Tarquinia, Via Tuscania e via Orte assi stradali paralleli che collegano via dei Frati a via della Seccia.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- la definizione del nucleo utilizzando le aree di “risulta” tra il nucleo abusivo ed il limitrofo tessuto urbano consolidato;

- il potenziamento della struttura viaria ampliando gli assi stradali esistenti (via Tuscania e via Tarquinia) e completando la viabilità di collegamento ortogonale con arterie di Categoria F (strade locali in ambito urbano) in maniera da realizzare una “maglia” entro cui recuperare il tessuto edilizio consolidato (B1) e definire le “*Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche*” (B2).
- il reperimento all’interno delle Zone B2 delle aree destinate ai servizi pubblici, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici e al completamento della viabilità esistente con particolare riferimento alle aree destinate all’edilizia scolastica ed alle attrezzature pubbliche di quartiere localizzate su via Orte, la strada che rappresenta il proseguimento di via Campoleone ovvero del collegamento tra i nuclei abusivi 6, 9 e 10 prefigurato nel tracciato direttore.

Inoltre nei comparti B2 sono previste delle aree per l’adeguamento della viabilità finalizzate alla realizzazione delle rotatorie su via della Seccia in corrispondenza degli innesti di via Tarquinia e via dei Frati.

Nucleo 7 (La Verdiana)

Il nucleo n. 7 è localizzato lungo via delle Scopone che si connette alla S.P. Nettuno – Cisterna ed è inserito in un territorio non antropizzato lontano dall’agglomerato urbano consolidato.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l’attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il reperimento delle aree destinate ai servizi pubblici, al verde pubblico, ai parcheggi pubblici all’interno delle “*Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche*” (B2) individuate nelle aree servite dalla maglia stradale esistente (via Montepulciano, via Chianciano, via Salsomaggiore e via Siena).

Nucleo 8 (Cerreto)

Il nucleo n. 8 è localizzato tra via Campo Cerreto e via Piscina Cardillo – Tre Cancelli a ridosso del nucleo n. 9 a cui è collegato attraverso via Rovito che rappresenta l’asse stradale principale di quartiere.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il completamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) con particolare riferimento alla realizzazione dei collegamenti trasversali tra via Campo Cerreto e via Rovito attraverso una nuova strada che si innesta su via Casape ed il prolungamento di via Capena e di via Cave;
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree per il verde pubblico, i parcheggi pubblici e per il completamento della viabilità esistente.

Nucleo 9 (Tre Cancelli)

Il nucleo n. 9 è localizzato tra via Rovito e via Castel Madama che dipartono dalla S.P. Nettuno – Cisterna a ridosso dell'agglomerato urbano di “Tre Cancelli” (zona S1C di P.R.G. sottoposta a specifico P.P.E.) Esso è attraversato da via Campoleone che collega via dei Frati a via Piscina Cardillo – Tre Cancelli attraversando il nucleo abusivo n. 10.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro l'attuale perimetro in maniera da salvaguardare le aree agricole circostanti;
- il potenziamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) con particolare riferimento al completamento dei collegamenti stradali tra via Rovito e via Castel Madama (ovvero il prolungamento di via Genzano sino a via Castel Madama, di via Frascati sino a via Rovito e di via Sonnino sino a via Castel Madama) che dovranno essere di Categoria F (strade locali in ambito urbano) ed all'ampliamento delle sezioni stradali di via Rovito, via Castel Madama e via Campoleone;
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree a servizi pubblici, delle aree al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente. In particolare le aree per le scuole e le attrezzature collettive sono state individuate lungo via Campoleone la viabilità principale di collegamento tra i nuclei abusivi n. 6, 9 e 10 che connette via della Seccia a via Piscina Cardillo – Tre Cancelli attraversando via dei Frati come illustrato nel tracciato direttore della presente Variante Speciale.

