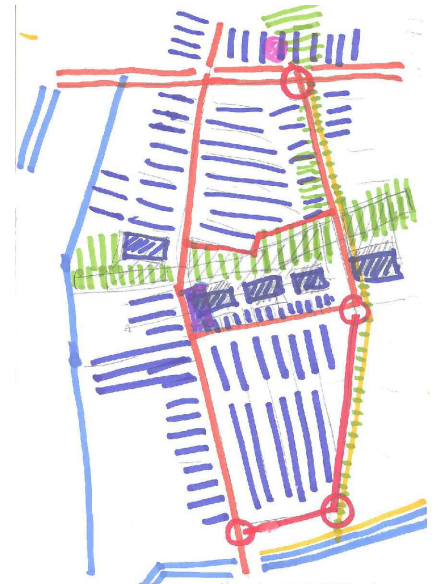


COMUNE DI LATINA



VARIANTE URBANISTICA P.P.E. BORGO SABOTINO

[Determina 221/2013 del 13/06/2013]



Progettisti

Arch. Giuseppe Bove

via Cairoli, 02 04100 LATINA

Arch. Silvano Manzan

via Don Vincenzo Onorati, 27 04100 LATINA

Collaboratori:

Arch. Simone Bove

via Cairoli, 02 04100 LATINA

TAVOLA 01

RELAZIONE

Data	13/04/2021
Aggiornamento	31/07/2024
Codice	Lu_01
File	Lu_01_20240731_TAV_01_TAV_17_TARGHETTA
Plot Style	
Sostituisce	
Scala	1:2000

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA
COMPRESORIO DI
BORGO SABOTINO



RELAZIONE

INDICE

- 1 - Analisi territoriale della zona di appartenenza di Borgo Sabotino
- 2 - Attuazione delle Previsioni del P.P.E. Vigente
- 3 - Le linee di indirizzo e sviluppo della presente variante
- 4 - Consistenza attuale, destinazioni d'uso della presente Variante e verifica degli standards
- 5 - Attuazione della perequazione attraverso la compensazione volumetrica a ristoro della cessione delle aree dei privati alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle infrastrutture a servizio della collettività
- 6 - Opere di urbanizzazione
- 7 - Priorità
- 8 - Elenco delle Tavole

1 Analisi territoriale della zona di appartenenza di Borgo Sabotino

E' utile e necessario riportare integralmente la prima parte della Relazione generale del P.P.E. vigente, che in maniera efficace e straordinariamente attuale, descrive l'inserimento del Borgo nel territorio pontino:

“Borgo Sabotino nel tessuto originario di Latina e dell’Agro Pontino.

Il tratto di costa del Comune di Latina delimitato dai fiumi Astura e Rio Martino fa parte di un più ampio sistema omogeneo che da Torre Astura raggiunge il Circeo e rappresenta la parte più pregevole dal punto di vista paesistico del territorio pontino.

L’omogeneità del sistema è data da:

Una caratteristica duna sabbiosa tra le rive del mare ed i laghi su cui corre la via Lungomare;

La sequenza dei laghi di Fogliano-Monaci-Caprolace e Paola ed i terreni di bonifica tra essi compresi, che testimoniano la volontà dell’uomo a trasformare un ambiente un tempo forse insalubre od improduttivo ma certamente già caratterizzato;

Un retro-terra agricolo con caratteristiche pressoché uniformi imbrigliato in un ritmo geometrico dalle opere di bonifica come strade di appoderamento, canali, fasce frangivento: prodotto artificiale che prelude però visibilmente al concetto moderno di agricoltura, come attività economica qualificata e tecnologicamente progredita;

La strada Litoranea che si snoda tra le due alte e rigogliose fasce di verde e che parallela alla costa perimetra col suo tracciato le aree di più intenso interesse paesaggistico, e supporta i nuclei di Borgo Sabotino, Fogliano e Borgo Grappa, nati come punti attrezzati a servizio di una comunità impegnata a trasformare l’ambiente ed a qualificare l’agricoltura.

Borgo Sabotino è uno dei capisaldi di questa struttura lineare di supporto, in quanto si attesta all'estremità Ovest del sistema, in prossimità della foce del Canale delle Acque Alte che con Rio Martino costituisce una delle grandi vie di acqua fondamentali su cui si imposta il sistema idraulico dell'intera piana pontina.

L'ambiente originario pre-bonifica che emerge dalla memorie dei pionieri, dalle cronache e dalle pagine delle "Passeggiate Romane" di Gregorovius, è quella di un'immensa distesa di macchia mediterranea selvaggia ed impenetrabile, invasa per larghi tratti dalle paludi che nella stagione invernale si spingevano fino alla linea dell'Appia e oltre, popolata da mandrie di bufale ed abitate da popolazioni duramente impegnate nella lotta per la sopravvivenza in modi ancora primitivi.

