

COMUNE DI NORMA
Provincia di Latina

**PIANO URBANISTICO
GENERALE COMUNALE**

(VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
APPROVATO CON D.G.R. N. 6072 DEL 25/07/1995)



RELAZIONE GENERALE

Tav.
R.1

Il Progettista:

Arch. TOMMASO AGNONI
Iscritto Ordine Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori di Latina al n. 134
Via C.Battisti 6 - Latina
CF GNN TMS 51R09 D003B

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. FRANCESCO CASTALDO

Il Sindaco:

SERGIO MANCINI

Gennaio 2011

INDICE

0. PREMESSA	pag. 3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO	
1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 6
1.2. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE	pag. 6
1.3. CENNI STORICI	pag. 6
2. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: ASPETTI GEOFISICI E GEOMORFOLOGICI	
2.1. CARATTERI GEOMORFOLOGICI	pag. 9
2.2. IDROGRAFIA E RISORSA IDRICA	pag. 10
2.3. FATTORI DI PERICOLOSITA'	pag. 11
3. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: RISORSE AMBIENTALI - BENI STORICO ARTISTICI	
3.1. ASPETTI FLORISTICI E VEGETAZIONALI – CLIMA	pag. 13
3.2. VINCOLI EX LEGE 1497/39 E PTPR N. 10 - PIANO REGIONALE PARCHI	pag. 14
3.3. BENI STORICO ARTISTICI	pag. 15
4. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: ATTIVITA' ECONOMICHE	
4.1. AGRICOLTURA	pag. 16
4.2. INDUSTRIA , ARTIGIANATO E ATTIVITA' TERZIARIE	pag. 18
5. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: DEMOGRAFIA E CONSISTENZA EDILIZIA	
5.1. DEMOGRAFIA	pag. 19
5.2. CONSISTENZA EDILIZIA	pag. 20
6. RELAZIONE TRA TERRITORIO, RETE INFRASTRUTTURALE E SISTEMI INSEDIATIVI	pag. 22
7. PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
7.1. OBIETTIVI GENERALI	pag. 23
7.2. VIABILITA'	pag. 24

7.3.	SISTEMA INSEDIATIVO	pag. 25
	7.3.1. CENTRO STORICO	pag. 25
	7.3.2. ZONE DI COMPLETAMENTO	pag. 26
	7.3.3. ZONE DI ESPANSIONE	pag. 27
7.4.	SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 28
	7.4.1. ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag. 28
	7.4.2. LE ZONE AGRICOLE	pag. 28
7.5.	SISTEMA DEI SERVIZI	pag. 29
	7.5.1. SERVIZI GENERALI	pag. 29
	7.5.2. SERVIZI SCOLASTICI	pag. 30
	7.5.3. VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	pag. 30
	7.5.4. IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	pag. 31
	7.5.5. ATTREZZATURE TURISTICHE	pag. 31
	7.5.6. AREA ARCHEOLOGICA	pag. 31
	7.5.7. PARCHEGGI	pag. 31
7.6.	VINCOLI E AREE DI RISPETTO	pag. 32
7.8.	DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD	pag. 32

0. PREMESSA

Con Determinazione n. 158 del 27.07.10 il Comune di Norma ha affidato l'incarico della Redazione della Variante allo strumento Urbanistico Vigente approvato con Del. G.R. n. 6072 del 25.07.95.

Tale incarico scaturiva dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.08 con la quale era stata considerata inattuabile la precedente Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. n. 23/03 anche a seguito di n. 40 osservazioni presentate e di n. 2 ricorsi al TAR.

La Variante Generale inoltre doveva avere quale indirizzo i contenuti del Documento Preliminare di Indirizzo approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 31 del 29.09.09 nonché della sopravvenuta adozione con Deliberazioni di Giunta Regionale N°556/07 e 1025/07 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In considerazione dell'avvenuta approvazione della L.R. n. 38/ 99 il presente progetto inoltre, pur essendo una Variante Generale al precedente P.R.G. essa si configura come Piano Urbanistico Comunale Generale (PUGC) così come definito e disciplinato al Titolo III Capo I art.li 28, 29 e 30 della L.R.n. 38/99 citata.

A seguito dell'approvazione del Documento Preliminare di Indirizzo con Deliberazione del consiglio Comunale n. 31 del 29.09.09 gli elementi fondamentali indicati per la redazione del Piano sono stati:

Riferimenti legislativi:

Legislazione nazionale:

- Legge n. 1.150 del 17.08.42 e s.m.i.
- Legge n. 10 del 28.01.77 e s.m.i.
- Legge n. 94 del 25.03.82 e s.m.i.
- Legge n. 47 del 28.02.85 e s.m.i.
- D.L.vo n. 490 del 29.10.99
- D.L.vo n. 267 del 18.08.00
- D.L.vo n. 380 del 06.06.01

Legislazione Regionale

- Legge Regionale n. 38/99

Pianificazione sovracomunale

La pianificazione sovracomunale di riferimento quadro all'interno della quale si colloca il Piano ed alla quale si va a riferire è il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione di Giunta Regionale N°556/07 e 1025/07 e pubblicato sul BURL n° 6 del 14 febbraio 2008 Supplemento ordinario n°14.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Provinciale allo stato la Provincia di Latina non ha provveduto a redigerlo ma si è in presenza solo di una bozza, peraltro ancora non adottata, che ne delinea esclusivamente gli elementi di analisi del territorio.

La pianificazione comunale esistente

Per quanto riguarda la pianificazione comunale i punti di riferimento sono stati il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Del. G.R. n. 6072 del 25.07.95 e la variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione C.C. n. 23/03 e poi revocata dall'amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.08.

Gli indirizzi amministrativi espressi

Per la redazione del Piano l'Amministrazione Comunale ha formulato degli indirizzi che sono i seguenti:

Le determinazioni sulla Variante al Piano Regolatore Generale adottata e sulle osservazioni ed opposizioni formulate nelle consultazioni e nel Consiglio Comunale.

I ricorsi e le sentenze del Tribunale Amministrativo Regionale.

Il Documento Preliminare di Indirizzo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29.09.09.

Le mutate condizioni socio economiche nel frattempo sopravvenute anche in considerazione del recente Condono Edilizio (L. n. 326/04).

Gli obiettivi strategici

Negli indirizzi amministrativi, negli incontri con le forze politiche, sociali e culturali e con le associazioni sono emersi i seguenti obiettivi strategici da porre alle basi delle previsioni del Piano:

- La salvaguardia del territorio comunale, ricco di valori archeologici, monumentali e ambientali, al fine di farne l'elemento fondante di uno sviluppo socio economico compatibile volto alla valorizzazione delle risorse del territorio e non al loro consumo indiscriminato in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale Paesistico ed in previsione della auspicata istituzione del Parco Regionale dei Monti Lepini.
- Conferma e rafforzamento del possibile ruolo del paese e del suo territorio quale centro di un comprensorio più vasto a livello provinciale e regionale sia per le emergenze monumentali e ambientali, sia per la dotazione e la previsione di infrastrutture e sia per la possibile localizzazione di attività socio economiche di valenza sovracomunale.
- Recupero del centro storico mantenendone la funzione residenziale e potenziando la presenza di servizi pubblici e privati, accompagnandola con la previsione in aree limitrofe delle infrastrutture necessarie.
- Miglioramento della qualità della vita nelle zone edificate dal dopoguerra ad oggi (con particolare riferimento a quelle degli anni '90 prive di servizi e di aree a verde e parcheggi anche per la mancata attuazione di quelli previsti dal vigente PRG) dotandole delle aree a servizi anche al fine del soddisfacimento degli standards attualmente al di sotto delle prescrizioni di legge.
- Previsione di sviluppo urbanistico rivolto soprattutto al completamento delle zone già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di territorio e procedere, attraverso lo strumento della perequazione, al raggiungimento degli obiettivi di cui al punto precedente.
- Redazione di un Piano e di Norme il più possibile attuabili direttamente evitando un eccessivo rimando a Piani successivi.

- Inserimento nelle previsioni del Piano di elementi volti a favorire l'edilizia sociale (Edilizia Residenziale Pubblica, Edilizia Convenzionata) e l'Edilizia Sostenibile (anche in considerazione della recente legge approvata dalla Regione).
- Previsione di aree per un corretto sviluppo delle attività produttive poste nella zona già interessata dagli insediamenti, prevedendo altresì un regime di adeguamento al fine di razionalizzare le attività sorte in modo spontaneo nell'intero territorio.
- Programmazione delle zone agricole così come previsto dalla L.R. n. 38/99 che, differenziandole in relazione al valore ambientale e alla destinazione produttiva, da una parte si ponga l'obiettivo della salvaguardia e dall'altra permetta l'attività edilizia necessaria per una attività agricola moderna e remunerativa.
- Puntare al raggiungimento di questi obiettivi non attraverso grandi interventi "pesanti" ed in qualche misura ritenuti "risolutivi" come a volte fa certa pianificazione, ma con un insieme di previsioni interagenti anche minime che, partendo dall'esistente e dalle naturali tendenze in atto, apporti le correzioni necessarie e soprattutto incanali la vivacità economica ed imprenditoriale della popolazione in un ordinato sviluppo urbanistico.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Norma ha una superficie di ha. 3.082 e confina con i Comuni di Cori, Montelanico, Carpineto Romano, Bassiano, Sermoneta e Cisterna di Latina.

