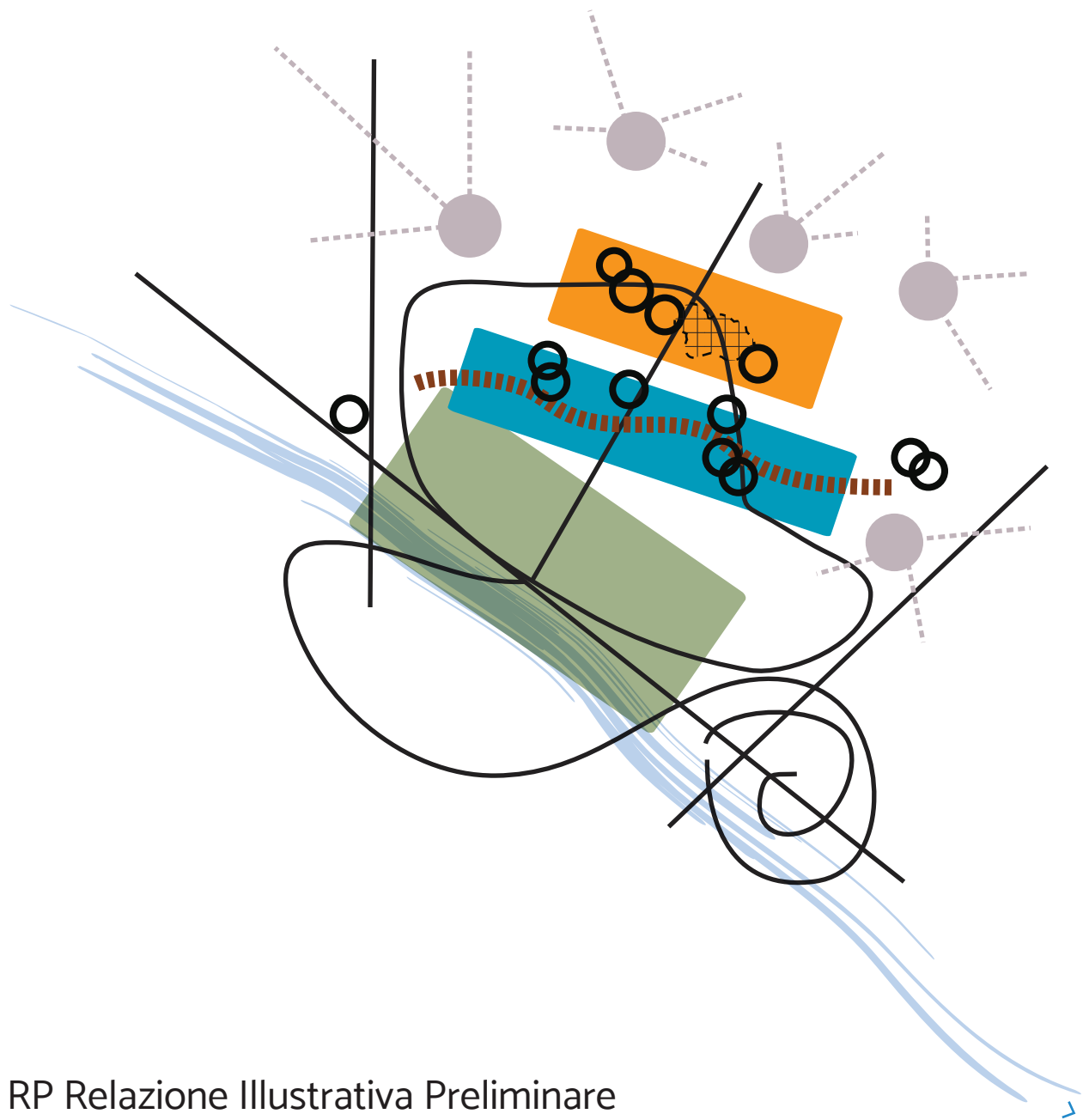




# ANAGNI PUCG 2016

## DPI Documento preliminare d'indirizzo

LEGGE URBANISTICA REGIONALE 22 DICEMBRE 1999, N. 38



### RP Relazione Illustrativa Preliminare

a cura di **Studio Architetti Benevolo** prof. Leonardo Benevolo, arch. Alessandro Benevolo, ing. Luigi Benevolo  
con **nuovericerche Goldstein Architettura**. arch. Luisa Fatigati, arch. Enrico Formato  
collaboratori: dott. Luca Gregorelli, dott. Francesco Frulio, dott.ssa Francesca Scafuto

Sindaco: dott. Fausto Bassetta  
Responsabile del Procedimento: arch. Alberto Pulcini

Ottobre 2016

## Documento Preliminare d'Indirizzo

## Relazione RP

PREMESSA: QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	3
LEGGE URBANISTICA REGIONALE 22 DICEMBRE 1999, N. 38.....	3
PUCG: componenti strutturali.....	3
PUCG: componenti programmatico-operative.....	4
Procedimento di formazione del PUCG.....	4
LEGGE URBANISTICA REGIONALE 12 GIUGNO 1975, N. 72.....	6
LEGGE URBANISTICA REGIONALE 2 MAGGIO 1980, N. 28.....	7
LEGGE URBANISTICA REGIONALE 8 NOVEMBRE 2004, N. 12.....	7
PROPOSTA DI NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE.....	8
PRG: componente strutturale-strategica.....	8
PRG: componente operativa.....	9
Unità territoriali.....	9
Standard urbanistici.....	10
PRG: termini di validità e iter di formazione.....	10
STATO DEI LUOGHI.....	13
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	13
SISTEMA AMBIENTALE.....	13
SISTEMA INSEDIATIVO.....	14
SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	16
Viabilità.....	16
Ferrovia.....	17
L'ABITATO STORICO.....	17
PIANIFICAZIONE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE.....	19
PIANO TERRITORIALE REGIONALE GENERALE.....	19
Sistema ambientale (A).....	20
Sistema relazionale (R).....	20
Sistema insediativo: servizi superiori e reti (IS).....	20
Sistema insediativo: sedi industriali e reti (II).....	21
Sistema insediativo: morfologia insediativa, servizi, residenza (IM).....	21
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO.....	21
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE.....	22
Natura e iter approvativo.....	22
Articolazione.....	22
Tavole A.....	22
Tavole B.....	24
Tavole C.....	24
Tavole D (allegato 2).....	24
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE.....	25