Testimonianza ultima di questa suggestiva realtà socio-economica dai connotati arcaici, attuale ancora per buona parte della prima metà del secolo XX, è a Borgo Sabotino, il Procoio, nome col quale venivano designate le costruzioni di servizio per gli allevamenti dei bovini e degli equini. "

Da una prima analisi cartografica emerge sin da subito che, per la posizione geografica, il Borgo rappresenta un importante nodo di collegamento tra Roma e la Marina di Latina, oltre che per Borgo Grappa, le numerosi Lottizzazioni, quali Bellafarnia Colle Alba ed altre, e le città di Sabaudia e San Felice Circeo attraverso la Via Litoranea.

La presenza di numerose lottizzazioni, Casilina Nord, San Lorenzo, San Lorenzo 1, Santa Rosa, Santa Barbara, San Pietro, Nuovo Sabotino, Astura, Lido di Foceverde, Conca D'oro, Consorzio Anni verdi, Consorzio Macchia Grande e numerose micro lottizzazioni diffuse sul territorio, che gravitano su Borgo Sabotino, hanno contribuito ad un notevole incremento del commercio e dei servizi esistenti nel Borgo.

I punti di forza di Borgo Sabotino possono essere individuati come segue:

- La vicinanza del mare;
- La presenza di principali strade;
- La presenza di migliaia di abitanti, tra residenti sia nel nucleo storico che nelle lottizzazioni limitrofe, proiettano il Borgo in una dimensione più territoriale che locale;
- La presenza di edifici storici;
- La presenza di attività commerciali radicate ormai da anni nel territorio;
- La vicinanza al Parco Nazionale del Circeo;
- La presenza di attività agricole, turistiche e marittime.
- La presenza di un incremento della popolazione durante la stagione estiva che favorisce in maniera sostanziale l'economia locale.

Questa analisi ci spinge a pensare il nostro intervento nella direzione del raggiungimento di alcuni obiettivi fondamentali ed essenziali per un positivo e corretto sviluppo del Borgo:

- Valorizzazione degli edifici storici esistenti.
- Creazione di aree di aggregazione.
- Tutela dell'ambiente, del verde pubblico e pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport.
- Potenziamento della cultura, delle attività sportive, dei servizi pubblici e delle vie di trasporto, sia carrabili che ciclabili.

2 Attuazione delle Previsioni del P.P.E. Vigente

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) vigente è stato approvato con Delibera C.C. 26 del 17.07.1978, 33 del 21.07.1978, 77 e 78 del 26.03.1985.

Dalla sua analisi si rileva che lo sviluppo è stato programmato verso il potenziamento dello sviluppo urbanistico lungo gli attuali assi stradali che attraversano il Borgo e costituiti dalla Strada Sabotino-Strada Foceverde (direttrice Nord-Sud) e la Strada Litoranea-Strada Alta (direttrice Est-Ovest).

A ridosso di tali direttrici era prevista la ristrutturazione delle volumetrie esistenti mediante un aumento limitato della sua consistenza al fine di creare una quinta stradale omogenea, confermando la destinazione residenziale e commerciale.

I nuovi interventi edilizi erano previsti alle spalle di tali quinte stradali, e, assumendo l'intersezione di tali direttrici quale punto di riferimento, si rileva che essi sono stati ubicati nella zona Sud-Ovest, mentre nella zona Sud-Est è stato programmato il potenziamento delle attrezzature scolastiche e la creazione di un polo di verde pubblico e verde pubblico attrezzato con l'intento di spostare in tale area l'attuale campo di calcio, prevedendo sulla sua area il potenziamento del nucleo di edilizia scolastica esistente.

Inoltre era previsto un piccolo nucleo di sviluppo edilizio a ridosso dell'attuale campo di calcio ed una zona destinata all'edilizia residenziale pubblica e convenzionata.

Nell'area Sud-Ovest era individuata una zona di servizi che comprende l'attuale chiesa e la Caserma dei carabinieri.

Nella zona Nord-Ovest non erano previsti nuovi insediamenti ma la ristrutturazione delle volumetrie esistenti con aumento modesto della volumetria, mentre nella zona Nord-Est erano previsti un nucleo di edilizia residenziale e commerciale, completamente attuato, ed una zona artigianale attuata solo parzialmente.

Un ulteriore sviluppo edilizio era previsto nella zona Sud-Ovest oltre Via Vetiche, verso il mare, attuato per la quasi totalità.