La quasi totalità del territorio ricade in aree collinari e montane facenti parte del sistema dei Monti Lepini.

Il territorio comunale è ricompreso nella Carta Tecnica Regionale alle Tavole 388161, 388162, 388163, 389133, 389134, 400041, 400042, 400044 e 401014.

1.2. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Gli strumenti urbanistici sovracomunali vigenti per quanto riguarda il territorio comunale sono i seguenti:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione di Giunta Regionale N°556/07 e 1025/07 e pubblicato sul BURL n° 6 del 14 febbraio 2008 Supplemento ordinario n°14.
- Per quanto riguarda il Piano Territoriale Provinciale allo stato la Provincia di Latina non ha provveduto a redigerlo ma si è in presenza solo di una bozza, peraltro ancora non adottata, che ne delinea esclusivamente gli elementi di analisi del territorio.

Gli Strumenti Urbanistici Comunali sono invece:

- Il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Del. G.R. n. 6072 del 25.07.95;
- Una variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione C.C. n. 23/03 è stata poi revocata dall'amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.08.
- Il Piano di Zona P.E.E.P.
- Il Piano di Recupero del Centro Storico adottato.

1.3. CENNI STORICI

Il territorio di Norma fu certamente abitato fin dalla preistoria come testimoniano la presenza di numerose grotte (o "arnali" nel linguaggio comune) e di testimonianze di villaggi-capanne e tombe dell'età del ferro nonché dell'insediamento di Caracupa.

Non si conosce la data di fondazione del primo nucleo di Norma anche se Dioniso di Alicarnasso nel 492 a.c. nell'elencare i popoli confederati ad Alba cita anche i "norbani" con ciò facendo ipotizzare una datazione precedente e tale ipotesi viene rafforzata dal ritrovamento durante gli scavi nei muri di difesa dell'Acropoli Minore di cocci di epoca anteriore a tale data.

La storia di Norba si intreccia con quella di Roma che dopo aver conquistato l'intero territorio volsco confederò le città del basso Lazio; si hanno infatti notizie di una città appartenente alla lega latina che poi venne distrutta nell'82 a.c. durante la guerra tra Mario e Silla.

Da quella data la città fu abbandonata, anche se le testimonianze ci narrano di una esigua permanenza abitativa tra l'altro nel Castello di Vicolo intorno al quale nell'alto medioevo la si sviluppò il nuovo paese: a poca distanza dal primitivo sito e su uno stretto sperone calcareo ben difendibile dalle invasioni prima barbariche e poi saracene.

Questo nuovo insediamento nacque probabilmente dalle popolazioni rimaste alle quali si unirono le popolazioni che abitavano il sottostante sito di Ninfa abbandonato.

Dopo la fase imperiale e le alterne vicende delle invasioni barbariche e della caduta dell'impero romano la città passò al potere papale nel 741 d.c.

Successivamente, dopo alcuni passaggi ai Conti di Muscolo, ai Frangipane, ai Colonna e ai Monterotondo (del ceppo Orsini) la città passa definitivamente alla fine del XIII° secolo ai Caetani, famiglia alla quale resta legata, salvo un breve periodo intorno al 1500 quando fu acquistata dai Borgia ed il periodo della repubblica romana.

E' questa famiglia che darà alla città nella sua nuova collocazione la struttura urbanistica e gli edifici più importanti.

L'attuale aggregato storico di Norma nasce quindi intorno al IX secolo, ed esso cresce lentamente avendo sempre dimensioni e funzioni limitate a presidio dei possedimenti fondiari delle famiglie che lo possedettero.

E' solo agli inizi del settecento che, sulla base della crescita economica e sociale che caratterizza il Lazio, che si comincia ad urbanizzare anche la parte esterna alle mura storiche visto che fino ad allora la città medievale conosce la fase della stratificazione degli interventi urbani all'interno del perimetro originari, stratificazione molto lenta e povera che contiene solo due soli palazzi nobiliari e due chiese all'interno di un tessuto costituito da edilizia minuta prevalentemente in linea.

Di questo periodo è infatti la costruzione della chiesa realizzata in proseguimento dell'asse rappresentato dal corso Vittorio Emanuele intorno al quale si formano i primi nuclei "moderni" con tipologie prevalentemente a schiera, tipologia che poi continuerà ad essere usata nel proseguimento dell'asse rettilineo e nell'ultimo tratto del percorso di accesso al paese.

E' intorno a questa semplice struttura urbanistica, il centro antico e il prolungamento rettilineo ottocentesco, che nel primo e nel secondo dopoguerra si configura la moderna Norma.

La realizzazione delle scuole e del seminario vescovile in un asse ortogonale al corso inserisce un elemento nuovo così come l'edificazione dei terreni ubicati a monte della chiesa.

E' poi nel secondo dopoguerra che avvengono le trasformazioni più importanti: prima nella fascia tra il nucleo storico e la Rupe e poi, negli anni dal 1960 ad oggi, nella parte nord ed est della collina.

L'urbanizzazione è avvenuta in gran parte prima dell'adozione del precedente PRG in maniera spontanea con tipologie in linea di elevata densità ubicate in un contesto morfologico complesso.

Gli interventi realizzati dopo l'adozione del PRG sono ubicata nell'area sommitale del colle con piani di edilizia residenziale pubblica o lottizzazioni convenzionate con una collocazione paesaggistica e una dotazione di spazi pubblici adeguata.

Un ulteriore elemento di importante trasformazione urbanistica è stata la realizzazione di servizi turistici a nord ovest del tessuto urbano nelle aree previste dal precedente Piano.

2. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: ASPETTI GEOFISICI E GEOMORFOLOGICI

2.1. CARATTERI GEOMORFOLOGICI

Il territorio del comune di Norma fa parte delle elevazioni nord-occidentali della dorsale carbonatica dei Monti Lepini, e comprende un vasto settore del versante che sovrasta la Pianura Pontina, con quote comprese tra i 1327 m s.l.m. del crinale di Monte Lupone e circa 30 m s.l.m. in prossimità delle sorgenti di Ninfa. La maggior parte del territorio ricade nella fascia altimetrica compresa tra 400 e 600 m s.l.m.

La struttura carbonatica dei M. Lepini, una dorsale allungata in direzione NW-SE, è delimitata a NE dalla Valle del Sacco, a SE dalla Pianura Pontina, a NW dall'apparato vulcanico dei Colli Albani ed a SE dalla Valle del Fiume Amaseno.

Dal punto di vista geologico-strutturale essi costituiscono una Unità tettonico-sedimentaria geometricamente e stratigraficamente definita nell'ambito della cosiddetta piattaforma carbonatica laziale-abruzzese.

La dorsale è costituita da calcari a pasta fine con intercalazioni dolomitiche, depositatisi tra il Giurassico e il Cretacico superiore in un ambiente marino di piattaforma carbonatica subsidente.

Lembi di sedimenti del Terziario, più marnosi o silicoclastici, affiorano solamente in corrispondenza di alcune importanti linee tettoniche, quali, per esempio, la Linea Montelanico Roccagorga.

Frequentemente, soprattutto in corrispondenza delle depressioni, dei penepiani e dei versanti a minor pendenza, sono presenti delle coltri di copertura più o meno spesse, in genere costituite da piroclastiti prodotte dal contiguo apparato vulcanico dei Colli Albani, da terre rosse, da depositi alluvionali e da brecce più o meno cementate.

L'assetto strutturale dei M. Lepini è il risultato di una tettonica polifasica che, a partire dal Cretacico superiore ha interessato la piattaforma laziale-abruzzese determinando la traslazione progressiva da SW verso NE e il sollevamento di vaste porzioni mediante l'accavallamento per sovrascorrimento di falde successive.

Motivi tettonici, prevalentemente di tipo distensivo, hanno successivamente disarticolato la struttura carbonatica in grandi blocchi che formano monoclinali con immersione generale verso E-NE, dislocate a varie quote.

Le principali fasi tettoniche individuabili presentano caratteri cinematici che sono di tipo compressivo per le più antiche, con direttrici di spinta NW-SE, EW, NS e NE-SW; ed essenzialmente distensivo per l'ultima, di età plio-pleistocenica (Parotto & Praturlon, 1975).

In sintesi, i caratteri principali della dorsale carbonatica lepina sono:

- allungamento del rilievo in direzione appenninica (NW-SE);

- presenza di una piega frontale in corrispondenza del sovrascorrimento sui sedimenti terrigeni della Valle Latina;
- suddivisione della struttura in due unità tettoniche principali accavallate lungo la linea Carpineto-Montelanico-Maenza;
- presenza di importanti sistemi di faglie normali che nel settore occidentale ribassano la struttura, attualmente sepolta al di sotto dei sedimenti della Pianura Pontina.