Iter di approvazione e competenze.....	25
Obiettivi generali.....	25
Articolazione e vision.....	26
Direttive per il dimensionamento.....	29
PIANO STRALCIO DELL'AUTORITA' DI BACINO DEI FIUMI LIRI-GARIGLIANO-VOLTURNO.....	29
PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	30
PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE: CONTENUTI E BILANCIO DELLA SUA APPLICAZIONE.....	30
Contenuti principali del PRG vigente.....	30
Assetto infrastrutturale e della viabilità.....	31
Previsioni di natura residenziale.....	31
Insedimenti produttivi e piano ASI.....	32
Attrezzature pubbliche e standards urbanistici.....	32
Conclusioni.....	37
IL PIANO DI INDIRIZZO PER IL RECUPERO DEI MATERIALI DI FINITURA E DEGLI ELEMENTI DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO.....	38
PROPOSTA DI PRG DEL 2001.....	39
Ricucitura delle frange periferiche.....	39
Il tessuto storico.....	40
Ruolo degli assi viabilistico-territoriali.....	41
La zona di Osteria della Fontana e le altre frazioni.....	43
La zona ASI.....	44
Il territorio inedificato.....	44
STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA E DATI TENDENZIALI.....	46
DATI STATISTICI.....	46
La popolazione.....	46
Struttura popolazione e famiglie.....	49
Lavoro e principali settori di attività economica.....	51
Patrimonio abitativo.....	53
Consumo di suolo.....	55
FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO.....	57
Fabbisogno residenziale.....	57
STRATEGIE.....	63
PREVISIONI RESIDUE DEL PIANO VIGENTE.....	63
IL NUCLEO STORICO.....	66
SISTEMI INSEDIATIVI E AMBIENTALI.....	68
Unità territoriali.....	68
MASTERPLAN TERRITORIALE.....	70

## PREMESSA: QUADRO NORMATIVO DI RIFE- RIMENTO

### LEGGE URBANISTICA REGIONALE 22 DICEM- BRE 1999, N. 38

La Legge regionale n. 38/99 (vigente) definisce quali strumenti di pianificazione urbanistica comunale il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG), articolato in disposizioni strutturali e programmatiche, e il Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC). La scorporazione del tradizionale Piano Regolatore Generale definito dalla Legge Urbanistica Nazionale n. 1150 del 1942 in parte strutturale e operativo-programmatica, recepisce alcune delle indicazioni provenienti dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e introdotte sin dalla metà degli anni 90 in Toscana ed Emilia Romagna. Scopo principale della riforma è di garantire un piano urbanistico più flessibile, limitando al contempo gli effetti moltiplicatori della rendita fondiaria dovuti all'attribuzione di diritti edificatori validi a tempo indeterminato (una condizione asimmetrica, dato il periodo quinquennale di limitazione alla proprietà privata stabilito nel 1980 dalla Corte Costituzionale). Anche se la vigente Legge urbanistica vigente in Lazio non è da annoverarsi tra le più radicali nell'applicazione della filosofia urbanistica in precedenza descritta, essa recepisce nell'impostazione generale il dispositivo di riforma elaborato dall'INU.

#### PUCG: componenti strutturali

Le disposizioni strutturali del PUCG (art. 29) sono volte a tracciare le invarianti territoriali, ad indicare le trasformazioni con effetti di lunga durata, a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio. Esse sono immediatamente precettive e operative nel caso di trasformazioni e utilizzazioni di insediamenti urbani storici e delle altre parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento. Costituiscono, invece, solo elemento d'indirizzo per le parti di territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbanistica, non attribuendo indici edificatori immediatamente "spendibili" né apponendo vincoli preordinati all'esproprio. Per le aree trasformabili il Piano strutturale definisce infatti, in modo aggregato, le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni e l'esercizio delle diverse funzioni, in particolare pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture

necessarie.. La legge attribuisce alle disposizioni strutturali del Piano efficacia indefinita, ovvero fino a quando non si ravvisi l'esigenza di aggiornamenti e variazioni.

#### **PUCG: componenti programmatico-operative**

Le disposizioni programmatiche (art. 30) specificano quelle strutturali, precisandone i tempi di attuazione e indicando i perimetri delle zone da sottoporre a PUOC (piani urbanistici attuativi), i caratteri delle trasformazioni fisiche e le funzioni ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati ad intervento diretto, le aree e gli immobili reperiti a standard ai sensi del D.l n. 1444/1968, il piano economico relativo agli interventi o alle acquisizioni pubbliche. Qualora gli aventi diritto a eseguire le trasformazioni d'immobili aventi rilevanza territoriale e urbanistica senza intervento di un PUOC non presentino le relative richieste di concessione edilizia o non procedano all'esecuzione nei tempi stabiliti, il Comune ha facoltà di espropriare ed eseguire le opere, anche mediante accordi con attuatori terzi (art. 31). Le disposizioni programmatiche hanno efficacia operativa fino allo scadere dei termini da esse stesse definiti (art. 34). In genere il periodo di validità è pari a cinque anni al fine di consentire l'attuazione dell'art. 31 e più in generale, di uniformare la validità temporale di questa normativa con quella relativa all'acquisizione pubblica di immobili privati o comportanti vincoli di destinazione o di inedificabilità che ha per legge appunto efficacia di cinque anni (art. 35).

#### **Procedimento di formazione del PUCG**

La Lr 38/99 prevede il ricorso alle Conferenze di pianificazione nelle procedure di approvazione dei piani. Essa assume una logica di determinazione degli strumenti della pianificazione e delle loro interrelazioni attraverso forme aperte di partecipazione dei soggetti interessati alla loro formazione. (questo concetto è stato rafforzato a seguito della Riforma del Titolo V della Costituzione avvenuta nel 2001). Inoltre, l'art. 5 precisa che i procedimenti per l'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica devono garantire la più ampia partecipazione dei soggetti coinvolti nella pianificazione, sia rinforzando la collaborazione tra gli enti interessati e lo scambio di informazioni relative in particolare al quadro co-

noscitivo in continua formazione ed aggiornamento mediante il SIT regionale (art. 17).