Nucleo 10 (Seccia)

Il nucleo n. 10 è localizzato lungo la S.P. Nettuno – Velletri di fronte alla macchia denominata “Cerreto Regina Margherita” ed è delimitato da via dei Frati, da via Silvio Spaventa ovvero dalla zona S1C di “Tre Cancelli” e dalla zona agricola denominata “Quarto Seccia”. Il nucleo abusivo che si è sviluppato lungo via Mirabella, via Santa Marinella e via Silvio Spaventa che dipartono dalla S.P. Nettuno – Cisterna è attraversato da via Campoleone che collega via dei Frati a via Piscina Cardillo – Tre Cancelli.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato entro via dei Frati, via Silvio Spaventa e via Campoleone in maniera da salvaguardare le aree agricole di “Quarto Seccia”;
- il potenziamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) con particolare riferimento all’ampliamento delle sezioni stradali di via Mirabella, via Silvio Spaventa e via Campoleone;
- il reperimento all’interno delle Zone B2 delle aree a servizi pubblici, delle aree al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente. In particolare le aree per le scuole e le attrezzature collettive sono state individuate lungo la viabilità principale ovvero lungo la S.P. Nettuno – Velletri e via Campoleone la viabilità di collegamento che attraversando i nuclei abusivi 6, 9 e 10 connette via della Seccia a via Piscina Cardillo – Tre Cancelli e le aree a verde pubblico attrezzate sono state dislocate parallelamente alla viabilità che si diparte dalla S.P. Nettuno – Cisterna in maniera da divenire dei veri e propri “corridoi biologici” che connettono la macchia “Cerreto Regina Margherita” alla zona agricola di “Quarto Seccia”.

Nucleo 11 (Canala)

Il nucleo n. 11 è localizzato in contiguità alla zona S1C lungo la S.P. Piscina Cardillo – Tre Cancelli sottoposta a specifico P.P.E. con cui condivide la maglia stradale.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso il contenimento e la definizione del tessuto urbanizzato esistente e l’ubicazione delle aree a standard entro la struttura stradale esistente già definita che si collega a quella della zona S1C.

Nucleo 12 (Canducci – Veroli)

Il nucleo n. 12 è localizzato nelle aree retrostanti la zona R di P.R.G. tra via Scipione Borghese, via dei Frati e la zona S1C di via dell'Intossicata. Due sono gli assi stradali che attraversano il nucleo abusivo: via Capitan Dante Canducci che collega via Scipione Borghese a via dell'Intossicata e via Veroli che collega via Capitan Dante Canducci a via dei Frati. Le unità immobiliari sono servite da una maglia viaria a pettine che dipende dai sopramenzionati assi stradali.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso:

- il completamento del tessuto urbanizzato esistente già perimetrato da via Scipione Borghese, via dei Frati e le zone S1C di via dell'Intossicata sottoposte a specifico P.P.E.;
- il potenziamento della maglia stradale esistente entro cui sono state individuate le *“Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) con particolare riferimento all'ampliamento della sezione stradale di via Veroli ed alla realizzazione dei collegamenti stradali interni sempre verso via Veroli;
- il reperimento all'interno delle Zone B2 delle aree a servizi pubblici, delle aree al verde pubblico, ai parcheggi pubblici ed al completamento della viabilità esistente. In particolare le aree per le scuole e le attrezzature collettive sono state individuate verso via dei Frati che rappresenta la strada di collegamento principale prevista dal P.R.G. e da P.T.P.G. (vd. tracciato direttore).

Nucleo 13 (Acciarella)

Il nucleo n. 13, suddiviso in due parti da via dei Frati, è inserito all'interno delle residue agricole tra le zone S1C di via dell'Acciarella sottoposte a specifici P.P.E.. Il primo è localizzato tra via dell'Acciarella e via dell'Intossicata ed il secondo tra via dell'Acciarella e via Granieri entrambe attraversati dalla viabilità di collegamento primario di P.R.G. mai realizzata.

Gli obiettivi generali di riqualificazione del nucleo abusivo sono conseguiti attraverso il completamento della maglia stradale esistente continuazione di quella presente all'interno delle zone S1C e del tessuto edilizio che caratterizza l'agglomerato urbano S1C urbano consolidato. Nelle *“zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche”* (B2) sono reperite le aree destinate a verde pubblico, a parcheggi pubblici ed alla viabilità pubblica.

5. MODALITÀ PER IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE SPECIALE

Stabiliti i principi generali e gli indirizzi per la pianificazione dei singoli nuclei abusivi per il dimensionamento e quindi per la zonizzazione della presente Variante Speciale gli indici sono stati desunti da quelli contenuti nella Variante S1 al vigente P.R.G. approvata con deliberazione di G.R. del Lazio n. 647 del 12/02/1985 in quanto tale variante - finalizzata a normare l'edificazione all'interno delle zone agricole e nelle cosiddette borgate formatesi negli anni '70 all'interno della zona agricola S1 – è ritenuta assimilabile al caso di specie ovvero al recupero dei nuclei abusivi.