Dalla rilevazione dello stato di fatto delle attuali consistenze si evince che il piano urbanistico vigente è stato attuato quasi completamente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la costruzione delle volumetrie previste; gli unici interventi previsti e non attuati sono quelli ubicati nella parte Sud-Ovest alle spalle della Chiesa e della Caserma dei Carabinieri.

La fondamentale previsione del Piano vigente era rappresentata dal superamento del centro abitato attraverso la costruzione di una tangenziale sulla direttrice Est-ovest.

La mancata attuazione di tale previsione ha portato al progressivo congestionamento dell'incrocio tra le due direttrici che attraversano il Borgo, che, nelle ore di punta e nei periodi estivi, arriva quasi al collasso.

3 Le linee di indirizzo e sviluppo della presente variante

La presente Variante al Piano Particolareggiato vigente prende atto dello sviluppo urbanistico proposto e attuato a ridosso dell'asse stradale costituito dall'intersezione tra la Strada Sabotino - Strada Foceverde (direttrice Nord-Sud) e la Strada Litoranea-Strada Alta (direttrice Est-Ovest).

Essa non propone alcuna variazione di rilievo del Piano vigente, ma focalizza il suo interesse su due aspetti fondamentali rilevati:

- 1) La mancata esistenza di un vero "centro città";
- 2) La modesta realizzazione di attrezzature a verde e soprattutto a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport.

Il presente Piano urbanistico si pone, come obiettivo primario, la riqualificazione strutturale, culturale e di relazioni sociali del Borgo, nonché la creazione di aree attrezzate a parcheggio nella zona centrale per una migliore fruizione degli spazi urbani esistenti e di progetto.

Tale obiettivo verrà raggiunto attraverso la riqualificazione della zona che ospita l'attuale campo di calcio, assumendola come fulcro di una rivoluzione dalla quale partire per attuare la nascita di una nuova realtà territoriale che abbia dignità di spazio urbano.

La mancata attuazione del polo sportivo mediante lo spostamento del campo di calcio ha contribuito a congestionare ulteriormente la zona centrale del Borgo concentrata all'intersezione delle due direttrici veicolari, dove insistono numerose attività.

La costruzione di Via G. Bortolotti ha dato un grande contributo all'alleggerimento del traffico veicolare nel nodo stradale di cui sopra, ma non ha contribuito a migliorare la qualità dello spazio urbano.

Nell'area del campo di calcio si intende creare una piazza attrezzata per la vita sociale, culturale ed economica che, in continuità con l'area che ospita un bellissimo edificio storico degli anni '30 da adibire a parco pubblico, costituirà il vero centro del Borgo.

Tale area, posta di fronte la Chiesa ed il centro sociale, di recente realizzato nella vecchia casa cantoniera, costituirà il sistema dei luoghi nel quale la comunità si potrà incontrare, socializzare e partecipare agli eventi e alle manifestazioni che potranno essere in esso agevolmente organizzati.

Nel caso di grandi eventi la Strada Foceverde potrà essere interdetta al traffico veicolare nel tratto antistante la Chiesa ed il centro sociale da una parte, e dal futuro parco attrezzato posto di fronte dall'altra.

Il flusso veicolare potrà essere agevolmente dirottato su Via G. Bortolotti senza che ciò provochi grandi disagi alla popolazione.

A tale scopo, inoltre, diventa indispensabile la realizzazione della nuova viabilità ubicata dietro la Chiesa, prevista dal Piano vigente e ribadita dalla presente "Variante".

Essa completerà l'aggiramento del sistema dei luoghi proposto per la creazione di un autentico e significativo "centro città".

In tal modo si attuerà la vera rivoluzione proposta che darà alla comunità la certezza di trovarsi, incontrarsi e socializzare in uno spazio urbano a dimensione umana e di grande qualità e dignità.

Per il perseguimento di tale obiettivo si rende indispensabile l'allargamento di Via B. Borretti mediante la demolizione della vecchia scuola elementare esistente (ormai obsoleta e non a norma con le attuali esigenze dell'istruzione)

Essa è ubicata a fianco dell'area che ospita il monumento ai caduti e a ridosso dell'edificio storico degli anni '30.

A tale scopo si rende necessaria la demolizione dell'edificio privato che si trova alla fine dell'attuale Via B. Borretti.

In tal modo si libererà la prospettiva e l'accesso verso la nuova piazza.

La chiesa, il parco pubblico, l'edificio storico degli anni '30 e la piazza attrezzata costituiranno, come detto, il vero nucleo centrale per le attività del Borgo.

La piazza attrezzata potrà ospitare tutti gli eventi sociali, culturali e di commercio come fiere e mercati periodici.

Allo scopo è stato previsto un grande parcheggio al suo servizio che sarà collegato alla Strada Litoranea per il deflusso del traffico veicolare.