Il procedimento di redazione e approvazione prevede l'elaborazione di un Documento preliminare d'indirizzo che, una volta adottato, va sottoposto alla Conferenza di pianificazione al fine di acquisire il parere della Regione e della Provincia sulla sua rispondenza con gli assi della pianificazione territoriale e paesistica regionale e provinciale (art. 32). Il Piano viene poi adottato e pubblicato per le osservazioni; possono essere effettuate consultazioni sul PUCG con enti pubblici ed organizzazioni di categoria. Il Piano è quindi trasmesso alla Provincia che procede alla verifica di compatibilità con il PTPG tramite una Conferenza di servizi. Più nel dettaglio, l'art. 33 "adozione e verifica del PUCG" dettaglia quanto segue:

*1) Il comune provvede alla formazione del proprio PUCG mediante la conclusione di un apposito accordo di pianificazione, con il quale il comune stesso e la provincia definiscono consensualmente i contenuti dello strumento urbanistico comunale, secondo le forme e le modalità di cui ai commi successivi.*

*2) Il comune adotta il PUCG ai sensi della l. 1150/1942 e successive modifiche dopo aver effettuato consultazioni con gli enti pubblici e con le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate, e comunque avendo attivato processi di partecipazione e informazione finalizzati a promuovere forme di intervento diretto dei cittadini. Il PUCG adottato, completo dei contenuti tecnici e degli elaborati prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, è depositato presso la segreteria del comune in libera visione al pubblico, secondo le modalità stabilite dal comune stesso. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno quattro quotidiani a diffusione nella provincia.*

*3) Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni.*

*4) Entro 120 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, il comune deduce sulle osservazioni presentate, adeguando il PUCG alle osservazioni accolte, e trasmette il PUCG medesimo alla provincia.*

*5) Decorsi 90 giorni dalla trasmissione del PUCG*

alla provincia, il sindaco, ai fini della conclusione dell'accordo di cui al comma 1, convoca, d'intesa con il presidente della provincia, una conferenza di copianificazione fra i dirigenti delle strutture tecniche competenti della provincia e del comune, nell'ambito della quale viene verificata la compatibilità del PUCG adottato con le previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriali o di settore, di ambito regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro 60 giorni dalla data della sua convocazione.

6) Nel caso in cui il PUCG contenga elementi di difformità rispetto alle previsioni del PTPG ovvero a quelle degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5, nella conferenza sono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PUCG a tali previsioni.

7) Qualora nella stessa conferenza si ravvisi l'opportunità di provvedere alla variazione delle disposizioni contenute nel PTPG, il PUCG è trasmesso al consiglio provinciale che può procedere alla variazione del PTPG con le forme e modalità di cui agli articoli 21 e 22. Il termine di cui al comma 5 resta sospeso e riprende il suo decorso dall'approvazione della variazione del PTPG.

8) I partecipanti alla conferenza, in esito alle verifiche di cui ai precedenti commi, convengono su uno schema di accordo, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG.

9) Nei trenta giorni successivi alla definizione dei lavori della conferenza, il presidente della provincia ed il sindaco sottoscrivono l'accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al comma 8. L'accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dal consiglio comunale.

10) Contestualmente alla ratifica dell'accordo, il consiglio comunale approva il PUCG, in conformità alle eventuali modifiche, concordate nell'accordo medesimo, apportate al fine di conformare il PUCG alle previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5.

11) Con l'atto di approvazione possono essere apportate al PUCG adottato esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti

dell'accordo di pianificazione.

12) Il PUCG è pubblicato sul BURL e dell'approvazione è data notizia su quattro quotidiani a diffusione nella provincia. Il PUCG acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

L'art. 32 definisce anche i contenuti del Documento Preliminare d'Indirizzo del PUCG:

Valutazione dello stato di fatto:

- a) la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale e il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;
- b) la descrizione territoriale e ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;
- c) la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale e abusiva;
- d) la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- e) la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;

Sintesi delle proposte:

- f) gli obiettivi che lo strumento urbanistico intende perseguire;
- g) la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

Tali contenuti sono specificati dal PTPG di Frosinone che, all'art. 55 delle Norme tecniche di attuazione, definisce le seguenti elaborazioni:

- a) la documentazione delle determinazioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione generale (Schema di PTRG, PTPG, PTR, ASI) e settoriale (PTPR, Piano regionale aree protette, ecc.) e dei provvedimenti di programmazione concertata (PRUSST, Patti territoriali, Programmi d'area, ecc.), per quanto direttamente incidenti sul territorio comunale;
- b) la documentazione dei dati strutturali e di tendenza caratterizzanti il comune, relativi a popolazione, attività economiche, mercato del lavoro;
- c) le relazioni geologica, agro-pedologica, archeologica e di uso del suolo, elaborate secondo le modalità dell'art.37 della L.R.38/99. Dette relazioni ed i relativi grafici sono da considerarsi allegati

facoltativi al DPI comunale.

d) la documentazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale e demaniale, delle aree di proprietà di Università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici; la situazione degli usi civici;

e) la rappresentazione del sistema insediativo comunale nel suo stato di fatto, comprendente: la rete infrastrutturale nelle sue specializzazioni funzionali e nelle relazioni esterne; la perimetrazione delle aree urbanizzate e dei centri abitati con l'individuazione delle zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del DI n.1444/68.

f) la documentazione dei regimi urbanistici vigenti, piano generale, piani esecutivi, convenzioni; provvedimenti per il recupero dell'abusivismo edilizio, ecc. con il relativo stato di attuazione;

g) l'articolazione del territorio esterno alla perimetrazione delle aree urbanizzate in base alle risultanze della relazione agropedologica (cfr. c) in paesaggi rurali dai caratteri produttivi e paesistici differenziati.

h) la documentazione delle "aree a rischio di incidente rilevante" di cui al D.lgs. 334/99 e D.M. 09.05.2001 tenendo conto delle direttive dello studio "Pianificazione Territoriale delle aree a rischio di incidente rilevante" approvato dal Consiglio Provinciale n.21 del 22.07.2005.

La relazione sul sistema insediativo valuterà per ogni zona omogenea le cubature e i vani esistenti; le dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico; infrastrutture ed opere di urbanizzazione; gli eventuali elementi da salvaguardare.

In particolare, la Relazione deve comprendere tra l'altro:

- la descrizione degli obiettivi, strategie e principali azioni di piano proposte;
- la valutazione e motivazione dei fabbisogni ed il dimensionamento residenziale, produttivo e dei servizi del piano, condotti in riferimento ai criteri della L.R.72/75;
- primi lineamenti normativi distinguendo le disposizioni strutturali immediatamente operative per le parti del territorio in cui si prevede il sostanziale mantenimento dell'assetto urbano esistente e gli indirizzi per le parti di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, oggetto di pianificazione esecutiva;
- valutazioni generali circa la sostenibilità ambien-

tale e la fattibilità urbanistica ed economica delle trasformazioni proposte.

