COMUNE DI LATINA

SETTORE URBANISTICA E GESTIONE PIANI TERRITORIALI
SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

NUOVO P.E.E.P AI SENSI DELLA D.C.C.N°65/2008

PIANO DI ZONA EX L. N° 167/1962 C.S.M.I. IN VARIANTE AL P.R.G.

QUARTIERE PANTANACCIO (ex R11)

" I PIANETI "

OGGETTO TAVOLA:	SCALA :	TAVOLA:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA		12

PROGETTISTI INTERNI:

Arch. Ventura Monti

TIMBRO

RISERVATA AGLI UFFICI

COMUNE DI LATINA
AREA AMBIENTE E TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA
PROT.13146 DEL 30/01/2015

Arch. Sabina Campione
Arch. Eleonora Daga
Geom. Mauro Gaspari
Arch. Emanuele Spagni

TIMBRO TIMBRO TIMBRO TIMBRO

COLLABORATORI ESTERNI:

PROGETTISTI DI FIDUCIA DEL PROPONENTE:

Pierfrancesco De Angelis Architetto

Italo Ranieri Architetto

TIMBRO TIMBRO

Data:	Preliminare ed integrativa:	Presentazione:	1° aggiornamento:	2° aggiornamento:
	12.07.2012 / 12.03.2013	20.03.2014 / 21.07.2014	22.10.2014	

Provvedimenti:	D.C.C. Adozione:	D.C.C. Controdeduzioni:	D.C.C. Approvazione:
	N° del / /	N° del / /	N° del / /

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione va inquadrato nel programma della Amministrazione Comunale (AC.) tesa a individuare aree fuori del perimetro del PRG vigente atte a soddisfare il bisogno abitativo di tipo residenziale pubblico e di tipo convenzionato della città.

Sulla base dello ***"studio del fabbisogno abitativo del Comune di Latina"*** approvato con D.G.M. 342/2003 il Consiglio Comunale con atto n. 152/2004 ha quantificato tale necessità per il decennio 2005-2015 in 8.270 abitanti.

Con successiva delibera n. 50/2005 ha deciso di avviare l'adozione dei nuovi P.E.E.P., approvando un Bando per il Reperimento di aree, in zona agricola di P.R.G, che avessero le caratteristiche per la destinazione residenziale prevista, non fossero interessate da vincoli di inedificabilità, e prossime o contigue alle zone di espansione o di completamento della città e dei Borghi.

Con D.C.C. n. 30 del 21/03/2006 il Bando è stato approvato.

Con D.C.C. n. 65 del 05/08/2008 è stato assunto l'avvio del procedimento per le aree offerte.

Con Delibera del Commissario Straordinario n. 55 del 26/08/2010 l'Amministrazione ha provveduto allo scioglimento delle riserve e alla ammissione definitiva, fra altro, delle aree offerte e oggetto del presente Piano.

2. II Piano di Zona "I Pianeti"

L'area è stata offerta da un unico soggetto ed è costituita da un unico lotto, e i proponenti in accordo l'Amministrazione Comunale hanno predisposto uno studio preliminare di programmazione urbanistica.

L'area interessata dall'offerta è individuata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - al Foglio n° 119 particelle n° 71 per mq 15.490 e n° 643 per mq 44.510 per totali mq 60.000 mq.

II lotto individuato è una porzione di territorio, ricadente ai margini del quartiere di PRG denominato R11 "Pantanaccio", in zona agricola, posto fra la linea elettrica di media tensione a margine del lotto interessato dall'intervento, a nord, la via

Mercurio ad Est, la zona perimetrata del PPE R11 Pantanaccio, a sud-est e la zona industriale su via Epitaffio ad Ovest, il tutto come rappresentato nella Tavola 2 inquadramento urbanistico.

Il PRG prevede, inoltre, in corrispondenza del lato Nord del presente Piano di Zona "I Pianeti", il tracciato denominato "Tangenziale Nord" importante via di collegamento congiungente la SR 148 Pontina con la attuale SR 156 dei Monti Lepini determinando un collegamento del quadrante Urbano Ovest con il quadrante urbano est.

Tangenziale la cui realizzazione sembra ormai non più necessaria stante la presenza della bretella della SR 148 Pontina sul lato sud della città che assolve di fatto la stessa funzione.