Via B. Borretti, a seguito della demolizione degli edifici di cui sopra, diventerà un viale alberato che costeggiando il parco conduce alla Piazza attrezzata ed al parcheggio.

Essa sarà a doppio senso di circolazione, mentre la nuova strada che nascerà sulla demolizione dei vecchi spogliatoi del campo di calcio si congiungerà con l'attuale accesso al campo stesso.

Per le sue dimensioni essa dovrà essere destinata ad una circolazione a senso unico di marcia e contribuirà in maniera significativa al deflusso del traffico veicolare dal parcheggio verso la Strada Litoranea, cosa che, nel caso di grandi eventi, consentirà di non intasare ulteriormente la Strada Foceverde in prossimità della chiesa.

Verrà in tal modo a crearsi un nucleo centrale del Borgo costituito dalla Piazza, dal Parco, dall'edificio storico degli anni '30, che ospiterà gli uffici comunali, della asl e dell'Avis attualmente ubicati nel complesso scolastico, dalla Chiesa, dalle scuole, dal centro sociale, che dopo l'attuale ristrutturazione è divenuto il ritrovo per le attività sportive e sociali per l'intera comunità.

Si ritiene, inoltre, che dedicare una parte dell'edificio storico di cui sopra ad accogliere un centro anziani, a diretto contatto con gli uffici e le attività di cui sopra, contribuirà a rivitalizzare l'intera zona.

Il nuovo sistema sarà supportato da tre aree a parcheggio, una a ridosso della piazza, la seconda alle spalle dell'edificio scolastico ma nelle immediate vicinanze della piazza, e la terza posta alle spalle della chiesa, che sarà raggiungibile da una strada esistente, per la quale si prevede un allargamento e da una nuova strada.

A questo sistema si va ad aggiungere il parcheggio esistente posto su Via Don Vincenzo Onorati.

Il secondo obiettivo che la presente Variante intende raggiungere è la creazione di un polo per le attività sportive, in un periodo dove l'attività fisica è divenuta importante per una migliore qualità della vita.

Esso si rivolgerà, oltre che al Borgo, alla Marina di Latina ed a tutto il circondario, confermando la centralità del Borgo rispetto ad un vasto territorio che gravita su di esso.

Nel polo sportivo si prevede la realizzazione del nuovo campo di calcio, una palestra, una piscina, campi da tennis e di bocce e numerose altre attività sia sportive che ricreative, oltre ad una struttura ricettiva a servizio delle attività sportive.

Tali attività saranno supportate da un'ampia area a parcheggio posta a diretto servizio del campo di calcio e delle altre attività.

A questa si vanno ad aggiungere i parcheggi esistenti: il Piazzale Erminio Destro e quello del Procoio.

Si prevede, inoltre, la costruzione di un chiosco/bar al servizio degli utenti delle varie attività.

4 Consistenza attuale e destinazioni d'uso della presente Variante e verifica degli standards.

Nell'intero comprensorio del P.P.E. di Borgo Sabotino la consistenza edilizia residenziale rilevata è di **mc. 233.352**.

La consistenza edilizia dei servizi pubblici e comuni è di **mc. 93.039**.

Tale consistenza è costituita dalla chiesa, dalle scuole, dal centro sociale, dalla caserma dei carabinieri, dal Procoio e dalle attività artigianali.

Tali consistenze si evincono dagli elaborati 6a e 6b.

Le volumetrie residenziali e commerciali esistenti vengono inserite in zone classificate di verde privato, dove è consentito solamente la ordinaria e straordinaria manutenzione senza aumento di volumetria.

L'area complessiva destinata a verde privato ammonta a **mq. 171.989**.

Le aree libere all'interno delle zone edificate sono destinate al completamento delle quinte stradali esistenti, esse sono le aree rimaste inedificate ed avranno una volumetria complessiva di **mc. 6.774,49**, vedi Tabella n.2 allegata.

L'espansione residenziale si concentra in sole due comparti, vedi Tabelle n.3:

Il **Comparto n.1** è la riorganizzazione delle volumetrie previste dal Piano vigente e comprende altre modeste aree interessate da interventi pubblici che verranno acquisite dall'Amministrazione comunale attraverso lo strumento della perequazione. Esso prevede soltanto la riorganizzazione degli interventi edificatori già previsti onde consentire la realizzazione di un grande parcheggio a servizio del sistema di luoghi contenenti le attività sociali di cui sopra. Esso ha una superficie di **mq. 6.648**.

La superficie delle aree inserite nell'ambito di compensazione, vedi Tabella n. 8, e afferenti a tale comparto è pari a **mq. 22.747**, e per l'indice di edificabilità previsto dal Piano vigente e confermato dalla presente variante, 0.52 mc/mq, prevede una volumetria di **mc. 11.828,44**.