La Variante S1 prevede:

- una dotazione di aree pubbliche da destinare a standard pari a 24 mq per ogni abitante insediato calcolando la popolazione insediabile in ogni singolo comprensorio dividendo la volumetria assentita per 80 mc ad abitante (art. 3 delle N.T.A. della Variante S1) utile anche per soddisfare le esigenze derivanti dall'applicazione dell'art. 3 (interventi di ampliamento degli edifici) della L.R. 21/2009 e s.m.i. che subordina la realizzazione degli ampliamenti all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti.
- il completamento delle aree già parcellizzate ed urbanizzate e in avanzato processo di urbanizzazione all'interno delle borgate (Zona S1D) attraverso interventi diretti (permesso di costruire) con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30 mc/mq, altezza massima 7,50 ml e distacchi minimi dai confini e dalle strade contermini di 5,00 ml (art. 7 delle N.T.A. della Variante S1);
- l'edificazione delle aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata urbanizzazione che costituiscono un efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia volte al reperimento degli standard relativi agli abitanti insediati ed insediabili (Zona S1E) nel rispetto dell'indice di fabbricazione territoriale pari a 0,40 mq/mq, altezza massima 7,50 ml, distacco minimo dai confini di 5,00 ml (art. 8 delle N.T.A. della Variante S1).

Pertanto nella presente “Variante Speciale per il Recupero dei Nuclei Abusivi e la riqualificazione del territorio”:

1) i lotti edificati abusivamente e quelli interclusi con superficie non superiore a 1.500 mq sono stati classificati come “Zona di completamento” (Zona B1) con gli indici previsti dalla Zona S1D della Variante S1 ovvero un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30 mc/mq e con la possibilità di edificare con intervento edilizio diretto (permesso di costruire). La destinazione d’uso all’interno della Zona B1 è esclusivamente residenziale;

2) le aree contermini ai nuclei abusivi necessarie per reperire gli standard nonché per riqualificare compiutamente anche da un punto di vista morfologico l’ambito perimetrato sono state classificate come “Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche” (Zona B2) veri e propri comparti da assoggettare a progettazione unitaria con gli indici previsti dalla Zona S1E della Variante S1 ovvero con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,40 mc/mq e con l’obbligo da parte della proprietà di cedere attraverso convenzione al Comune non meno del 60% della superficie del comparto al fine di assicurare le aree destinate all’urbanizzazione primaria e secondaria dell’intero nucleo abusivo. Nel restante 40% della superficie del comparto che rimane in carico alla proprietà potrà essere edificata una volumetria residenziale che scaturisce dall’applicazione dell’indice territoriale sull’intero comparto di 0,40 mc/mq ovvero dall’applicazione dell’indice fondiario sul lotto edificabile di 1,00 mc/mq nonché un ulteriore incremento volumetrico pari al 20% della volumetria residenziale destinato esclusivamente ai servizi di supporto alla residenza ovvero ad esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali e locali per la cultura fisica e per altre attività ricreative.

A	Attuale consistenza edilizia	1.477.199 mc
B	Abitanti teorici insediati (Vol:80 mc/ab)	18.475
C	Volumetria res. realizzabile nei lotti interclusi (Zona B1)	157.023 mc
D	Volumetria res. realizzabile nelle zone di completamento integrato (Zona B2)	530.352 mc
E	Nuovi abitanti teorici (Vol:80 mc/ab)	8.587
F	Eventuale volumetria non residenziale realizzabile nella Zona B2	106.070 mc

Con la suddetta Variante Speciale attribuendo ai lotti ineditati interclusi (Zona B1) un indice di edificazione fondiario di 0,30 mc/mq ed alle “Zone di completamento integrato” (Zona B2) un indice di edificazione territoriale di 0,40 mc/mq vengono insediati circa 6.000 nuovi abitanti ovvero un + 46% degli abitanti teorici (Vol/80 mc/ab) già insediati nei 13 nuclei abusivi individuati.