I grafici di proposta sono costituiti da almeno due elaborati base:

- una o più cartografie in scala adeguata (ad. es. 1:10.000) dell'intero territorio comunale, comprendente la perimetrazione di massima delle aree destinate e destinabili agli insediamenti nella diversa destinazione funzionale; la rete infrastrutturale e le relative attrezzature per i trasporti; l'articolazione del territorio extraurbano in aree e luoghi con tutele specialistiche idrogeologiche, storiche, ambientali e paesistiche ed aree appartenenti a paesaggi rurali con caratteri e regimi di tutela ed utilizzo differenziati;

- una o più cartografie in scala adeguata (ad. es. 1:2.000; 1:5.000), riferite agli insediamenti perimetrati nell'elaborato precedente (capoluogo, centri minori, frazioni, ecc.) distinguendo le parti storiche, quelle consolidate in completamento e le parti in formazione di nuovo impianto o di ristrutturazione, l'impianto dello spazio e delle attrezzature pubbliche (infrastrutture, servizi, verde, parcheggi) esistenti e di previsione, con riferimento alle zone omogenee di cui al DI n.1444/68.

### **LEGGE URBANISTICA REGIONALE 12 GIUGNO 1975, N. 72**

La legge n. 72 fornisce i criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali.

L'art. 4 definisce che il dimensionamento residenziale dei piani vada effettuato su di un arco temporale decennale, considerando sia lo sviluppo demografico che eventuali condizioni di sovraffollamento e coabitazione. Inoltre, gli strumenti urbanistici possono contenere previsioni di insediamenti turistici (nel caso di consistenti programmi di intervento nel settore turistico). Gli insediamenti turistici eventualmente previsti negli strumenti urbanistici dovranno rispettare le seguenti norme: a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq; b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq; detto limite non si applica per le zone di cui alle lettere A e B dell'art. 2 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444; c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzatu-

re di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi; d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%; e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico. Restano esclusi dalle disposizioni del presente articolo i complessi ricettivi complementari a carattere turistico - sociale previsti dalla legge 21 marzo 1958, n. 326.

L'art. 5 disciplina il dimensionamento delle aree industriali in funzione della popolazione insediabile, delle attività lavorative rilevate, del rispetto del comparto agricolo.

#### **LEGGE URBANISTICA REGIONALE 2 MAGGIO 1980, N. 28**

La legge n. 28 fornisce norme concernenti l'abusivismo edilizio e il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente. Essa è stata parzialmente modificata ed integrata dai seguenti atti: L.R. 21 maggio 1985, n. 76, la Delib. G.R. 14 novembre 2003, n. 1160 e la Delib. G.R. 10 dicembre 2004, n. 12 e la Lr. 11 Agosto 2008, n. 15 e relativa circolare esplicativa.

La legge n. 28 si applica alle costruzioni abusive realizzate sino al 31 dicembre 1993 (L.R. 17 dicembre 1996, n. 58).

I comuni, perimetrati i nuclei edilizi abusivi, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero dei detti insediamenti, a condizione che: a) la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi; b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente; c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico-archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alla L.R. 2 luglio 1974, n. 30 e L.R. 25 ottobre 1976, n. 52. Non possono essere oggetto di varianti gli spazi che lo strumento urbanistico destina a finalità pubbliche, qualora ne risulti pregiudicata la realizzazione di essenziali attrezzature e impianti pub-

blici, non altrove ubicabili. Il comune può, quando ne ricorra la necessità adeguatamente documentata, comprendere nella variante aree adiacenti al perimetro dei nuclei, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, attraverso piano di zona ai sensi della L. n. 167 del 1962 fermi stando per questa ultima i limiti della legislazione vigente.

Gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni: a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq; b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiore al 20 per cento della nuova cubatura residenziale; c) il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati; d) la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; e) la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato; f) venga allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente. Per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati (In presenza di determinate condizioni), che per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione a fini esclusivamente abitativi prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi a condizione che l'edificazione stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante.

L'art. 15 definisce le possibilità di recupero delle costruzioni abusive "isolate", esterne ai nuclei perimetrati: mediante variante normativa con introduzione di "deroghe" una tantum alla disciplina di piano.

#### **LEGGE URBANISTICA REGIONALE 8 NOVEMBRE 2004, N. 12**

La legge n. 12, modificata dalla L.R. 17/2005, fornisce ulteriori disposizioni in materia di definizione

di illeciti edilizi, in attuazione della Legge nazionale sul condono edilizio 24 novembre 2003, n. 326. La legge proroga al 30 giugno 2007 il termine per la redazione delle varianti di cui alla L. 28/1980. Inoltre definisce l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia che sarà precisata dalla successiva Legge n.15/2008. art. 8.

### **PROPOSTA DI NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE**

E' in fase avanzata l'iter di approvazione del nuovo Testo Unico dell'urbanistica della Regione Lazio che metterà a sistema 66 leggi previgenti ed apporterà significative novità in termini di programmazione e pianificazione territoriale. Il testo della nuova legge, adottato con DGR n. 105 del 2013 ha ricevuto nel dicembre 2015 le osservazioni dalla Commissione tecnica ed è in corso la fase di consultazione propedeutica all'approvazione del Consiglio regionale.

Anche se a scala comunale è nominalmente reintrodotta il "classico" PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE), le norme in corso di approvazione modificano profondamente la forma e i contenuti dei piani urbanistici comunali definiti dalla L.R. 38/1999.

Riguardo ai contenuti le novità più importanti sono legati alle misure per il contenimento del CONSUMO DI SUOLO non edificato (artt. da 6 a 10): il consumo di suolo finalizzato alla residenza in relazione al calcolo del fabbisogno ha carattere residuale rispetto alla rigenerazione urbana ed alla riqualificazione e recupero edilizio ed al più deve risultare dimensionato in modo tale da consentire, per i successivi quindici anni, l'insediamento di un numero di famiglie non superiore al 5 per cento delle famiglie residenti. Sono previsti incentivi urbanistici per la riqualificazione e il recupero edilizio (art. 12) e incentivati processi di rigenerazione urbana mediante programmi urbanistici complessi (art.11). Il Piano Regolatore Generale individua gli Ambiti strategici al fine di perseguire interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana attraverso il ricorso a programmi urbanistici complessi.