Nel settore in esame, in particolare, affiorano litotipi del Giurassico e del Cretacico inferiore, tipici di un ambiente di sedimentazione di piattaforma carbonatica. Sono predominanti calcari a pasta fine con intercalazioni di orizzonti granulari (grainstones), disposti in strati e banchi.

Localmente, i calcari sono parzialmente o completamente coperti sia da "terre rosse" che da lembi di vulcaniti, variamente alterate, emesse dall'apparato vulcanico albano.

Geomorfologicamente il territorio può essere così suddiviso:

- il ripido versante che dall'abitato di Norma digrada verso la Piana Pontina, impostato nei calcari e caratterizzato dalla presenza di conoidi e accumuli di detrito dovuti a pronunciati fenomeni di crollo e di dilavamento;
- strutture monocliniche, delimitate da lineamenti tettonici prevalentemente in senso appenninico ed antiappenninico;
- conca intermontana, ad Est del centro abitato, delimitata da piani di faglia e colmata da depositi piroclastici e residuali.

2.2. IDROGRAFIA E RISORSA IDRICA

La struttura dei M. Lepini costituisce un esteso acquifero carsico i cui limiti possono essere così individuati:

- verso NE, depositi terrigeni della Valle del Sacco;
- verso SW, sedimenti plio-quadernari della Pianura Pontina;
- Verso NW, depositi dell'apparato vulcanico dei Colli Albani
- verso SE, linea tettonica dell'Amaseno.

L'idrologia è condizionata soprattutto dal processo di infiltrazione delle acque meteoriche verso la falda di base che defluisce prevalentemente verso la Pianura Pontina e in parte verso la valle dell'Amaseno.

L'acquifero carbonatico alimenta, con una portata complessiva intorno ai 15.000 l/s le numerose sorgenti pedemontane poste ad una quota variabile tra i 29 m s.l.m. della sorgente di Ninfa e i 2 m s.l.m. delle emergenze in alveo del Fiume Ufente.

A scala locale, ulteriori diversificazioni dell'entità del deflusso sono imputabili alla presenza di fagliazioni o di reticoli carsici.

Questo stato di cose fa sì che le sorgenti, localizzate essenzialmente lungo il contatto con i sedimenti terrigeni della piana Pontina, siano caratterizzate da regimi idrologici molto diversi tra loro.

Considerando l'importanza della falda acquifera descritta e l'estrema velocità con cui, in ambiente carsico, avviene l'infiltrazione delle acque meteoriche e di scarico verso la falda è opportuno che qualsiasi insediamento residenziale o produttivo nelle aree in esame sia dotato di adeguati sistemi di smaltimento delle acque reflue.

2.3. FATTORI DI PERICOLOSITA'

Nella cartografia allegata (Carta della Pericolosità e vulnerabilità sc. 1:5.000), come principali fattori della pericolosità nell'area in esame, vengono evidenziate le aree di maggior rischio che qui si riepilogano sommariamente:

- **Aree con dissesti in atto**
Aree in cui sono frequenti e documentati fenomeni franosi di crollo di massi dalle rupi calcaree e dai versanti. Data la notevole rapidità del fenomeno e i volumi dei massi, talvolta maggiori di 1 m³, la pericolosità è massima. I fattori determinanti sono: le piogge intense, gli incendi, gli eventi sismici, il gelo, lo sviluppo di radici nelle fratture della roccia lungo le scarpate, il deflusso concentrato di acque reflue non opportunamente incanalate.
- **Aree acclivi denudate (potenzialmente franose)**
In queste aree la mancanza di copertura vegetale favorisce i fenomeni di erosione accelerata, lo sviluppo di smottamenti nei terreni e il rotolamento di eventuali massi provenienti dalle scarpate sovrastanti. I fattori determinanti sono: le piogge intense, gli incendi, gli eventi sismici, il gelo, lo sviluppo di radici nelle fratture della roccia lungo le scarpate.
- **Aree fortemente acclivi (potenzialmente franose)**
In queste aree possono verificarsi fenomeni di rotolamento di massi ed erosione accelerata. Tenendo conto dell'angolo di riposo (circa 30°) del detrito di versante e della roccia in posto, frequentemente molto fratturata, sono state evidenziate le aree che ricadono nelle classi con pendenza uguale o superiore a 22-27°. I fattori determinanti sono: le piogge intense, gli incendi, gli eventi sismici, il gelo.
- **Scarpate naturali ed artificiali**
Le scarpate naturali ed artificiali (non adeguatamente contenute) con altezza superiore ad alcuni metri (indicativamente 5), vengono considerate fattore predisponente per lo sviluppo di dissesti. Costituiscono inoltre elementi di forte amplificazione delle onde sismiche nelle aree poste subito a monte di esse. I fattori determinanti sono: le piogge intense, gli eventi sismici, il gelo, lo sviluppo di radici nelle fratture della roccia, il deflusso concentrato di acque reflue non opportunamente incanalate.
- **Zone d'alveo dei principali fossi**

Le zone d'alveo e di sponda delle linee di drenaggio possono essere soggette a fenomeni erosivi accentuati, inondazione e franamento per erosione al piede connessi con il regime delle portate in occasione di eventi meteorici di forte intensità. La pericolosità geologica è pertanto elevata. I fattori determinanti sono: le piogge, il deflusso di acque reflue non opportunamente incanalate, gli eventi sismici.

- Zone con cavità sotterranee

Nelle aree in cui sono presenti cavità nei calcari al di sotto dei terreni quaternari di copertura possono verificarsi fenomeni di collasso con apertura improvvisa di voragini o cedimenti del terreno. Il rischio per l'incolumità delle persone e delle strutture, associato a tali fenomeni, è elevato. I fattori determinanti sono: gli eventi sismici, le piogge intense, l'azione delle acque di scarico non opportunamente incanalate, i sovraccarichi dovuti alla costruzione di fabbricati.

3. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: RISORSE AMBIENTALI - BENI STORICO ARTISTICI

3.1. ASPETTI FLORISTICI E VEGETAZIONALI – CLIMA

Il territorio del comune di Norma fa parte del sistema dei Monti Lepini che dal punto di vista della struttura geologica presenta una struttura calcarea tipica della catena dell'Appennino centrale con un sottosuolo molto permeabile che permette alle acque meteoriche di alimentare falde in profondità con presenza di numerose sorgenti localizzate prevalentemente alla base della struttura carbonatica.

Il territorio presenta elevati valori paesistici per il caratteristico emergere delle propaggini dei Lepini sulla Pianura Pontina ed è caratterizzato dalla presenza di aree boscate, vallate e colline con pendici con forte acclività e rocce affioranti .

Lungo il versante rivolto verso il mare sono diffusi gli uliveti, mentre nel versante interno il bosco misto di latifoglie occupa aree discontinue e poco estese anche a causa dei numerosi interventi antropici che hanno ricavato in queste aree pascoli per il bestiame, coltivi, e castagneti da frutto.

Il versante interno interessato da coltivazioni è contenuto in un'area di limitata estensione, circa 1.000 ettari, ad andamento collinare delimitato a sud dallo sperone calcareo emergente sulla pianura pontina e sui tre lati dalle emergenze del monte Arrestino (633 metri, versante nord-est); del monte della Noce-Erdigheta (1.212 e 1.266 metri, versante nord); del monte Gorgoglione (928 metri, versante nord-ovest).

Dal punto di vista climatico, la presenza di questo anfiteatro naturale induce un microclima molto temperato permettendo oltre alla storica coltivazione dell'olivo, anche lo svilupparsi di una abbondante macchia mediterranea di grande interesse naturalistico.

L'analisi dei dati pluviometrici evidenzia come l'area sia caratterizzata da un clima mite di tipo mediterraneo, con precipitazioni concentrate nel periodo autunno-inverno con picco massimo nel mese di novembre, temperature relativamente alte e periodi asciutti nei mesi estivi

Per quanto riguarda il patrimonio agricolo-forestale il progetto comprende tra gli elaborati di analisi specialistici una indagine vegetazionale, composta da tre elaborati, riguardanti l'uso del suolo, la carta agropedologica e l'individuazione cartografica delle aree boscate.

Il territorio comunale come detto si estende sia sulla fascia pedemontana sia su quella collinare.

La prima zona è caratterizzata soprattutto dalla presenza di culture ad olivo mentre la seconda è la zona dove sono concentrati i pascoli, i boschi e le zone di rimboschimento, oltre alle zone caratterizzate dalla presenza di arbusti e rocce affioranti (macchia mediterranea).

Entrambe queste zone hanno un alto valore ambientale in quanto:

- La zona coltivata ad oliveto posta alla base della Rupe rappresenta lo sfondo naturale del paesaggio che si osserva dalla pianura e soprattutto dalla zona di Ninfa.
- La zona dell'alta collina e dei boschi costituisce il paesaggio principale dei lepini.