6. DIMENSIONAMENTO DEL SINGOLO NUCLEO ABUSIVO

Nucleo abusivo n. 1

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	139.147 mq
SF lotti edificati	106.063 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	14.474 mq
Viabilità esistente	18.610 mq
Dimensione media dei lotti edificati	1.080 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	70.035 mc
IF medio	0,66 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – villino uni e bifamiliare
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	875

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	106.063	106.063	-		875	-	21.000
Lotti interclusi non edificati	B1	14.474	14.474	-	0,30		54	1.296
Zona di completamento integrato	B2	20.899	52.247	0,40			261	6.264
TOTALE						875	315	28.560

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	191.394 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	141.436 mq
Superficie standard	28.941mq
Viabilità	21.017 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	70.035 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	4.342 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	20.899 mc
Volumetria complessiva (Vc)	92.276 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	1.190

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				12.070
Parcheggi pubblici				4.321
Verde pubblico				12.550
TOTALE	1.190	21.420	28.560	28.941

Nucleo abusivo n. 2

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	189.736 mq
SF lotti edificati	133.530 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	34.321 mq
Viabilità esistente	21.885 mq
Dimensione media dei lotti edificati	1.000 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	85.445 mc
IF medio	0,64 mc/mq
Tipologia	Uni-bifamiliari
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	1.068

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	133.530	133.530	-		1.068	-	25.632
Lotti interclusi non edificati	B1	34.321	34.321	-	0,30		128	3.072
Zona di completamento integrato	B2	24.126	60.315	0,40			302	7.248
TOTALE						1.068	430	35.208

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	250.051 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	191.977 mq
Superficie standard	33.332 mq
Viabilità	(2.857 + 21.885) 24.742 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	85.445 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	10.296 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	24.126 mc
Volumetria complessiva (Vc)	119.867 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	1.498

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				-
Parcheggi pubblici				7.992
Verde pubblico				25.340
TOTALE	1.498	26.964	35.952	33.332

Nucleo abusivo n. 3

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	547.692 mq
SF lotti edificati	404.235 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	76.991 mq
Viabilità esistente	66.466 mq
Dimensione media dei lotti edificati	
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	241.433 mc
IF medio	0,60 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – villino uni e bifamiliare
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	3.018

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	404.235	404.235	-		3.018	-	72.432
Lotti interclusi non edificati	B1	76.991		-	0,30		288	6.912
Zona di completamento integrato	B2	93.726	234.316	0,40			1.172	28.128
TOTALE						3.018	1.460	107.472

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	782.008 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	574.952 mq
Superficie standard	112.882 mq
Viabilità	(27.709 + 66466) 94.174 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	241.433 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	23.097 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	93.726 mc
Volumetria complessiva (Vc)	359.854 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	4.478

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				25.609
Parcheggi pubblici				28.728
Verde pubblico				58.545
TOTALE	4.478	80.604	107.472	112.882

Nucleo abusivo n. 4

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	171.256 mq
SF lotti edificati	153.580 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	14.183 mq
Viabilità esistente	3.492 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	58.050 mc
IF medio	0,38 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – villino uni e bifamiliare
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	725

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	153.580	153.580	-	0,38	725	-	17.400
Lotti interclusi non edificati	B1	14.183	14.183	-	0,30		53	1.272
Zona di completamento integrato	B2	24.007	60.018	0,40			300	7.200
TOTALE						725	353	25.872

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	231.273 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	191.770 mq
Superficie standard	28.603 mq
Viabilità	10.900 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	58.050 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	4.255 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	24.007 mc
Volumetria complessiva (Vc)	86.312 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	1.078

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				11.247
Parcheggi pubblici				4.254
Verde pubblico				13.102
TOTALE	1.078	19.404	25.972	28.603

Nucleo abusivo n. 5

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	250.748 mq
SF lotti edificati	205.264 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	18.514 mq
Viabilità esistente	26.970 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	143.801 mc
IF medio	0,77 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – villino uni e bifamiliare
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	1.797

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	250.748	250.748	-		1.797	-	43.128
Lotti interclusi non edificati	B1	18.514	18.514	-	0,30		69	1.656
Zona di completamento integrato	B2	54.059	135.147	0,40			676	16.224
TOTALE						1.797	745	61.008