Gli ambiti strategici comprendono una o più unità territoriali, o parti di esse, e sono caratterizzati da sistemi urbani articolati e differenziati sotto il profilo morfologico e funzionale. La trasformazione e

la rigenerazione urbana di tali ambiti contribuisce al conseguimento degli obiettivi di sviluppo dell'intero territorio comunale e alla realizzazione e al completamento di opere pubbliche di interesse generale, comunale e locale, attraverso; la valorizzazione di risorse strategiche ambientali ed economiche, la conservazione di rilevanti valori fisici e culturali e il superamento delle carenze infrastrutturali e delle situazioni di compromissione, degrado fisico e socio-economico (art. 30).

E' particolarmente rilevante la struttura del nuovo Piano Regolatore Generale, articolato in una componente strutturale-strategica-programmatica e in una componente operativa.

#### **PRG: componente strutturale-strategica.**

La componente, estesa all'intero territorio comunale, identifica e disciplina le diverse componenti dell'assetto del territorio ivi incluse le Unità territoriali rurale e naturale, suddivide il territorio comunale in Unità territoriali, individua le Unità territoriali in cui la componente operativa localizza gli ambiti strategici, delinea lo sviluppo complessivo del territorio, anche sotto il profilo, socio-economico, configurando il sistema delle principali attività e funzioni urbane e territoriali, definendo prospettive di sviluppo qualitativo e quantitativo atte a caratterizzarne la sostenibilità e stabilendo il dimensionamento complessivo. In particolare, recepisce, integra, definisce e disciplina:

- a) le componenti del sistema ecologico e dell'ambiente naturale (aria, acqua, suolo, vegetazione e fauna) che incidono sulla pianificazione del territorio, garantendo il rispetto della biodiversità e l'utilizzo sostenibile delle risorse del territorio stesso, attraverso l'articolazione delle componenti naturali ed ecologiche;
- b) le aree instabili o a rischio, sia per le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche del territorio, sia per la salubrità degli abitati;
- c) i beni paesaggistici, storici, archeologici e culturali nel rispetto delle previsioni del piano territoriale paesaggistico regionale ed in conformità con il Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i.;
- d) le aree agricole o a vocazione agricola, con particolare riferimento a quelle produttive o di pregio secondo le disposizioni di settore e del PRA, le

aree destinate alle attività zootecniche e silvo-pastorali, nonché le aree boscate;

e) gli ulteriori elementi del territorio, che rivestono valore in quanto elementi identitari delle comunità locali, da promuovere e da sottoporre a particolari prescrizioni urbanistiche di valorizzazione;

f) il sistema dei servizi pubblici di livello urbano esistente, definendone il deficit, e le attrezzature ed i servizi di livello sovracomunale;

g) le aree con particolari vocazioni di sviluppo, tenuto conto di specifiche destinazioni funzionali derivanti dalla pianificazione sovraordinata;

h) le infrastrutture tecnologiche;

i) le infrastrutture per la mobilità, in particolare la rete ferroviaria, portuale, aeroportuale, logistica e viaria di interesse statale, regionale, metropolitano, provinciale e comunale principale.

Tale componente inoltre:

a) stabilisce la soglia di consumo di suolo in coerenza con l'art. 9 e con la normativa sovraordinata;

b) articola il territorio comunale individuando le unità territoriali con carattere di omogeneità;

c) disciplina le Unità territoriali rurale e naturale

d) stabilisce gli indirizzi programmatici per il dimensionamento e per la localizzazione dell'edilizia residenziale sociale;

e) individua e perimetra il territorio disciplinato dalla componente operativa, comprensivo di tutte le seguenti Unità territoriali: storica, consolidata, parzialmente configurata, della trasformazione, delle morfo-tipologie speciali.

#### **PRG: componente operativa**

Definisce le trasformazioni ammissibili per le più complesse unità territoriali - storica, consolidata, parzialmente configurata, della trasformazione, delle morfo-tipologie speciali - e per gli ambiti strategici.

In particolare la componente operativa:

a) definisce la modalità di intervento nell'unità territoriale storica e consolidata, articolando gli indici edificatori di unità territoriale e disciplinando le destinazioni d'uso, ed individua le aree destinate a standard;

b) definisce la modalità di intervento e articola gli indici edificatori dell'unità territoriale: parzialmente configurata, della trasformazione e a morfotipologie speciali, anche differenziati per parti di unità territoriali, disciplinando le destinazioni d'uso, e

indica la localizzazione di massima delle aree di concentrazione edilizia nonché delle aree destinate a standard e delle infrastrutture lineari e a rete.

c) localizza e disciplina uno o più ambiti strategici, da attuarsi attraverso i programmi urbanistici complessi, facendo ricorso alla premialità prevista (all'art. 50,) individuando il corrispondente indice massimo;

d) definisce le modalità di intervento nelle zone degradate e nelle aree dismesse;

e) disciplina le aree destinate alla produzione di beni e servizi, ovvero già dismesse, a rischio di incidente rilevante;

f) localizza, disciplina e definisce per ciascun intervento indiretto e per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato: le infrastrutture di mobilità di livello locale e generale, incluse quelle ciclopedonali, già individuate nella componente strutturale e le modalità per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, i servizi pubblici da realizzare in via prioritaria;

g) individua le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e recupero edilizio;

h) individua le eventuali quote di aree e/o di superficie utile pubblica da acquisire nell'attuazione degli interventi.

La normativa tecnica della componente operativa disciplina le modalità di attuazione degli interventi e dei piani e programmi in essa previsti. Il PRG componente operativa ha una durata pari a cinque anni eventualmente rinnovabili. Alla scadenza vengono meno le disposizioni di cui ai precedenti punti b), c) ed f). I vincoli preordinati all'esproprio vengono meno in mancanza di approvazione di progetto definitivo di opera pubblica entro il quinquennio. E' previsto un indice di base pari a 0,06 mq/mq, valevole in assenza di pianificazione operativa vigente. L'indice edificatorio massimo non può superare cinque volte quello di base.