Il **Comparto n. 2** ricade su aree di proprietà comunale ed accoglierà le volumetrie derivanti dal ristoro dei terreni che verranno ceduti dai privati attraverso lo strumento della perequazione, per la realizzazione dei parcheggi a servizio del nucleo sportivo ed il completamento della tangenziale Nord-Sud, che, innestandosi su Via G. Bortolotti va ad collegarsi a Via G. Massaro.

Conterrà, inoltre, le ulteriori volumetrie derivanti dalle aree inserite nel polo sportivo ed ancora non acquisite al patrimonio comunale. Esso ha una superficie di **mq. 6.623**.

Le aree inserite nell'ambito di compensazione e afferenti a tale comparto sono di **mq. 27.771**, vedi Tabella n. 8, che, per l'indice di edificabilità previsto dal Piano vigente e confermato dalla presente variante di 0.52 mc/mq, prevede una volumetria di **mc. 14.440,92**.

La volumetria residenziale impegnata dal presente Piano, tra esistente e nuova volumetria, tra Completamento, Espansione e Demolizione/Ricostruzione, ammonta

a **mc. 292.383,25**, vedi Tabella n.5, quindi inferiore a quella prevista dal Piano vigente che ammonta **mc. 297.300,00** vedi Tabella n. 5 del PPE vigente.

L'area destinata a verde pubblico e verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport ammonta a **mq. 86.938** ed è costituita da numerose aree acquisite al patrimonio comunale dal Piano vigente, alle quali si andranno ad aggiungere le aree destinate alla formazione del "centro città" ed altre aree di rispetto dell'ambiente circostante il presente Piano.

L'area posta a ridosso del consistente intervento edificatorio tra Via Vetiche e la Strada Foceverde ospiterà un'area a verde pubblico attrezzato per lo svago ed il riposo.

L'area complessiva, tra verde pubblico e pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport ammonta a **mq. 86.938**, vedi Tabella n. 5, ben al di sopra dei minimi previsti dal P.R.G. e dal D.l. 02 Aprile 1968 n.1444.

Il presente Piano prevede la riorganizzazione delle scuole e dei servizi comunali.

L'area complessiva destinata all'istruzione, ammonta a **mq. 15.112**, al di sopra degli standard minimi previsti dal P.R.G. e dal D.l. 02 Aprile 1968 n.1444. In essa insiste una volumetria pari a **mc.29.434,00**, vedi Tav. 5.

Allo stato attuale le diverse realtà scolastiche presenti nel territorio del Borgo sono ubicate in diversi edifici e creano molto spesso confusione nella gestione delle attività scolastiche: traffico nelle ore di accompagnamento e ritiro degli studenti.

Al fine di ottimizzare tutte le attività scolastiche che vanno dalle scuole materne, elementari e medie la presente Variante prevede di concentrare tutte le attività nell'attuale complesso scolastico.

Ad oggi alcuni servizi pubblici come la sede decentrata dell'anagrafe, la sede decentrata dei vigili urbani, la sede decentrata delle ASL e dell'AVIS sono ubicate nel complesso scolastico.

Tale attività potrebbero essere trasferite nell'edificio storico degli anni '30.

In tal modo gli ambienti attualmente occupati potranno essere di nuovo destinati alle attività scolastiche.

Qualora si rendesse necessario potenziare la dotazione di spazi destinati all'istruzione, questa Variante prevede un incremento della consistenza del complesso scolastico esistente, ed allo scopo si prevede, in adiacenza al complesso esistente, un futuro ampliamento.

Grazie all'attuazione di questa soluzione si potrà avere come effetto la riorganizzazione definitiva delle aree pubbliche, destinando così lo spazio in esame esclusivamente alle attività scolastica. Ne consegue così un miglioramento della mobilità urbana, una maggiore sicurezza dei luoghi frequentati esclusivamente dagli studenti, docenti e familiari degli studenti e una migliore gestione dei luoghi scolastici.

Il problema che persiste ormai da anni riguarda l'intera viabilità in quanto essa risulta innervata sull'intersezione stradale di cui sopra, intensamente trafficato, soprattutto nei periodi estivi e, in caso di eventi popolari o culturali risulta impraticabile anche per la cronica assenza di parcheggi.

Non esistono altresì piste ciclabili.

La presente Variante prevede la realizzazione di ampi parcheggi che unitamente a quelli esistenti ammontano a mq. 53.570, vedi Tabella n. 5, ben al di sopra dei minimi previsti dal P.R.G. e dal D.I. 02 Aprile 1968 n.1444.

Essi sono ubicati nelle aree di supporto alle nuove attività e andranno ad aggiungersi a quelli esistenti.