Dall'analisi della carta dell'uso del suolo si evince che nell'ambito del territorio aperto situato fuori del perimetro urbano sono individuabili quattro zone principali oltre il perimetro urbanizzato:

Aree coltivate

Sono aree concentrate soprattutto nella fascia pedemontana e nell'area centrale del territorio in cui ricadono:

- aree a carattere seminativo interessate dalla presenza di essenze arboree sia in filari che sparse;
- aree interessate da colture arboree, principalmente olivo, che rappresentano la maggior risorsa agricola del comune;
- aree coltivate con piante da frutto;

Aree boschive

Queste aree si sviluppano soprattutto lungo il confine settentrionale del territorio comunale e comprendono:

- aree coperte da piante ad alto fusto (querçeti e castagneti);
- aree con vegetazione spontanea comprendenti alberi a medio ed alto fusto;

Pascoli

Si tratta di aree con copertura erbosa spontanea;

Macchia mediterranea

Aree notevolmente estese caratterizzate dalla diffusa presenza di arbusti con rocce affioranti causate dall'asporto del suolo ad opera del dilavamento delle acque meteoriche.

3.2 VINCOLI EX LEGE 1497/39, PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - AREE PROTETTE

Per quanto riguarda i Vincoli esistenti sul territorio comunale ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 sono quelli previsti dal P.T.P.R. adottato con Deliberazione di Giunta Regionale N°556/07 e 1025/07 e pubblicato sul BURL n° 6 del 14 febbraio 2008 Supplemento ordinario n°14.

Gli stessi sono riportati nelle planimetrie TAV. A.2A e A.2B e comprendono le seguenti tipologie di vincolo:

- Art. 136 Dlvo 42/04 - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Art. 7 L.R 24/98 - Corsi delle acque pubbliche
- Art. 10 L.R 24/98 - Aree boscate
- Art. 13 co. 3 lett. a L.R 24/98 - Aree di interesse archeologico già individuate

- Art. 13 co. 3 lett. a L.R 24/98 - Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100
- Art. 59-60 L.R 38/99 L.R 27/01 - Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m.

Una ampia parte del territorio comunale è inoltre ricompresa nella Zona a Protezione Speciale denominata IT 6030043 - Monti Lepini e nel territorio è presente anche il Sito di Interesse Comunitario IT 6040002 Ninfa.

In territorio adiacente a quello comunale è presente il Monumento Naturale di Ninfa istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 25 del 25.02.00.

Il territorio comunale è altresì interessato alle proposte di zonizzazione del costituendo Parco dei Monti Lepini, Parco allo stato attuale non ancora istituito ai sensi di legge.

3.3. BENI STORICO ARTISTICI

Il bene storico culturale di maggior importanza del territorio è rappresentato senz'altro dall'antica città di Norba che sorge a poca distanza dalla città medioevale e moderna.

Di particolare interesse per la loro monumentalità sono le mura cosiddette "Ciclopiche" in opera poligonale datate intorno al 330 a.C..

L'Antica Norba è dominata da due acropoli, poste su due collinette, chiamate convenzionalmente "maggiore" e "minore" e tra queste si collocano i resti di una struttura chiamata "castello delle acque" che molto presumibilmente rappresenta uno dei primi esempi di stabilimento termale.

Sono inoltre ancora pressoché integri cisterne, pozzi, ambulacri, passaggi sotterranei e tratti di basolato stradale ancora perfettamente mantenuto.

Di notevole importanza sono i terrazzamenti di costruzione e contenimento realizzati per superare il dislivello del terreno all'interno della città.

Alla città si accedeva attraverso quattro porte: la Maggiore, perfettamente conservata, protetta da un torrione semicircolare, più unico che raro nel suo genere, la Porta Ninfina, la Porta Occidentale e la Porta Signina inoltre come tutte le città prettamente militari, Norba aveva altre entrate secondarie, chiamate "posterule" nei pressi delle porte principali, che permettevano il passaggio di soldati in "fila indiana".

Gli scavi dell'antica città furono iniziati dall'archeologo Savignoni e dall'ing. Mengarelli tra il 1901 ed il 1904.

Collegato all'area archeologica è il Museo Archeologico Virtuale, inaugurato nell'ottobre 1995, sito nel centro storico nei locali dell'ex sede comunale che costituisce, con il suo apparato esplicativo e documentario, la necessaria guida ed introduzione alla visita della città antica mediante immagini fotografiche, reperti, calchi ricostruttivi, plastici.

Accanto all'apparato "tradizionale", il museo si giova anche delle più avanzate tecnologie: all'interno del circuito espositivo, sono state attivate postazioni video che mediante le tecniche della "realtà virtuale" propongono la ricostruzione di strade, edifici, templi, case della città antica.

Sono presenti, inoltre, postazioni interattive attraverso le quali il visitatore può soddisfare le proprie curiosità su argomenti più diversi, quali la cucina, le tattiche militari, il tempio e la religiosità.

Altri beni storico artistici presenti nel centro urbano sono sono l'impianto del Palazzo Baronale nel centro storico antico, la Collegiata della SS.ma Annunziata e l'Oratorio di S. Rocco sempre nel centro storico antico, la chiesa della Madonna del Carmine o Chiesa Nuova e il Palazzo Felici nel centro storico ottocentesco.

Nel territorio sono inoltre presenti il Santuario di S.Michele Arcangelo detto anche di S.Angelo in Monte Mirteto e i resti del Santuario della Madonna del Rifugio

4. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: ATTIVITA' ECONOMICHE

4.1. AGRICOLTURA

Per quanto riguarda l'attività agricola i dati riferiti ai censimenti dal 1970 al 2000 (ultimo dato disponibile) sono i seguenti:

Aziende

1970		1980		1990		2000	
n.	Ha.	n.	Ha.	n.	Ha.	n.	Ha.
674	3.056,27	673	3.156,43	666	1.332,67	678	496,24

Si vede subito che si è andati ad un progressivo abbandono dell'agricoltura, fatto che viene confermato anche da altri dati quali:

Modalità di conduzione dei fondi:

1970		1980		1990		2000	
In proprio	Con salar.						
% di sup.							
52,88	47,12	54,72	45,28	75,18	24,82	98,91	0,60

Occupati nel settore agricolo:

1970	1980	1990	2000
% degli occupati	% degli occupati	% degli occupati	% degli occupati
11,97	13,52	6,10	3,81

Appare evidente quindi che il settore agricolo rappresenta attualmente un elemento marginale dell'economia di Norma, essendo ormai limitato ad una attività individuale di pochissime persone.

Infatti al censimento 2001 si evidenzia che l'88,2 % delle aziende ha una superficie inferiore a 1 ha. e il 98,82 % inferiore ai 5 ha.

La superficie agricola utilizzata (SAU) è passata dai 1.708,15 ha. del 1970 ai 496,24 ha. del 2000 dei quali 303,52 destinati alla coltivazione dell'olivo.

Lo stesso allevamento sempre al censimento 2000 risulta limitato a n. 21 capi bovini, n. 54 suini, n. 520 ovini e n. 20 equini.

Oltre che marginale il settore agricolo è anche quindi pressoché monoculturale.

4.2. INDUSTRIA , ARTIGIANATO E ATTIVITA' TERZIARIE

Al censimento del 2001 risultano presenti le seguenti tipologie di imprese:

Manifatturiero	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Pubblici esercizi	Trasporti e comunicazioni	Credito e assicurazioni	Altri servizi
n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
12	23	57	13	2	3	30

Sempre dai dati del censimento emerge che di queste 140 imprese ben 116 hanno un solo addetto.

Si tratta quindi pressoché esclusivamente di imprese familiari con la sola eccezione di una industria dolciaria.

Le attività artigianali, in assenza dell'attuazione della zona prevista dal precedente PRG, si sono localizzate in modo diffuso sul territorio ed in particolare:

- nel centro storico l'artigianato di servizio e i laboratori spesso condotti da personale anziano;
- nelle zone di espansione e nella zona agricola le attività (attività legate all'edilizia, officine meccaniche, carrozzerie, autolavaggi, frantoi ed altre) svolte in laboratori prevalentemente connessi alla residenza;

Per quanto riguarda il commercio ed i servizi essi rappresentano un settore molto esiguo, come si è visto dai dati, ed esclusivamente legati alla realtà locale.

Solo negli ultimi tempi un inizio di presenze turistiche ed escursionistiche sta portando alla nascita di attività legate a questo settore ancora però alla fase embrionale.

5. DOCUMENTAZIONE DI PIANO: DEMOGRAFIA E CONSISTENZA EDILIZIA

5.1. DEMOGRAFIA

L'andamento demografico della popolazione di Norma da circa trenta anni ha una dinamica di crescita in quanto dopo una fase di spopolamento tipica dei piccoli comuni del Lazio che è durata fino agli anni 70, da allora si è registrata una inversione di tendenza e un incremento costante e ormai duraturo.

Nelle tabelle sottostanti si riportano i dati dell'andamento della popolazione (aggiornati al 31.12.08) e della evoluzione del numero delle famiglie e della composizione media del nucleo familiare (questi dati riferiti al Censimento 2001).