#### **Unità territoriali**

Il Piano Regolatore Generale, nella componente strutturale articola il territorio comunale in una o più delle seguenti Unità territoriali, con caratteri di omogeneità degli impianti urbanistici e dei tessuti edilizi, al fine di articolare con specifici obiettivi e strategie, il progetto urbanistico e territoriale complessivo da realizzare e perseguire nella



proiezione temporale di vigenza:

- a) Unità territoriale storica. Comprende le parti del territorio, riconoscibili per i caratteri delle strutture urbane, degli spazi aperti e degli edifici di particolare pregio architettonico e paesaggistico, caratterizzati dalla identità storico-culturale, che hanno mantenuto la riconoscibilità dei processi e delle della loro formazione; comprende inoltre le reti delle infrastrutture storiche che testimoniano i processi di utilizzazione del territorio.
- b) Unità territoriale consolidata. Comprende le parti del territorio stabilmente configurate e caratterizzate da riconoscibilità e omogeneità dei tessuti urbani.
- c) Unità territoriale parzialmente configurata. Comprende le parti del territorio scarsamente definite ovvero con carattere di discontinuità nelle strutture urbane, nelle tipologie edilizie e negli spazi aperti.
- d) Unità territoriale della trasformazione. Comprende le parti del territorio di nuovo impianto.
- e) Unità territoriale delle morfotipologie speciali. Comprende singoli edifici, complessi e infrastrutture puntuali, esistenti o previsti, definiti e riconoscibili emergenti nel contesto di tessuto e dedicati a svolgere funzioni specifiche.
- f) Unità territoriale rurale. Comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agro-silvo-pastorali.
- g) Unità territoriale naturale. Comprende le parti del territorio caratterizzate prevalentemente dalla permanenza degli ambienti naturali e seminaturali comprensivi fra l'altro delle aree boscate non produttive, della vegetazione, delle aree nude, del sistema delle acque, delle reti ecologiche ancorché appartenenti in parte alle precedenti unità.

#### Standard urbanistici

Gli strumenti di pianificazione comunale prevedono, per i nuovi insediamenti, la dotazione di aree. Per i seguenti servizi e attrezzature, ritenuti essenziali per soddisfare le esigenze di qualità urbana e di benessere degli abitanti e degli addetti, presenti e previsti nel territorio comunale:

- a) servizi pubblici e attrezzature di interesse comune;
- b) spazi verdi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e spazi pubblici configurati per le relazioni sociali;

c) parcheggi pubblici;

d) edilizia residenziale sociale

La dotazione minima, ad esclusione dell'edilizia sociale, è fissata a 22 mq/ab.

Gli standard urbanistici sono prioritariamente di proprietà pubblica. Qualora l'amministrazione ritenga che alcuni degli interventi attuativi connessi agli standard possano essere gestiti anche dal privato, può procedersi con lo strumento della concessione amministrativa fermo restando l'uso pubblico e le finalità di pubblico interesse e di corretta erogazione e gestione dei servizi connessi. La relativa gestione è regolamentata da apposito atto convenzionale con espressa indicazione della sostenibilità economico finanziaria del servizio in relazione alle prestazioni da garantire.

La dotazione minima di riferimento complessiva delle aree per l'edilizia residenziale sociale è pari al 20% della superficie territoriale dell'intervento di trasformazione.

#### PRG: termini di validità e iter di formazione

Il PRG/S ha validità di quindici anni, mentre il PRG/O ha validità quinquennale. In vigenza della componente strutturale, dopo la scadenza quinquennale, il comune adotta la nuova componente operativa con delibera di consiglio comunale.

Nella formazione del PRG riveste molta importanza il processo di copianificazione basato sulla condivisione del sistema delle conoscenze e delle valutazioni con gli Enti competenti e/o interessati.

Il comune, singolo o associato in convenzione, o in unione, provvede alla formazione del PRG sulla base di un'apposita Relazione di indirizzi e di un Rapporto preliminare in tema di Valutazione ambientale strategica, con i quali, previa consultazione con gli Enti sovraordinati e i Comuni contermini, vengono definiti i contenuti dello strumento urbanistico comunale o intercomunale.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è effettuato nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione del PRG. La deliberazione di adozione del PRG, completa dei contenuti tecnici e degli elaborati prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, ed il Rapporto ambientale redatto con i contenuti di cui all'art.13 del D.Lgs. n.152/2006, sono depositati presso la segreteria del comune o dell'Unione in libera visione al pubblico, secondo

le modalità stabilite dall'ente stesso e pubblicati sui relativi siti web. Dell'avvenuto deposito nel termine perentorio di dieci giorni è dato avviso sul BURL, con indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano e del rapporto ambientale, nonché sull'albo comunale dell'ente che ha proceduto alla adozione. Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni in forma scritta. Entro centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, le amministrazioni procedenti formulano deduzioni sulle osservazioni presentate, adeguano il piano alle osservazioni accolte, e lo trasmettono alla Regione. Decorsi novanta giorni dalla trasmissione del PRG alla Regione, il sindaco o il legale rappresentante dell'unione o dell'ente delegato nel caso di comuni in convenzione convoca, d'intesa con i Presidenti della Regione, della Provincia o del Sindaco metropolitano, una Conferenza di copianificazione cui partecipano i funzionari delle strutture tecniche competenti, formalmente delegati dal legale rappresentante dell'ente di appartenenza.