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	393.895 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	277.837 mq
Superficie standard	72.138 mq
Viabilità	43.920 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	143.801 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	5.554 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	54.059 mc
Volumetria complessiva (Vc)	203.414 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	2.542

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				5.774
Parcheggi pubblici				17.972
Verde pubblico				40.392
TOTALE	2.542	45.756	61.008	64.138

Nucleo abusivo n. 6

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	409.420 mq
SF lotti edificati	291.710 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	67.710 mq
Viabilità esistente	50.000 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	146.566 mc
IF medio	0,50 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	1.832

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	291.710	291.710	-	0,50	1.832	-	43.968
Lotti interclusi non edificati	B1	67.710	67.710	-	0,30		254	6.096
Zona di completamento integrato	B2	56.053	140.133	0,40			701	16.824
TOTALE						1.832	955	66.888

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	549.553 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	415.473 mq
Superficie standard	70.227 mq
Viabilità	63.853 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	146.566 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	20.313 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	52.131 mc
Volumetria complessiva (Vc)	219.010 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	2.787

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti totali	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				6.061
Parcheggi pubblici				18.834
Verde pubblico				45.332
TOTALE	2.787	50.166	66.888	70.227

Nucleo abusivo n. 7

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo n. 7

SF nucleo spontaneo perimetrato	183.692 mq
SF lotti edificati	121.521 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	37.500 mq
Viabilità esistente	24.671 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	71.200 mc
IF medio	0,58 mc/mq
Tipologia	case con giardino
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	890

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	121.521	121.521	-		890	-	21.360
Lotti interclusi non edificati	B1	37.500	37.500	-	0,30		140	3.360
Zona di completamento integrato	B2	21.692	54.229	0,40			271	6.504
TOTALE						890	411	31.224

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	237.921 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	180.713 mq
Superficie standard (60% aree zona completamento integrato B2)	32.537 mq
Viabilità	24.671 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	71.200 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	11.250 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	21.692 mc
Volumetria complessiva (Vc)	104.142 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	1.300

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				4.705
Parcheggi pubblici				6.068
Verde pubblico				21.765
TOTALE	1.301	23.418	31.224	32.537

Nucleo abusivo n. 8

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	150.512 mq
SF lotti edificati	106.460 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	29.433 mq
Viabilità esistente	14.619 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	58.403 mc
IF medio	0,54 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – villino uni e bifamiliare
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	730

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	121.965	121.965	-	0,48	730	-	17.520
Lotti interclusi non edificati	B1	29.433	29.433	-	0,30		110	2.352
Zona di completamento integrato	B2	19.421	48.553	0,40			242	2.664
TOTALE		151.679	174.552			730	352	22.536

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	199.065 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	155.314 mq
Superficie standard	26.114 mq
Viabilità	17.637 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	58.403 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	8.830 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	19.421 mc
Volumetria complessiva (Vc)	86.654 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	1.082

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.l. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.l. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				-
Parcheggi pubblici				9.055
Verde pubblico				17.059
TOTALE	1.082	19.476	25.968	26.114

Nucleo abusivo n. 9

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	398.350 mq
SF lotti edificati	291.424 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	69.231 mq
Viabilità esistente	37.695 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	152.463 mc
IF medio	0,52 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	1.906

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	291.424	291.424	-	0,52	1.906	-	45.744
Lotti interclusi non edificati	B1	69.231	69.231	-	0,3		259	6.216
Zona di completamento integrato	B2	48.489	121.222	0,40			606	14.544
TOTALE						1.906	865	66.504

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	519.572 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	409.144 mq
Superficie standard	68.996 mq
Viabilità	41.432 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	152.463 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	20.769 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	48.489 mc
Volumetria complessiva (Vc)	221.721 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	2.771

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.l. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.l. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				21.592
Parcheggi pubblici				17.361
Verde pubblico				30.043
TOTALE	2.771	49.878	66.504	68.996

Nucleo abusivo n. 10

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	755.810 mq
SF lotti edificati	602.870 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	86.890 mq
Viabilità esistente	66.050 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	222.415 mc
IF medio	0,37 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	2.780

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	602.870	602.870	-	0,37	2.780	-	66.720
Lotti interclusi non edificati	B1	86.890	86.890	-	0,30		326	7.824
Zona di completamento integrato	B2	90.000	225.000	0,40			1.125	27.000
TOTALE						2.780	1.451	101.544