Si è ritenuto di confermare appieno la previsione di PRG rispetto alla viabilità anzidetta ribadendo la presenza della prevista sede viaria e ponendo l'intervento al limitare di detto intervento, salvaguardandone la eventuale futura prevista realizzazione.

Nell'attuale fase, dunque, il piano prevede una viabilità "interna" alla espansione urbana in progetto, non andando ad interferire in alcun modo con la viabilità attuale se non relativamente agli innesti da prevedere sulla via Mercurio per l'accesso ed il deflusso dalla nuova zona urbanizzata.

3. Il Progetto

Stabilita la priorità della distribuzione viaria, si è considerata la necessità di redigere un Piano che tentasse di creare, a livello non solo funzionale ma anche emotivo un proseguimento naturale tessuto urbano .

Non quindi, un allargamento della periferia — con edifici sparsi in cui lo spazio libero da costruzioni è precariamente utilizzato — ma un vero e proprio nuovo brano di città, con viali e slarghi che privilegino rapporti vivibili di vicinato, intorno ad un asse di "Verde urbano" caratterizzato da una circostante consistenza urbana, nella quale, si sviluppano costruzioni di tipo semi intensivo, con presenza di spazi a giardino, ed una zona estensiva, con aree a corte definite e continue.

Le costruzioni della zona a più intensa edificazione sono caratterizzate, nell'insieme, da forme razionali, variamente articolati fra loro e con interposti ampi spazi.
Tali spazi sono stati volutamente esclusi dalla viabilità carrabile, e destinati esclusivamente alla pedonalità.
Di contro la zona a edilizia estensiva è strutturata quale "piccolo quartiere" con costruzioni residenziali a schiera strettamente connesse fra loro.
A margine della via Mercurio, è stata concentrata la quota della volumetria per servizi di standard distribuendo l'intervento su lotti edificabili indipendenti distinti e definiti rispetto a quelli residenziali.
L'asse di verde va quindi a costituire la Spina Dorsale dell'Intervento, attorno al quale e attraverso il quale si svolge la vita del quartiere.
Le costruzioni assegnate per la creazione di Attrezzature di Interesse Generale e Strutture di quartiere per l'Istruzione - sono state poste su due lotti confinanti per costituire nel complesso un'unica area a servizi.
Ampie superfici destinate a parcheggio sono previste a ridosso sia delle zone residenziali che per quelle a servizi.
Parcheggi sono stati anche previsti lungo le strade alberate, accessibili direttamente dalla viabilità andando a costituire ulteriori aree a parcheggio Analoghi spazi potranno essere realizzati al di sotto delle costruzioni nei piani seminterrati.

4. Dati metrici ed urbanistici

L'insieme delle aree originariamente offerte ha una consistenza di mq.60.000.
Il Piano ha quindi una superficie di mq. 60.000 e una potenzialità edificatoria, stabilita dalla D.C.C. n. 30/2006 con indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq. e il presente piano è calibrato in ragione di 60.000 mc. realizzabili al netto della fascia frangivento non ricompresa nell'intervento
Tale volumetria è comprensiva, come peraltro previsto esplicitamente a bando, di una quota, pari al 20%, prevista dal D.I. 1444/68 per destinazione ai servizi strettamente connessi con la residenza.

Il rapporto fra densità e indice di fabbricabilità fondiaria presuppone la attribuzione di 100 mc. lordi ad abitante (art. 2 NTA del P.R.G.).

La popolazione insediabile è quindi pari a 600 abitanti, con la volumetria ammissibile di mc. 60.000 ripartita tra mc. 48.000 per abitazioni e mc.12.000 per attività di servizio di quartiere (negozi, uffici ecc.)

4.1 Calcolo e verifica degli standard

Il fabbisogno minimo e quello di progetto delle attrezzature collettive secondo gli standards urbanistici indicati dal P.R.G. è il seguente:

Superficie territoriale

Foglio 119 particella 71	di mq	15.490
Foglio 119 particella 643	di mq	44.510
TOTALE	mq	60.000

Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq mc 60.000

Abitanti teorici 60.000 / 100 = Ab n° 600

Ripartizione Aree e Volumi fra il Comune e i Privati proponenti

• Comune	60.000 x 0,72 =	mc 43.200
di cui per ERP	43.200 x 0,80 =	mc 34.560
per Servizi	43.200 x 0,20 =	mc 8.640
• Privati	60.000 x 0,28 =	mc 16.800
di cui per ERC	16.800 x 0,80 =	mc 13.440
per Servizi	16.800 x 0,20 =	mc 3.360