L'area più consistente riguarda il polo sportivo, alla quale si aggiunge quella posta alle spalle della Chiesa e della casa cantoniera, e non meno importante l'area posta a ridosso della nuova piazza, dietro il complesso scolastico.

Le aree destinate a parcheggio al servizio del polo sportivo si trovano in parte al di fuori del limite di PPE.

Esse saranno espropriate e compensate con lo strumento della perequazione con compensazione in volumetria.

La creazione di tali nuove aree destinate al parcheggio miglioreranno il traffico urbano contribuiranno ad una maggiore funzionalità della vita del borgo.

Sarà incrementato lo spostamento pedonale e ciclabile con l'inserimento di piste ciclabili che si intersecheranno con le vie principali e costeggeranno sia le opere private e sia le opere pubbliche.

Le nuove piste ciclabili si allacceranno alle piste ciclabili esistenti permettendo così non solo un piccolo spostamento (ad esempio da casa a scuola) ma anche per una passeggiata (ad esempio da casa al mare, al parco).

La presenza delle piste ciclabili incrementerà in questo modo l'attività fisica e lo spostamento in bicicletta che oltre a migliorare la qualità della vita contribuirà all'alleggerimento del traffico veicolare.

Il presente Piano conferma la previsione del P.P.E. vigente di realizzare una tangenziale ad Ovest del Borgo.

Essa si innesta sulla esistente Via G. Bortolotti e, costeggiando il polo sportivo, attraversa via Vetiche e va a collegarsi a Via G. Massaro.

Rappresenta un vera alternativa al traffico veicolare che attraversa il borgo percorrendo la Strada Foceverde, consentendone il decongestionamento, soprattutto nel periodo estivo.

Anche per tale infrastruttura è prevista l'acquisizione attraverso lo strumento della perequazione mediante compensazione in volumetria.

5 Attuazione della perequazione attraverso la compensazione volumetrica a ristoro della cessione delle aree dei privati alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione delle infrastrutture a servizio della collettività.

La presente variante ribadisce l'uso della perequazione quale strumento efficace per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte.

Esso è stato reiterato da numerosi atti dell'Amministrazione Comunale che si sono succeduti nel tempo, tanto da essere inserito anche negli ultimi Piani Particolareggiati operativi quali i P.P.E. di Gionchetto e Pantanaccio:

- Delibere di approvazione del P.P.E. di Borgo Sabotino C.C. n°26 del 17/07/1978, n°33 del 21/07/1978, n°77 del 26/03/1985, n°78 del 26/03/1985;
- Delibere di approvazione del P.P.E. di Borgo Grappa n°25 del 20/05/1983;
- Delibere di approvazione del P.P.E. della Marina di Latina n° 24 del 20/05/1983;
- Delibera n°201 del 19/12/1994 del Consiglio Comunale;
- Regolamento di attuazione dell'istituzione della perequazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 68 del 29/05/2001;
- Delibera n° 84 del 09/11/2018 del Consiglio Comunale.

Dai rilievi effettuati, sia a livello cartografico che delle volumetrie esistenti rilevate, si evince che la volumetria insediata e quella prevista risultano di mc. 358.523,29 e risultano inferiori a quella del Piano vigente ed a quella consentita dall'indice di P.R.G.

6 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano:

- La sistemazione della viabilità esistente per adeguarla alle nuove norme sulla sicurezza stradale, oltre che a migliorare la loro fruibilità;
- La costruzione di nuove strade veicolari e ciclabili;
- La costruzione di nuovi parcheggi;
- La costruzione di nuovi tratti della rete idrica e fognante sia relativa alle acque di scarico degli edifici che di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali, nonché la costruzione di nuovi tratti della pubblica illuminazione.
- Il costo delle opere di urbanizzazione viene stimato in € 2.900.000.

Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano:

- La demolizione della vecchia scuola.
- L'adeguamento dell'edificio storico degli anni '30 per ospitare gli uffici decentrati della pubblica Amministrazione, della Asl e dell'AVIS provenienti dal complesso scolastico ed il centro anziani;
- L'ampliamento del complesso scolastico;
- L'allestimento delle aree per lo sport;
- L'allestimento del parco di Via B. Borretti e delle altre aree più minute con la piantumazione di piante e tappeto erboso.

Il costo delle opere di urbanizzazione, limitatamente alla demolizione della vecchia scuola ed all'ampliamento di quella esistente viene stimato in € 497.000.