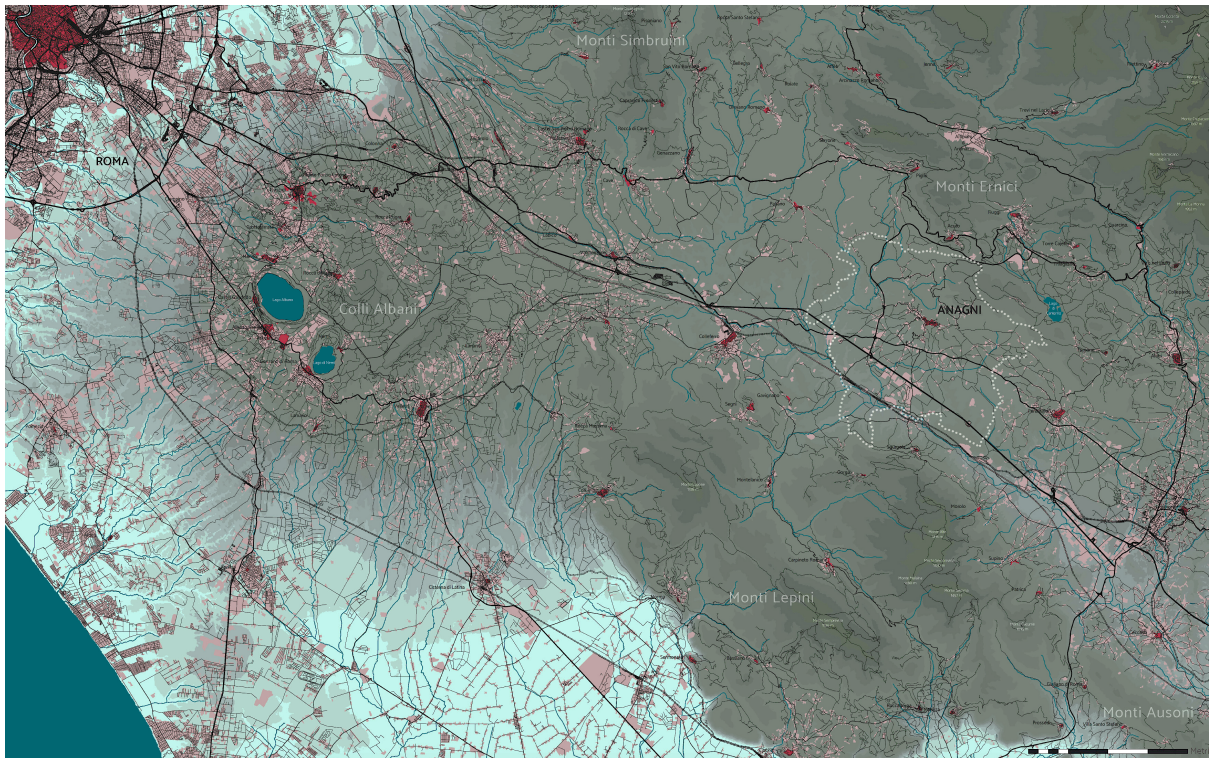
In sede di conferenza, il rappresentante dell'Autorità competente in tema di VAS, previo espletamento delle attività tecnico-istruttorie previste, nonché di quelle inerenti le osservazioni, esprime il previsto parere motivato. In tale sede, viene inoltre verificata la coerenza del PRG adottato con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito provinciale, regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro sessanta giorni dalla data della sua prima seduta.

Nel caso in cui il PRG contenga elementi di dif-

formità rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata, nella conferenza sono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PRG a tali previsioni. I partecipanti alla conferenza convergono su uno schema di Accordo di pianificazione, di cui è parte integrante una Relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PRG. Le modifiche e le integrazioni non comportano nuova pubblicazione.

Qualora in conferenza di co-pianificazione siano individuati elementi del PRG adottato non coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati, che comunque attengano a profili di interesse pubblico condivisi, la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, di cui al comma successivo, da parte dei legali rappresentanti degli enti intervenuti costituisce formale impegno a conformare lo strumento urbanistico di appartenenza alle intervenute ed approvate nuove previsioni.

Nei trenta giorni successivi alla definizione dei lavori della conferenza, il presidente della regione, della provincia o il sindaco metropolitano, il sindaco, il presidente dell'Unione o il sindaco del comune delegato, in caso di comuni in convenzione, sottoscrivono l'Accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al precedente comma. L'accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dai competenti organi che hanno adottato il piano. Contestualmente alla ratifica dell'accordo, il Consiglio comunale approva il PRG, apportandovi esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti dell'Accordo di pianificazione. Infine il PRG è pubblicato sul BURL, ed acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.



## STATO DEI LUOGHI

### INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Anagni è situata su di un colle nella valle Latina (o valle del Sacco), in Ciociaria. Dista circa 70 km da Roma e circa 21 km da Frosinone. L'altitudine del suo vasto territorio (113 kmq) varia molto a seconda della zona, si passa dai 119 m s.l.m. presso la frazione di Pantanello ai 993 m s.l.m. del monte Porciano, all'interno della catena montuosa dei monti Ernici; il capoluogo è situato su un colle che domina la valle del Sacco, alla base del versante dei monti Ernici. Il territorio è collocato all'interno del bacino idrografico del fiume Sacco e fa parte della XII Comunità Montana del Lazio Monti Ernici. I comuni confinanti sono: Acuto, Ferentino, Paliano, Piglio e Sgurgola in provincia di Frosinone e Gavignano, Gorga e Montelanico in provincia di Roma.

Le caratteristiche morfogenetiche del supporto geografico sono ben sintetizzate nella relazione archeologica allegata al Documento preliminare d'Indirizzo: "La morfogenesi e l'evoluzione geodinamica della Media Valle Latina, per un'ampia porzione coincidente con il territorio comunale di Anagni, hanno strutturato tre forme del paesaggio: quello montagnoso, corrispondente ai rilievi Lepini ed Ernici, quello collinare, sviluppato tra 400 e 200 m s.l.m., e quello vallivo, compresa la Valle del fiume Sacco, caratterizzata da una particolare complessità ecosistemica. La variabilità ambientale è quindi un carattere intrinseco del distretto considerato; ad essa sono collegate una certa instabilità meteorologica e differenti capacità di risposta alle oscillazioni climatiche. Per tracciare un quadro critico sulla storia dell'occupazione del territorio, a scopo di insediamento più o meno stabile o di sfruttamento dei suoli e delle risorse, è necessario tenere conto di questo mosaico di ambienti e, ad una scala maggiore, della stessa dimensione geografica della Valle, autentico corridoio naturale di collegamento tra l'area romana e la Campania, solcata anche dai percorsi trasversali che congiungono l'area appenninica con il mare".

### SISTEMA AMBIENTALE

I sistemi da considerare sono relativi all'ambiente montano, all'ambiente collinare e a quello vallivo. Il sistema montano è quello caratterizzato dalla

minore antropizzazione (sebbene una certa diffusione della polverizzazione edilizia si comincia a rilevare anche in questo settore); dal punto di vista agropedologico si ritrovano i paesaggi vegetali tipici delle aree montane dell'appennino centrale, ovvero boschi e latifoglie, oliveti, viti e coltivazione foraggere ad utilizzo marginale (pascoli con rocce affioranti).