Anno	Popolazione	Incremento su decennio precedente
1971	3.230	
1981	3.484	+ 7,86 %
1991	3.600	+ 3,33 %
2001	3.792	+ 5,33 %
2008	3.974	+ 4,79 %
2010	4.103	+ 3,24 %
Incremento 1971 – 2010 pari al 27,03 %		

Anno	Numero famiglie	Incremento su decennio precedente	Componenti medi per famiglia
1971	1.025		3,15
1981	1.162	+ 13,37 %	3,00
1991	1.323	+ 13,86 %	2,72
2001	1.519	+ 14,81 %	2,50
Incremento 1971 – 2001 pari al 48,20 %			

Come già detto dai dati si evince nell'ultimo quarantennio un processo costante di incremento (complessivamente di oltre il 27 %) che, se non è delle dimensioni dei centri maggiori della piana, è comunque superiore a quello degli altri piccoli comuni della fascia lepina.

Allo stesso tempo si verifica un incremento molto più alto del numero delle famiglie (quasi il 50 %) dovuto alla contrazione molto forte della dimensione media del nucleo familiare che passa da 3,15 a 2,50 membri.

Per quanto riguarda la struttura della popolazione i dati, riferiti sempre ai censimenti dal 1971 al 2001 sono i seguenti:

CLASSI DI ETA'

ETA' MENO DI 18 ANNI				ETA' TRA 18 E 60 ANNI				ETA' OLTRE 60 ANNI			
1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001
28,69	27,32	26,98	18,64	53,72	55,71	56,67	57,36	17,59	16,96	15,87	15,12

5.2. CONSISTENZA EDILIZIA

Agli inizi del 1900 Norma era edificata dal centro storico fino alla Chiesa Nuova e tale situazione è rimasta pressochè invariata fino agli inizi degli anni '60 mentre nel frattempo la popolazione dal 1901 al 1961 era passata da 2.587 abitanti a 3.459 (dati dei Censimenti) e quindi l'incremento di ben 872 unità pari ad oltre il 33 % era stato contenuto all'interno del vecchio nucleo con evidenti problemi di sovraffollamento.

La situazione non mutò di molto nel decennio successivo né dal punto di vista della popolazione (3.230 abitanti al Censimento 1971) né da quello della dotazione delle abitazioni (1.005 abitazioni per 2.500 stanze) tanto è vero che il comune di Norma risultò essere, nei dati dello stesso Censimento, quello della provincia con il peggior rapporto abitanti stanza con un dato di 1,3 abitanti per stanza.

Nel decennio 1971 – 1981 la popolazione si è mantenuta allo stesso livello (3.484 abitanti al Censimento 1981) mentre per quanto riguarda le abitazioni si è assistito all'esplosione del fenomeno dell'abusivismo dovuto sia alla situazione pregressa di sovraffollamento che alla mancanza dello strumento urbanistico.

Le abitazioni passarono quindi nel decennio dalle 1.005 per 2.500 stanze alle 1.647 abitazioni (di cui 485 non occupate) per 5.533 stanze (di cui 1.434 non occupate).

Prima dell'adozione del P.R.G. vigente il 22.07.1982 fu effettuato il censimento dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80 che rilevò la presenza di n. 230 costruzioni abusive per una consistenza di circa 230.000 mc.

L'analisi svolta nel P.R.G. vigente individuava una cubatura presente (comprese le abitazioni abusive ultimate solo al rustico) all'inizio degli anni '80 pari a mc. 924.775 per circa 3.850 vani.

Successivamente nel censimento del 1991 la popolazione era cresciuta ancora a 3.600 abitanti mentre le abitazioni erano passate a 1.949 (di cui 656 non occupate) per 6.716 stanze (di cui 1.895 non occupate).

Con l'attuazione del P.R.G. al censimento del 2001 si verifica che, mentre continua la lenta ma costante crescita della popolazione che passa a 3.792 abitanti, si ha un forte incremento del patrimonio edilizio in quanto le abitazioni passano a 2.324 (di cui 823 non occupate) per 7.924 stanze (di cui 2.377 non occupate).

A proposito delle abitazioni non occupate occorre precisare che una buona parte (quella presente già dal 1971 di circa 500 unità) va riferita al centro storico in gran parte disabitato o con abitazioni di proprietà di famiglie emigrate che le utilizzano per i loro rientri al paese e che quindi le effettive abitazioni non occupate sono intorno alle 300 unità che comprendono una quota di seconde case per turismo e una quota di edilizia realizzata per aspettative familiari e quindi di fatto non presente sul mercato.

Nelle tabelle contenute nella proposta di Variante al P.R.G. adottata dal C.C. con Deliberazione n. 23/03 il patrimonio edilizio esistente veniva valutato come segue:

Nucleo storico	mc. 407.391
Zone di completamento e nuovi insediamenti	mc. 1.118.735
Per un totale di	mc. 1.507.935

Gli abitanti residenti alla data del 31.12.10 sono 4.103.

6. RELAZIONE TRA TERRITORIO, RETE INFRASTRUTTURALE E SISTEMI INSEDIATIVI

Il territorio di Norma è collocato ai margini nord della pianura pontina e della provincia di Latina, cinto alle spalle dalla catena dei Lepini.

Il suoi collegamenti quindi non possono che essere principalmente quelli verso la piana e le realtà socio economiche di Latina e degli altri centri industriali e di servizio e solo secondariamente quelli verso gli altri centri collinari.

Gli elementi principali di collegamento del paese sono:

Livello Nazionale o Regionale:

- Linea ferroviaria Roma-Napoli con la Stazione di Latina Scalo.
- Collegamento con Autostrada del Sole attraverso Cori – Artena - Valmontone.

Livello Intercomunale e Comprensoriale:

- Strada Provinciale Norbana che rappresenta la principale strada di accesso al paese.
- Strada Provinciale Norma – Cori di collegamento con Cori.
- Strade Provinciali di collegamento dalla Strada Provinciale Norbana e i comuni della Piana (Cisterna di Latina, Latina).
- Strada Provinciale di collegamento dalla Strada Provinciale Norbana con Bassiano e Sermoneta.

Nel territorio il sistemi insediativo consolidato è solo quello del centro urbano in quanto non sono presenti nuclei sparsi di dimensioni significative ma soltanto case isolate.

7. PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE

7.1. OBIETTIVI GENERALI

Come già precedentemente affermato i punti di partenza per la redazione del Piano sono stati i seguenti:

- a) La legislazione nazionale e regionale con particolare riferimento alla L.R. n. 38/99;
- b) La pianificazione sovra comunale con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione di Giunta Regionale N°556/07 e 1025/07.
- c) il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Del. G.R. n. 6072 del 25.07.95 e la variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione C.C. n. 23/03 e poi revocata dall'amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.08.
- d) le determinazioni sulla Variante al Piano Regolatore Generale adottata e sulle osservazioni ed opposizioni formulate nelle consultazioni e nel Consiglio Comunale.
- e) il Documento Preliminare di Indirizzo con Deliberazione del consiglio Comunale n. 31 del 29.09.09

L'analisi effettuata sul territorio, l'esame degli strumenti sovra comunali, gli indirizzi amministrativi, gli incontri con le forze politiche, sociali e culturali e con le associazioni hanno portato a considerare che gli obiettivi principali del P.R.G. dovevano essere:

- La salvaguardia del territorio comunale, ricco di valori archeologici, monumentali e ambientali, al fine di farne l'elemento fondante di uno sviluppo socio economico compatibile volto alla valorizzazione delle risorse del territorio e non al loro consumo indiscriminato in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale Paesistico ed in previsione della auspicata istituzione del Parco Regionale dei Monti Lepini.
- Conferma e rafforzamento del possibile ruolo del paese e del suo territorio quale centro di un comprensorio più vasto a livello provinciale e regionale sia per le emergenze monumentali e ambientali, sia per la dotazione e la previsione di infrastrutture e sia per la possibile localizzazione di attività socio economiche di valenza sovracomunale.
- Recupero del centro storico mantenendone la funzione residenziale e potenziando la presenza di servizi pubblici e privati, accompagnandola con la previsione in aree limitrofe delle infrastrutture necessarie.
- Miglioramento della qualità della vita nelle zone edificate dal dopoguerra ad oggi (con particolare riferimento a quelle degli anni '90 prive di servizi e di aree a verde e parcheggi anche per la mancata attuazione di quelli previsti dal vigente PRG) dotandole delle aree a servizi anche al fine del soddisfacimento degli standards attualmente al di sotto delle prescrizioni di legge.
- Previsione di sviluppo urbanistico rivolto soprattutto al completamento delle zone già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di territorio e procedere, attraverso lo strumento della perequazione, al raggiungimento degli obiettivi di cui al punto precedente.

- Redazione di un Piano e di Norme il più possibile attuabili direttamente evitando un eccessivo rimando a Piani successivi.
- Inserimento nelle previsioni del Piano di elementi volti a favorire l'edilizia sociale (Edilizia Residenziale Pubblica, Edilizia Convenzionata) e l'Edilizia Sostenibile (anche in considerazione della recente legge approvata dalla Regione).
- Previsione di aree per un corretto sviluppo delle attività produttive poste nella zona già interessata dagli insediamenti, prevedendo altresì un regime di adeguamento al fine di razionalizzare le attività sorte in modo spontaneo nell'intero territorio.
- Programmazione delle zone agricole così come previsto dalla L.R. n. 38/99 che, differenziandole in relazione al valore ambientale e alla destinazione produttiva, da una parte si ponga l'obiettivo della salvaguardia e dall'altra permetta l'attività edilizia necessaria per una attività agricola moderna e remunerativa.
- Puntare al raggiungimento di questi obiettivi non attraverso grandi interventi "pesanti" ed in qualche misura ritenuti "risolutivi" come a volte fa certa pianificazione, ma con un insieme di previsioni interagenti anche minime che, partendo dall'esistente e dalle naturali tendenze in atto, apportino le correzioni necessarie e soprattutto incanalino la vivacità economica ed imprenditoriale della popolazione in un ordinato sviluppo urbanistico.