7 PRIORITA'

- Demolizione della scuola elementare;
- Spostamento del campo di calcio dall'attuale sede nella nuova sede prevista dal P.P.E. vigente e confermata dalla presente "Variante", sull'area che è già di proprietà comunale;
- Completamento e allargamento di Via B. Borretti finalizzato alla realizzazione della piazza ("centro città");
- Realizzazione della piazza e ristrutturazione dell'area verde comprendente l'edificio storico già destinato alle suore e scuola dell'infanzia ed il monumento ai caduti;
- Prolungamento di Via G. Bortolotti fino al raggiungimento di Via G. Massaro, e la realizzazione delle piste ciclabili;
- Ridistribuzione e riorganizzazione dei servizi comunali e pubblici in genere;
- Completamento della viabilità, dei parcheggi previsti e delle reti dei sottoservizi.

8 ELENCO DELLE TAVOLE

- Tav. 01 : Relazione
- Tav. 02 : Inquadramento Territoriale
- Tav. 03 : Stralcio di P.R.G.
- Tav. 04 : Quadro Vincolistico
- Tav. 05 : Proprietà del Comune, della Provincia e di altri enti
- Tav. 06a : Consistenza edilizia e catastale - Planimetria
- Tav. 06b : Consistenza edilizia e catastale - Tabella riepilogativa
- Tav. 07 : Planimetria delle aree da espropriare
- Tav. 08 : Ambito di compensazione
- Tav. 09 : Zonizzazione e destinazioni d'uso
- Tav. 10 : Lottizzazione
- Tav. 11a : Viabilità e parcheggi
- Tav. 11b : Sezioni stradali
- Tav. 12 : Piste ciclabili - Sistema territoriale
- Tav. 13 : Schema della rete fognante
- Tav. 14 : Schema della distribuzione idrica
- Tav. 15 : Schema della pubblica illuminazione
- Tav. 16 : Relazione previsionale di spesa
- Tav. 17 : Norme tecniche di attuazione
- Tav. 18 : Zonizzazione e destinazioni d'uso PPE attuale
- Tav. 19 : Ortofoto
- Tav. 20 : Il Borgo nuovo

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 1

DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI	
Completamento	MQ	9.033
Espansione	MQ	13.271
Demolizione e Ricostruzione	MQ	5.671
Verde Privato	MQ	171.989
Verde Pubblico e Verde pubblico Attrezzato	MQ	86.938
Servizi di interesse comune	MQ	18.086
Scuole dell'obbligo	MQ	15.112
Parcheggi	MQ	53.570
Viabilità	MQ	66.874
Superficie Catastale del Compensorio e dell'ampliamento	MQ	440.544
Superficie Catastale del P.P.E. vigente	MQ	424.169
Superficie Catastale dell'ampliamento	MQ	16.375

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 2

ZONA DI COMPLETAMENTO

LOTTO	SUPERFICIE MQ	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO MC/MQ	VOLUME MC
1	867	1,35	1.170,45
2	700	1,35	945,00
3	840	1,35	1.134,00
4	3.550	0,52	1.846,00
5	424	-----	300,00
6	2.652	0,52	1.379,04
TOTALE	9.033	-----	6.774,49

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 3

ZONA DI ESPANSIONE

COMPARTO	SUPERFICIE MQ	VOLUME DI PROGETTO MC	INDICE FONDIARIO MC/MQ
1	6.648	11.838,84	1,78
2	6.623	14.843,92	2,24
TOTALE	13.271	26.682,76	2,01

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 4

ZONA DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

LOTTO	SUPERFICIE MQ	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO MC/MQ	VOLUME MC
A	851	5,21	4.440,00
B	424	1,06	450,00
C	4.396	0,54	2.379,00
TOTALE	5.671	-----	7.269,00

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 5

SUPERFICI, VOLUMETRIE ED ABITANTI INSEDIATI

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME DI PROGETTO (MC)	ABITANTI
Completamento	9.033	6.774,49	68
Espansione	13.271	26.682,76	270
Demolizione e Ricostruzione	5.671	7.269,00	73
Verde Privato	171.989	251.657,00	2.517
Verde Pubblico e Verde Pubblico Attrezzato	86.938	7.000	-----
Servizi di interesse comune	18.086	36.172	-----
Scuole dell'obbligo	15.112	29.434	-----
Parcheggi	53.570	-----	-----
Viabilità	66.874	-----	-----
TOTALE	440.544	364.989,25	2.928