Verifica degli Standard

Abitanti n° 600 x 18 mq/Ab = mq 10.800

		di norma	di progetto
a) Istruzione	600 x 4,50 =	2.700 <	3.071
b) Attrezzature Comuni	600 x 2,00 =	1.200 <	1.645
c) Aree per Verde	600 x 9,00 =	5.400 <	9.561
d) Parcheggi	600 x 2,50 =	1.500 <	4.096
TOTALE	MQ	10.800 <	18.373

Verifica aree complessive

• per lotti edificabili ERP	mq	15.501
• per lotti edificabili ERC	mq	6.058
• per Servizi pubblici e privati	mq	5.565
• per standard	mq	18.373
• per Isola ecologica	mq	550
• per Viabilità generale	mq	13.954
TOTALE	MQ	60.000

4.2 –Insediamento residenziale e convenzionato

L'insediamento residenziale per le ERP prevede una serie di lotti così distribuiti:

LOTTO N	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	IND ff Mc/mq	H max m
1	1.902	3.840	2,019	13,50
2	1.473	3.840	2,067	13,50
3	1.856	3.840	2,069	13,50
4	1.724	3.840	2,227	13,50
5	1.724	3.840	2,227	13,50
6	1.782	3.840	2,155	13,50
7	1.782	3.840	2,155	13,50
8	1.629	3.840	2,357	13,50
9	1.629	3.840	2,357	13,50
	Totale	34.560		

per complessivi mc. 34.560/48.000 =72% della volumetria residenziale.

L'insediamento residenziale per le ERC prevede una serie di lotti così distribuiti:

LOTTO N	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	IND ff Mc/mq	H max m
10	980	1.650	1,684	13,50
11	966	1.650	1,708	13,50
12	1.217	3.250	2,670	8,00
13	1.217	3.250	2,670	8,00
14	1.678	3.640	2,170	8,00
	Totale	13.440		

per complessivi mc. 13.440/48.000,00 = 28% della volumetria residenziale

4.3 –Insediamento per servizi

L'insediamento per servizi pari al 20% del volume residenziale previsto sia pubblico che privato è così distribuito:

LOTTO N	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	IND ff Mc/mq	H max m
OD1 servizi	2.808	8.640	3,027	7,00
OD2 servizi	2.757	3.360	1,214	7,00

4.4–Insediamento per servizi pubblici (standard)

L'insediamento per servizi pubblici pari a 18 mq per abitante insediato è così distribuito:

LOTTO N	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	IND ff Mc/mq	H max m
AS Istruzione	**3.071**	**6.142**	**2,00**	**7,00**
AC Att. Comuni	**1.645**	**3.291**	**2,00**	**7,00**
Verde	**9.561**			
Parcheggi	**4.096**			
Isola ecologica	**550**			

Il PPE del quartiere R11 prevede, a fronte di una popolazione insediabile di 3626 abitanti, una superficie per la pubblica istruzione di mq. 14.776 con un indice di 4,07 mq/ab inferiore al minimo previsto dal PRG

Con il nuovo insediamento di 600 abitanti e la nuova dotazione di mq 3.071 per l'istruzione si avrà un nuovo pari a mq 14.776 + 3071 = 17.847 per l'istruzione e n° 3.626 + 600 = 4226 abitanti che porterà l'indice a 4,22 mq/ab ancora inferiore al minimo prescritto.

Peraltro la destinazione ad Attrezzature Comuni del lotto limitrofo, anche considerando che i servizi di quartiere connessi alla residenza, (20% cubature previste) e al presenza a margine del quartiere R11 di importanti strutture per l'istruzione quali l'Università e scuole superiori, potrà essere utilizzata, se necessario, ad incrementare la dotazione per l'istruzione fino al raggiungimento dell'indice previsto dal PRG.

Il P.d.Z. prevede, inoltre, la presenza, da non sottovalutare per dislocazione strategica, di alcune strutture per servizi connessi alla residenza pari a mc.12.000 nella zona limitrofa all'accesso al quartiere da via Mercurio con lotti denominati OD1 di mq 2.808 e mc 8.640 e OD2 di mq 2.757 e mc 3.360 che per la parte pubblica consentono all'amministrazione comunale, di destinarle ad esigenze di interesse comune

Latina 28 luglio 2014

P.Francesco De Angelis **Italo Ranieri**