Si è ritenuto che questi obiettivi fossero raggiungibili non attraverso alcuni grandi interventi "pesanti" ed in qualche misura ritenuti "risolutivi" come a volte certa pianificazione e lo stesso P.R.G. adottato fanno, ma con un insieme di previsioni interagenti anche minime che, partendo dall'esistente e dalle naturali tendenze in atto, apportino le correzioni necessarie e soprattutto incanalino la vivacità economica ed imprenditoriale della popolazione in un ordinato sviluppo urbanistico.

7.2. VIABILITA'

In considerazione dell'orografia e dell'altissimo valore ambientale del territorio non si è ritenuto di dover prevedere nuova viabilità extraurbana ritenendo sufficienti le due strade di collegamento esistenti: la Norbana verso la piana e la Norma - Cori sul versante collinare.

E' indubbio però che tale viabilità, per assolvere pienamente il suo compito di collegamento del paese con i luoghi di lavoro, di studio e di servizio e per permettere ai forestieri di giungere a Norma con comodità e sicurezza hanno bisogno di interventi immediati che si possono così riepilogare:

- La strada Provinciale Norbana della messa in sicurezza dalla caduta dei massi nonché del miglioramento di alcuni tratti soprattutto in corrispondenza dei tornanti;
- La strada Provinciale Norma – Cori anch'essa della messa in sicurezza ma soprattutto della risoluzione della problematica dell'ingresso a Cori che rende particolarmente difficile il collegamento.

Per quanto riguarda il centro urbano e le aree di espansione si è ritenuto anche qui che per motivi orografici e di impatto non fosse opportuna la previsione di nuovi tracciati viari con la sola eccezione di una viabilità a nord del centro abitato che unisse le zone edificate

spontaneamente negli anni '70 con la fascia dei servizi, le nuove espansioni e i collegamenti extraurbani in modo da alleggerire il traffico del Corso principale e permetterne l'eventuale pedonalizzazione.

La strada segue per la maggior parte tracciati esistenti ed è all'interno delle previsioni delle zone B e C per le quali è prevista la cessione delle aree per la sua realizzazione.

7.3. SISTEMA INSEDIATIVO

7.3.1. CENTRO STORICO

Il recupero del Centro Storico rappresenta, come già detto, uno degli obiettivi principali del P.U.G.C. e in tal senso si è già esplicitata l'azione amministrativa che ha già adottato il Piano di Recupero.

Pur rimandando alle previsioni della pianificazione esecutiva la definizione più puntuale degli interventi, non vengono ipotizzati nelle aree del centro storico interventi che vadano al di là delle attività di recupero e restauro, non ritenendo che sul suo tessuto possano essere allocati ulteriori pesi né insediativi né di servizio.

Si ritiene opportuna la previsione del mantenimento delle attività di servizio esistenti e del recupero abitativo del tessuto urbano; per quanto riguarda le attività commerciali si intende favorire il mantenimento di quelle esistenti ed eventualmente il loro incremento, insieme ad attività artigianali di servizio o artistiche, per favorire il riutilizzo ed il recupero dei piani terra.

Per quanto riguarda i problemi di traffico e parcheggio evidenziati si ritengono improponibili, per la loro invasività, interventi all'interno dell'area del centro storico mentre si sono ipotizzate nelle aree B e C contigue previsioni di aree a parcheggio e verde a servizio anche del Centro.

In linea con questi obiettivi le destinazioni d'uso previste sono quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed ai piani terra degli edifici attività commerciali e attività artigianali di servizio o artistiche.

Dal punto di vista normativo le zone e gli edifici di carattere storico vengono suddivisi in tre sottozone: A1, A2 e A3.

Le sottozone A1 e A2 comprendono rispettivamente il nucleo medioevale e la parte settecento e ottocentesca.

La superficie delle due zone è di mq. 36.565 per la A1 e di mq. 59.777 per la A2, mentre la cubatura esistente è di mc. 184.931 per la A1 e di mc. 204.296 per la A2 per un totale complessivo di mq. 96.342 e mc. 389.200.

La sua attuazione come già detto è prevista mediante Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero che è stato già adottato dall'Amministrazione.

Sono stati poi individuati e classificati come A3 due edifici storici all'esterno del centro abitato:

- il Santuario di S.Michele Arcangelo detto anche di S. Angelo in Monte Mirteto
- i resti del Santuario della madonna del Rifugio.

Per questi edifici è prevista una specifica normativa di tutela e restauro.

7.3.2. ZONE DI COMPLETAMENTO

Rappresentano le zone sicuramente più problematiche dell'intero centro abitato.

In esse infatti sono presenti per alcuni aspetti tutte le problematiche del centro storico (traffico, assenza di parcheggi e di verde) senza però l'esistenza di elementi qualificanti quali il valore tipologico e ambientale dell'edificato e per altri aspetti la perifericità e la mancanza di servizi pubblici.

Il tema della qualità urbana e della dotazione di servizi per il miglioramento della qualità della vita è quindi di gran lunga il tema principale da affrontare e risolvere all'interno di queste zone.

A tal fine conseguentemente vi sono scarse previsioni di ulteriori insediamenti abitativi nelle poche aree libere ed inoltre è prevista una tipologia (la B.4) che prevede la edificazione in cambio di cessione di aree al Comune per la realizzazione del verde e dei parcheggi.

Le zone B di completamento sono state classificate in 6 sottozone da B1 a B6 come segue:

- B.1 Sono le zone di completamento più prossime al centro storico e di più vecchia realizzazione della superficie di mq. 114.780 e in cui è presente una cubatura di mc. 184.931.
In essa sono previsti sostanzialmente gli interventi di manutenzione e/o recupero dei fabbricati esistenti ed una minima edificazione nei lotti liberi con un indice fondiario di 2,5 mc/mq per una previsione complessiva pari a mc. 3.750.
- B.2 Rappresenta le zone edificate di più recente insediamento e sostanzialmente l'edificazione spontanea inserita nel PRG vigente della superficie di mq. 302.862 e in cui è presente una cubatura di mc. 576.534.
In essa sono previsti principalmente gli interventi di manutenzione e/o recupero dei fabbricati esistenti ed una nuova edificazione nei lotti liberi con un indice fondiario di 1,5 mc/mq per una previsione complessiva pari a mc. 7.465.
- B.3 Comprende piccoli nuclei edificati ai margini del centro abitato da ricucire alla città, con una superficie complessiva di mq. 75.536 e in cui è presente una cubatura di mc. 37.759.
In essa sono quasi esclusivamente gli interventi di manutenzione e/o recupero dei fabbricati esistenti ed una nuova edificazione nei lotti interclusi con un indice fondiario di 1,0 mc/mq per una previsione complessiva pari a mc. 3.842.

- B.4 In tali zone sono classificate n. 4 aree libere, inserite all'interno di zone già ampiamente edificate, che si sono ritenute essenziali per la dotazione di servizi. In tal senso è prevista la loro edificazione previa la cessione del 60 % dell'area al Comune per parcheggi e verde. La superficie complessiva delle 4 aree è di mq. 14.330 e, con un indice di 0,8 mc/mq la previsione edificatoria è di mc. 14.330.
- B.5 Comprende le zone classificate come C (espansione) dal PRG vigente in gran parte oggetto di PEEP o Lottizzazione Convenzionate vigenti per le quali si prevede la vigenza delle previsioni degli strumenti attuativi. Per le poche aree ancora inattuate è prevista l'edificazione con un indice fondiario di 1,0 mc/mq previa cessione delle aree per la realizzazione della viabilità interna prevista nel Piano. La superficie complessiva di tali zone è di mq. 49.131 con una cubatura esistente di mc. 40.929. La nuova previsione edificatoria è di mc. 8.202.
- B.6 In tale zona è classificata una zona prossima all'area archeologica e interna al vincolo in cui sono presenti parti edificate per le quali viene prevista, oltre agli interventi di manutenzione, la possibilità di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione al fine di migliorarne l'inserimento ambientale con il mantenimento del volume esistente e previa approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza. La zona ha una superficie di mq. 29.054, in essa è presente una cubatura di mc. 9.465 e come detto non è previsto alcun incremento di cubatura.

7.3.3. ZONE DI ESPANSIONE

In tali zone sono state classificate delle aree del territorio poste a nord del centro edificato attuale, da destinare alla nuova espansione edilizia, che sostanzialmente costituiscono una ricucitura tra le parti di edificato del centro urbano e i nuclei più esterni.