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IFT)= 0,83 MC/MQ

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 6

VERIFICA DEGLI STANDARDS

ATTREZZATURA	STANDARDS MINIMI D.M. 02/04/196 n. 1444	STANDARDS MINIMI P.R.G.	DOTAZIONI DI PROGETTO MQ
Scuole dell'obbligo	4.5 MQ X Abitante 4,5 X 2.930=13.185	5 MQ X Abitante 5 X 2.930 = 14.650	15.112
Servizi di interesse comune	2 MQ X Abitante 2 X 2.930 = 5.860	2 MQ X Abitante 2 X 2.930 = 5.860	18.086
Verde pubblico e Verde pubblico attrezzato	9 MQ X Abitante 9 MQ X 2.930 = 26.370	18 MQ X Abitante 18 MQ X 2.930 = 52.740	86.938
Parcheggi	2,5 MQ X Abitante 2,5 MQ X 2.930 = 7.325	3 MQ X Abitante 2,5 MQ X 2.930 = 7.325	53.570

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 7 TIPI EDILIZI

SIMBOLO	ALTEZZA MASSIMA (MT)	NUMERO MASSIMI PIANI	DISTANZE MINIME STRADA (MT)	CONFINI TERGALE (MT)	CONFINI LATERALE (MT)	DISTANZA TRA EDIFICI (MT)	DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA DESTINAZIONE D'USO	PIANO INTERRATO DESTINAZIONE D'USO	SPAZI ESTERNI DESTINAZIONE D'USO
AC ALTA CONTINUA	10,5	PT+2	5	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AC1 ALTA CONTINUA	13,5	PT+3	5	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AC2 ALTA CONTINUA	13,5	PT+3	5	5	A FILO	10	RESIDENZIALE O ATTIVITA' RICETTIVA	RESIDENZIALE O ATTIVITA' RICETTIVA	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AS CASE A SCHIERA	7,5	PT+1	5	5	5 A FILO	—	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
AS1 CASE A SCHIERA	4,5	PT	5	5	5 A FILO	—	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IA ISOLATA ALTA	13,5	PT+3	A FILO	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IA1 ISOLATA ALTA	25	1+6	5	5	5	10	RICETTIVA	RICETTIVA E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IB ISOLATA BASSA	7,5	1+PT	5	5	5	10	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 8

AREE OGGETTO DI COMPENSAZIONE

COMPARTO 1

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	7/parte	78	245	622	274	245	648	424
245	32/parte	9	245	623	275	245	649	424
245	348	870	245	624	277	245	650	424
245	350	1.535	245	625	80	245	651	424
245	355	483	245	626	152	245	652	424
245	498	267	245	627	150	245	653	450
245	601	424	245	628	149	245	654	647
245	602	424	245	630	128	245	655	424
245	603	64	245	631	390	245	656	424
245	604	424	245	632	390	245	657	424
245	605	424	245	633	390	245	658	424
245	607	424	245	634	390	245	659	424
245	608	424	245	635	142	245	660	416
245	609	424	245	636	210	245	661	90
245	610	96	245	637	34	245	662	100
245	611	290	245	638	34	245	664/parte	55
245	612	286	245	639	34	245	665	241
245	613	283	245	640	34	245	1.171	65
245	614	32	245	641	434	245	1.172	80
245	615	1.800	245	642	424	245	1.322	80
245	616	63	223	643	424	245	1.380	227
245	617	134	245	644	424			
245	618	138	245	645	424			
245	619	141	245	646	424			
245	621	272	245	647	160			
TOTALE								22.747

CONTINUA TABELLA N.8

- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 1 = **MQ 22.747**
- VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 1 = **MC 11.828,44**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

COMPARTO 2

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
223	37/parte	450
222	74	226
245	103/parte	1.888
245	377/parte	1.124
245	381	63
245	385	255
245	679	12.135
245	681	2.500
245	978	4.022
245	1.119	1.029
245	1.125	337
245	1.162	3.742
TOTALE GENERALE	----	27.771

- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 2 = **MQ 27.771**
- VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 2 = **MC 14.440,92**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

TOTALE COMPARTI 1 E 2:

- TOTALE SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTI 1 E 2= **MQ 50.518**
- TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTI 1 E 2= **MC 26.269,36**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

N.B. : IN CASO DI DIFFORMITA' TRA I DATI PRESENTI E LA DOCUMENTAZIONE UFFICIALE, VALE QUANTO PRESCRITTO DAL CATASTO.

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 9

AREE DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITE NEI COMPARTI

COMPARTO 1			COMPARTO 2		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	620/parte	350	245	711	1.456
			245	806	324
			245	808	137
			246	1.297	3.950
			246	1.303	147
			222	1.307	61
			223	1.310	398
TOTALE	----	350	TOTALE	----	6.473

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 10

AREE DI PROPRIETA' DI ALTRI ENTI OGGETTO DI ESPROPRIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	9/parte	174
245	29/parte	104
245	30/parte	80
245	33/parte	400
245	34/parte	400
245	44	340
245	80	191
245	96/parte	1.836
245	101/parte	167
245	107/parte	144
245	413	45
TOTALE GENERALE	----	