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	980.869 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	779.760 mq
Superficie standard	115.059 mq
Viabilità	86.050 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	222.415 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	26.067 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	90.000 mc
Volumetria complessiva (Vc)	338.482 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	4.231

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				19.182
Parcheggi pubblici				22.498
Verde pubblico				73.379
TOTALE	4.231	76.158	101.554	115.059

Nucleo abusivo n. 11

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	75.690 mq
SF lotti edificati	55.018 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	13.568 mq
Viabilità esistente	7.104 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	33.683 mc
IF medio	0,61 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato – Uni e bifamiliari
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	421

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	55.018	55.018	-	0,61	421	-	10.104
Lotti interclusi non edificati	B1	13.568	13.568	-	0,30		51	1.224
Zona di completamento integrato	B2	6.255	15.637	0,40			78	1.872
TOTALE						421	129	13.200

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	91.327 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	74.841 mq
Superficie standard	9.382 mq
Viabilità	7.104 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	33.683 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	4.070 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	6.255 mc
Volumetria complessiva (Vc)	44.008 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	550

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				-
Parcheggi pubblici				2.182
Verde pubblico				7.180
TOTALE	550	9.900	13.200	9.382

Nucleo abusivo n. 12

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	442.000 mq
SF lotti edificati	359.900 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	60.600 mq
Viabilità esistente	21.500 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	141.475 mc
IF medio	0,39 mc/mq
Tipologia	case con giardino
Numero max piani	3
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	1.768

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	359.900	359.900	-	0,28	1.768	-	42.432
Lotti interclusi non edificati	B1	60.600	60.600	-	0,30		227	5.448
Zona di completamento integrato	B2	48.242	120.605	0,40			603	14.472
TOTALE						1.768	830	62.352

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	562.605 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	468.742 mq
Superficie standard	64.363 mq
Viabilità	29.500 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	141.475 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	18.180 mc
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	48.242 mc
Volumetria complessiva (Vc)	207.897 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	2.598

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				12.966
Parcheggi pubblici				20.978
Verde pubblico				30.419
TOTALE	2.598	46.764	62.352	64.363

Nucleo abusivo n. 13

Dimensioni e caratteristiche dell'edilizia abusiva all'interno del nucleo abusivo

SF nucleo spontaneo perimetrato	106.236 mq
SF lotti edificati	95.181 mq
SF lotti interclusi non edificati (art. 6bis L.R. 28/80)	-
Viabilità esistente	11.055 mq
Consistenza edilizia (volumetria realizzata nei lotti edificati)	53.230 mc
IF medio	0,56 mc/mq
Tipologia	Tipo edilizio isolato
Numero max piani	2
Numero abitanti insediati nei lotti edificati (V : 80 mc/ab)	665

Tabella delle superfici, degli abitanti esistenti e previsti e dotazione minima per gli standard

	Zona di piano	SF (mq)	ST (mq)	ET (mc/mq)	IT (mc/mq)	Abitanti esistenti	Nuovi abitanti	Standard minimi variante S1 (24 mq/ab)
Lotti edificati	B1	95.181	95.181	-		665	-	15.960
Lotti interclusi non edificati	B1	-	-	-	0,30	-	-	-
Zona di completamento integrato	B2	23.300	58.251	0,40			291	6.984
TOTALE						665	291	22.944

Dimensioni e caratteristiche della Variante Speciale del nucleo abusivo

Superficie territoriale (ST)	164.487 mq
Superficie fondiaria complessiva (SF)	118.481 mq
Superficie standard	25.204 mq
Viabilità	20.802 mq
Volumetria realizzata nel nucleo abusivo	27.230 mc
Volumetria realizzabile nei lotti interclusi in zona B1	-
Volumetria realizzabile nelle zone di completamento B2	8.223 mc
Volumetria complessiva (Vc)	35.453 mc
Abitanti complessivi (Vc:80mc/ab)	956

Dotazione standard urbanistici

Tipologia servizi (Art. 3 D.I. 1444/68)	N. abitanti	Min. aree standard (D.I. 1444/68)	Min. aree standard (Variante S1)	Standard di progetto
Area per l'istruzione e le attrezzature collettive				-
Parcheggi pubblici				6.362
Verde pubblico				18.842
TOTALE	956	17.208	22.944	25.204