In tale zone il piano si attua per intervento edilizio preventivo all'interno della superficie già perimetrata nelle tavole di P.U.G.C.; tale Piano Esecutivo dovrà prevedere aree per parcheggi, verde pubblico e servizi nella quantità prevista nelle apposite tabelle del P.U.G.C. secondo gli standards di cui al D.M. 1444/68 nonché parcheggi inerenti alle singole costruzioni pari a 10 mq / 100 mc.

Le zone di espansione residenziale di tipo C previste sono tre:

- C.1 Comprende due zone quasi interne alle B della superficie complessiva di mq. 17.577, in esse è previsto un indice di densità territoriale di 1,00 mc/mq per complessivi mc. 17.577 per la realizzazione di tipi edilizi quali case a schiera o palazzine isolate.
- C.2 Comprende due zone più prossime alle B della superficie complessiva di mq. 35.659, in esse è previsto un indice di densità territoriale di 0,6 mc/mq per complessivi mc. 21.395 per la realizzazione di tipi edilizi quali case a schiera o isolate.
- C.3 Comprende le aree di espansione poste a nord dell'abitato di cucitura con i nuclei edificati più esterni, della superficie complessiva di mq. 116.701 in esse è previsto un

indice di densità territoriale di 0,4 mc/mq per complessivi mc. 47.239 per la realizzazione di case isolate.

7.4. SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

7.4.1. ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano prevede un'area per gli insediamenti produttivi di mq. 21.982 per la realizzazione di edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

La localizzazione è in una zona semipianeggiante che ricomprende al suo interno anche le attività già esistenti ad evitare un inutile consumo di territorio.

L'area è ben servita dalla viabilità soprattutto con riguardo al collegamento extraurbano.

Nei lotti è consentita anche l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza per una superficie non superiore a 100 mq.

Nella zona si prevede l'attuazione il piano mediante intervento edilizio preventivo all'interno della superficie perimetrata nelle tavole di P.U.G.C.

E' previsto un Indice territoriale di copertura di 0,50 mq./mq. che consentirà in sede di piano attuativo un Indice fondiario di copertura di 0,70 mq./mq.

Per le attività produttive esistenti autorizzate esterne all'area è prevista una possibilità di adeguamento e ampliamento a seconda del lotto per un massimo del raddoppio della superficie coperta esistente.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti o da realizzarsi nel territorio comunale è prevista l'applicazione le norme previste dal Piano dei Carburanti approvato ai sensi del D. L.vo n. 32/98 e delle L.R. n. 8/01, n. 35/03 e s.m.i.

7.4.2. LE ZONE AGRICOLE

Per le zone agricole si è ritenuto di confermare sostanzialmente la suddivisione a suo tempo prevista nella variante adottato in quanto sostenuta da una adeguata relazione agronomica.

In relazione agli studi specialistici effettuati, il territorio agricolo è stato classificato nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1.1 - Area agricola a prevalente copertura di piante legnose agrarie;
Comprende aree coltivate soprattutto a oliveto o vigneto, in essa è possibile la realizzazione di strutture abitative da parte di imprenditori agricoli e di interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro da parte di imprenditori agricoli a titolo principale.
L'unità aziendale minima prevista è di Ha 4.00.00 e l'indice di edificabilità fondiario previsto è di 0,025 mc/mq.

Sottozona E1.2 - Area marginale a debole utilizzazione produttiva;

Comprende aree marginali di scarso utilizzo produttivo, in essa è possibile la realizzazione di interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro da parte di imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto delle medesime prescrizioni di cui alla Sottozona E1.1..

Sottozona E2 - Aree boscate;

Comprende le aree classificate come bosco nella carta agronomica in essa è possibile la realizzazione di annessi agricoli (ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri) a cura degli impresari agricoli a titolo principale previa redazione di piani di utilizzazione aziendale (P.U.A.)

Sottozona E3 – Aree agricole di altissimo valore ambientale.

Rappresenta la fascia comunale prospiciente il Monumento Naturale di Ninfa ricadente nella Zona a Protezione Speciale dei Monti Lepini.

In tale zona, in considerazione dell'altissimo valore ambientale e del fatto che rappresenta la quinta naturale dei Lepini dalla Piana Pontina e da Ninfa, è vietata ogni nuova edificazione ed in essa sono possibili solo gli interventi di manutenzione e restauro dei fabbricati esistenti.

7.5. SISTEMA DEI SERVIZI

7.5.1. SERVIZI GENERALI

La dotazione attuale di aree destinate a Servizi Generali è la seguente:

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		
Municipio	Mq.	400
Ambulatorio	Mq.	1.800
Biblioteca	Mq.	350
Sedi associazioni	Mq.	150
Centro sociale	Mq.	7.800
Totale	Mq.	10.500

Essa risulta quindi sufficiente essendo rappresentata da aree per mq. 10.500 pari a mq. 2,56 per abitante a fronte dei previsti mq. 2,0 per abitante prescritti come minimo dal D.M. 01.04.68.

Alla luce di questa situazione esistente le previsioni, non dovendo tendere al soddisfacimento dello standard, si sono poste obiettivo di migliorare e qualificare la dotazione attraverso la previsione di ulteriori mq. 18.671 per giungere ad una dotazione complessiva di mq. 29.171 pari a mq. 5,60 per ognuno degli abitanti previsti nel Piano ben superiore ai mq. 4,54 per abitante previsti dal D.M. 01.04.68.

7.5.2. SERVIZI SCOLASTICI

La dotazione attuale di aree destinate a Servizi Scolastici è la seguente:

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE		
Scuola Media	Mq.	2.600
Scuola Elementare	Mq.	1.700
Scuola Materna	Mq.	2.400
Scuola Materna	Mq.	2.000
Totale	Mq.	8.700

Essa risulta quindi insufficiente essendo rappresentata da aree per mq. 8.700 pari a mq. 2,12 per abitante a fronte dei previsti mq. 4,5 per abitante prescritti come minimo dal D.M. 01.04.68.

Tale carenza è soprattutto legata alla mancanza di aree libere nelle scuole esistenti in quanto, considerato che lo standard viene calcolato in mq., pur essendovi edifici scolastici a sufficienza, esso non viene soddisfatto.

L'Amministrazione sta realizzando il nuovo polo scolastico sull'area prevista nel vigente PRG e già questo porterà al pieno soddisfacimento delle necessità, in ogni caso il Piano prevede ulteriori superfici da destinare ad attrezzature per l'istruzione nelle zone C per la realizzazione prevalentemente di asili o scuole per l'infanzia per favorirne l'ubicazione più decentrata e prossima alle zone residenziali.

Nel Piano vengono previsti quindi mq. 13.303 di nuove attrezzature scolastiche oltre a mq. 5.476 nelle nuove zone di espansione per un totale di mq. 18.779 che sommate all'esistente danno un superficie complessiva di mq. 27.479 pari a 5,27 mq. per abitante ben superiore ai mq. 4,54 per abitante previsti dal D.M. 01.04.68.

7.5.3. VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

La dotazione attuale di aree destinate a Verde Pubblico e Attrezzato è la seguente:

SPAZI ATTREZZATI A VERDE E PER LO SPORT		
Campo Sportivo	Mq.	25.000
Parco Comunale	Mq.	18.000
Palestra e Piscina	Mq.	11.600
Totale	Mq.	29.600

Essa risulta quindi insufficiente essendo rappresentata da aree per mq. 29.600 pari a mq. 7,21 per abitante a fronte dei previsti mq. 9,00 per abitante prescritti come minimo dal D.M. 01.04.68.

Tale carenza, nonostante l'avvenuta realizzazione di impianti sportivi e la presenza di aree di verde pubblico, è soprattutto legata alla mancata realizzazione delle aree previste nel vigente PRG in relazione alle difficoltà di esproprio.

Nel Piano vengono quindi inserite nuove aree già di proprietà comunale nonché le aree da cedere all'interno delle nuove zone di espansione e nelle zone B4 così da realizzare aree verdi all'interno del tessuto abitativo dove vi è maggiore carenza.

Sono quindi previsti ulteriori mq. 103.852 di nuove aree oltre a mq. 7.582 nelle nuove zone di espansione e mq. 4.299 nelle zone B4 per un totale di mq. 115.733 che sommate all'esistente danno un superficie complessiva di mq. 145.333 pari a 27,89 mq. per abitante ben superiore ai mq. 9,00 per abitante previsti dal D.M. 01.04.68.

7.5.4. IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

Il Piano prevede un'area destinata ad impianti sportivi privati inserendo nella pianificazione una attrezzatura peraltro già presente.

7.5.5. ATTREZZATURE TURISTICHE

Come detto nei punti precedenti il comune di Norma si è caratterizzato per una azione di promozione delle attività turistiche nel proprio territorio.

Questa azione è stata caratterizzata dalla realizzazione di strutture turistiche di notevole valore.

Il Piano conferma queste previsioni e ne prevede il consolidamento e lo sviluppo.

7.5.6. AREA ARCHEOLOGICA

E' stata già ampiamente ricordata la presenza nel territorio di Norma di un'area archeologica di notevolissima importanza.

Il Piano ne prevede la disciplina innanzitutto attraverso la tutela vietandone ogni edificazione e quindi la valorizzazione e la fruizione turistica consentendovi gli interventi necessari per la esecuzione di ricerche archeologiche nonché i punti d'informazione, i servizi per il pubblico, la segnaletica esplicativa, i percorsi di visita pedonali o ciclabili ed infine le attrezzature non invasive per l'esercizio delle attività sportive del volo libero che da tempo si svolgono nell'area e costituiscono un elemento ulteriore di attrazione del paese.

7.5.7. PARCHEGGI

La dotazione attuale di aree destinate a Parcheggio è di mq. 6.000 e quindi essa risulta ampiamente insufficiente essendo pari a mq. 1,46 per abitante a fronte dei previsti mq. 2,5 per abitante prescritti come minimo dal D.M. 01.04.68.

Tale carenza è soprattutto legata alla urbanizzazione spontanea degli anni '70 e '80 e alla mancata realizzazione delle aree previste nel vigente PRG in relazione alle difficoltà di esproprio.

Nel Piano vengono quindi inserite nuove aree da destinare a parcheggio già di proprietà comunale nonché le aree da cedere all'interno delle nuove zone di espansione e nelle zone B4 così da realizzare i parcheggi all'interno del tessuto abitativo dove vi è maggiore carenza.

Sono quindi previsti ulteriori mq. 8.741 di nuove aree oltre a mq. 2.106 nelle nuove zone di espansione e mq. 4.299 nelle zone B4 per un totale di mq. 15.146 che sommate all'esistente

danno un superficie complessiva di mq. 21.146 pari a 4,06 mq. per abitante ben superiore ai mq. 2,50 per abitante previsti dal D.M. 01.04.68.

7.6. VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Per quanto riguarda i vincoli e le aree di rispetto nelle tavole specifiche di Piano sono stati riportati quelli derivanti dal PTPR, per quanto riguarda le fasce di rispetto delle strade, secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada, dovranno essere definite sulla base della classificazione delle strade deliberata dall'Amministrazione.

Nelle N.T.A. si è quindi fatto riferimento alle seguenti ulteriori disposizioni normative:

Vincolo di rispetto cimiteriale: art. 338 del R.D. 27.7.34 n. 1265 e successivo art. 57 del D.P.R. 10.09.90. Nell'area di vincolo è consentita esclusivamente l'installazione di piccole costruzioni in precario per la vendita di fiori ed oggetti di culto; le autorizzazioni alle costruzioni sono rilasciate previa stipula di apposita convenzione in cui, tra l'altro, se ne regola il titolo precario.

Vincolo di rispetto impianti tecnologici: normato, in ragione del tipo di impianto, dalle vigenti disposizioni di legge.

Vincolo di rispetto di elettrodotti, acquedotti e metanodotti: normato dalle vigenti disposizioni di legge per le singole reti.

7.8. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

Per quanto riguarda il dimensionamento del Piano nel Capitolo 5 della presente relazione si sono analizzati l'andamento demografico degli ultimi anni nonché la cubatura e le abitazioni esistenti.

Riepilogando l'andamento naturale della popolazione nel periodo 1971 – 2010 è stato il seguente:

Abitanti 1971	Abitanti 1981	Differenza 1971/1981	Abitanti 1991	Differenza 1981/1991	Abitanti 2001	Differenza 1991/2001	Abitanti 2010	Differenza 2001/2010	Differenza 1971/2008
3.230	3.484	+ 7,86 %	3.600	+ 3,33 %	3.792	+ 5,33 %	4.103	+ 8,20 %	+ 27,03 %

In relazione all'andamento verificatosi negli ultimi decenni che è stato in costante aumento tra il 5 % e il 10 % salvo il periodo '81 – '91 ed in considerazione dell'incremento del periodo 2001 – 2010 che è già del 8,20 % il decennio 2001 – 2011 potrebbe vedere un incremento naturale prossimo al 10 % per cui il successivo, seguendo la tendenza, potrebbe essere tra il 10 e il 15 %.

Questo andamento naturale potrà essere accompagnato da scelte di Piano che favoriscano ed incrementino le due tendenze di fatto in atto:

- a) Forte ridimensionamento e quasi scomparsa del fenomeno del trasferimento della popolazione in coincidenza con l'occupazione nell'industria e nei servizi dei centri della pianura come era avvenuto negli scorsi decenni.
- b) Forte attrattività della residenzialità collinare che, se dotata dei servizi adeguati, già oggi e sempre più nel futuro potrà rappresentare una alternativa sia per i costi della residenza che per la qualità della vita all'abitare nei grandi centri della piana.

Il rafforzamento di tale tendenza, anche se non avrà i livelli dei centri dell'area metropolitana romana, si ritiene che possa ragionevolmente rappresentare un incremento aggiuntivo tra il 5 e il 10 % della popolazione.

Un ulteriore elemento da tenere in considerazione è la continua diminuzione del numero dei membri del nucleo familiare che occupa una abitazione.

Gli abitanti medi per nucleo familiare infatti sono passati da 3,15 nel Censimento del 1971 a 2,50 nel Censimento del 2001; nell'ultimo decennio censito quindi diminuiscono di 0,22 persone e conseguentemente è ipotizzabile che nel decennio 2001 – 2011 passino a 2,40 e nel successivo a 2,30.

Alla luce di queste previsioni e tenendo conto dell'incremento della popolazione calcolato secondo i punti precedenti la popolazione al termine della validità del Piano è ipotizzabile in 4.768 abitanti (ab. 4.103 anno 2010 + abitanti 410 incremento naturale + abitanti 410 incremento indotto) che con l'attuale indice di 2,50 persone per famiglia darebbero luogo a 1.907 famiglie mentre con il nuovo indice ipotizzato di 2,30 persone per famiglia darebbero luogo a 2.073 famiglie con una differenza di 166 famiglie in più.

Poiché anche questo fenomeno darà luogo ad una richiesta di residenze moltiplicando il numero delle famiglie in più (166) per la composizione media (2,30) si avrebbe la necessità di abitazioni per ulteriori 381 abitanti in ragione del fenomeno della diminuzione del numero medio di abitanti per famiglia.

Anche calcolandone solo il 75 % si avrebbe comunque un incremento, ai fini abitativi, di 288 abitanti.

Alla luce dei tre elementi sopra rappresentati l'incremento ipotizzabile al fine del dimensionamento del Piano è il seguente:

Per quanto riguarda gli abitanti:

Abitanti Anno 2010	4.103
Incremento naturale del 10 %	410
Incremento indotto da fenomeni in atto e scelte di Piano 10 %	410
Incremento per diminuzione composizione famiglie	<u>288</u>
Totale incremento abitanti	1.108
Totale abitanti ipotizzati	5.211

Tale incremento rappresenta il 27 % della popolazione attuale e quindi al di sotto dell'incremento massimo previsto dalla legge regionale.

Per quanto riguarda le cubature previste tale incremento, applicando lo standard di cui al D.M. 1444 pari a 100 mc./ab., darebbe luogo ad una previsione di una nuova cubatura residenziale pari a 110.800 mc.

Le previsioni del Piano per le varie zone sono le seguenti:

Zona	Superficie totale	Nuova Superficie di intervento	Cubatura esistente	Indice Territoriale	Cubatura di progetto	Cubatura totale	abitanti previsti	abitanti totali
	mq.	mq.	mc.	mc./mq.	(mc)	mc.	n.	n.
A1	36.565		184.931		0	184.931		
A2	59.777		204.269		0	204.269		
B1	114.780	1.500	452.077	2,5	3.750	455.827	38	
B2	302.862	4.976	576.534	1,5	7.465	583.999	75	
B3	75.536	3.842	37.759	1,0	3.842	41.601	38	
B4	14.330	14.330	0	0,8	11.464	11.464	115	
B5	49.131		40.929	1,0	0	8.202	-	
B6	29.054		9.465		0	9.465	-	
C1	17.577		1.412	1,0	16.165	17.577	162	
C2	35.659		0	0,6	21.395	21.395	214	
C3	116.701		558	0,4	46.680	47.239	467	
Cubatura			1.507.935		110.761	1.618.696	1.108	
Abitanti			4.103				1.108	5.211
incremento							%	27,00

Per quanto riguarda il rispetto degli standard di cui al al D.M. 1444 la previsione è la seguente:

Standard urbanistici	Esistenti	Previsti P.R.G.	Previsti Zone C	Previsti Zone B4	Totale Previsioni	Totale	Dotazione
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./ab.
F1 - Servizi di interesse comune	10.500	18.671	-	-	18.671	29.171	5,60
F2 - Servizi scolastici	8.700	13.303	5.476	-	18.779	27.479	5,27
F3 + F5 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	29.600	103.852	7.582	4.299	115.733	145.333	27,89
P - Parcheggi	6.000	8.741	2.106	4.299	15.146	21.146	4,06
Totale	54.800	144.567	15.163	8.598,00	168.328	223.128	42,82

Come si evince dalla tabella tutti gli standard sono ampiamente garantiti.