Il sistema collinare comprende l'antropizzazione storica, ovvero il nucleo del capoluogo ma è anche caratterizzato dalla massima diffusione della polverizzazione edilizia; dal punto di vista agropedologico si nota la presenza di aree a cespuglieto o arbusteto, superfici a graminacee e anche la presenza dei cosiddetti sistemi particellari complessi, ovvero aree ad alta frammentazione proprietaria e prive di utilizzazioni agricole significative. L'utilizzo agricolo è nel complesso residuale, principalmente a causa della elevatissima antropizzazione diffusa, come descritto. Si nota la presenza di relitti di aree boscate collinari, sfuggite al disboscamento diffuso dovuto all'antropizzazione e di un limitato reticolo idrico minore di origine surgiva, tributario del fiume Sacco. Il Piano di Bacino (PSAI) classifica alcune aree in classe R3 (aree a rischio elevato), per la suscettibilità alla frana, in alcuni punti limitrofi al nucleo abitato principale e alcuni, più limitati, in classe R4 (aree a rischio molto elevato) a monte del capoluogo.

Interposta tra il sistema collinare e quello vallivo si trova l'area della cosiddetta Macchia di Anagni, una vasta area boscata mista a latifoglie, sostanzialmente allo stato naturale o seminaturale, probabilmente ancora preservata a causa della sua appartenenza al demanio comunale di Anagni.

Il sistema vallivo è dominato dalla presenza del corso del fiume Sacco; l'intensa industrializzazione di molte aree poste in fregio al corso del fiume ha determinato una compromissione delle matrici ambientali. In particolare a Colleferro un'industria chimica produceva il DDT usando la molecola del Lindano (oggi vietata). I fusti con i residui del Betaesaclorocicloesano (derivato del lindano) sono stati interrati nel corso degli anni in alcuni terreni non lontani dal corso del fiume Sacco. Questa sostanza ha lentamente inquinato le acque del fiume e ha così contaminato un vasto settore territoriale; attualmente il territorio di Anagni è interessato dalla perimetrazione di un Sito Inquinato

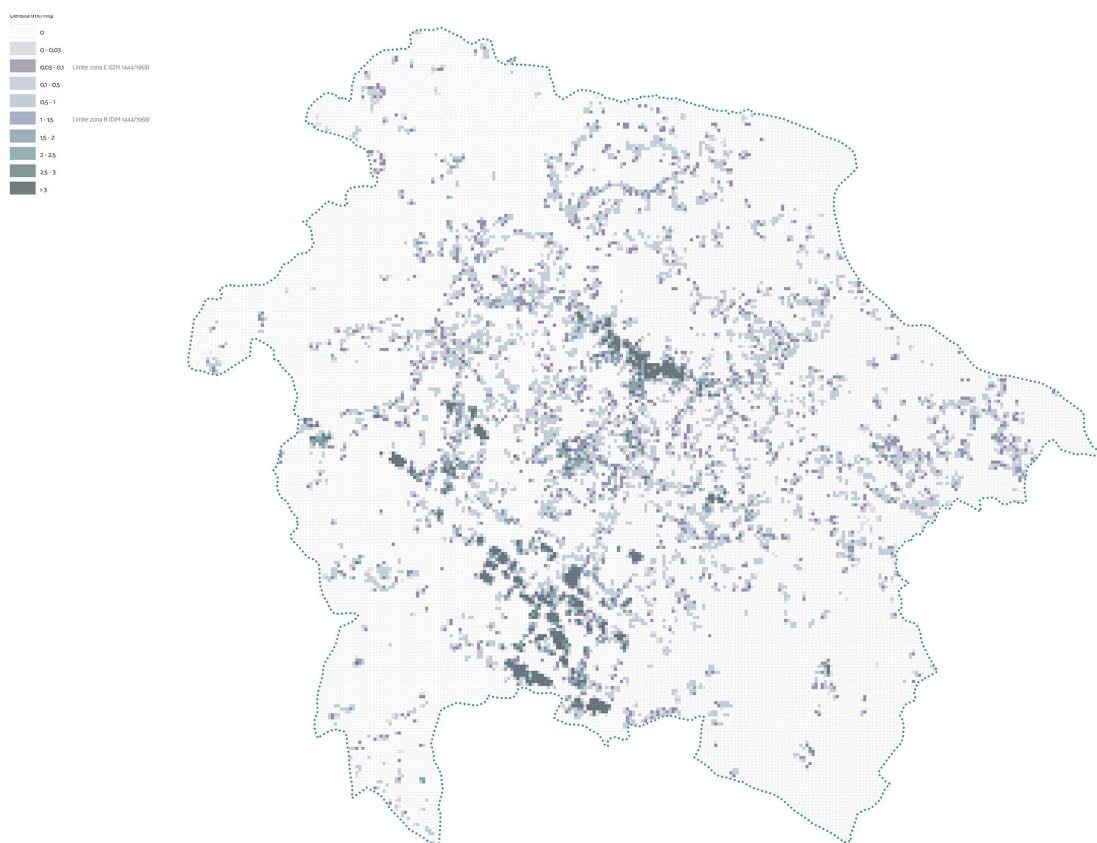
d'Interesse Nazionale (SIN), con competenza diretta del Ministero dell'Ambiente. L'elevata impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla presenza della piattaforma industriale consortile ha contribuito a rendere notevole il rischio di esondazione del fiume, tanto che l'Autorità di Bacino, come accennato, ha classificato diverse zone di rischio in classe R3 (aree a rischio elevato) per il pericolo di esondazione e alcune in classe R4 (aree a rischio molto elevato).

Dal punto di vista agropedologico le aree interne al sistema vallivo fluviale hanno un'utilizzazione prevalente a graminacee.

La ex polveriera nella zona limitrofa alla golena fluviale paradossalmente contribuisce al riequilibrio ambientale generale, a causa del bassissimo indice di utilizzazione edilizia delle strutture - dismesse - esistenti e alla conseguente copertura vegetale della maggior parte della vastissima area (187 ha). L'assenza di un piano di caratterizzazione dell'area non permette però di valutare appieno l'eventuale presenza di concentrazione di inquinanti dovuti al precedente utilizzo.

## SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema anagnino è caratterizzato dagli insediamenti sviluppati lungo l'antichissimo percorso di cresta (nucleo storico ed espansioni moderne) a carattere prevalentemente residenziale, l'insediamento sviluppato lungo l'asse della Casilina - a carattere misto produttivo, artigianale, terziario e residenziale (Osteria della Fontana e Pantanello) - e la grande città produttiva del consorzio ASI. Tra gli insediamenti di monte e il fondovalle si è sviluppata nel tempo una diffusa polverizzazione insediativa, a carattere prevalentemente residenziale, come esito di una forte pressione all'espansione in forma sminuzzata e sostanzialmente incontrollata; la tavola QCPO3 fornisce la rappresentazione grafica del fenomeno, e anche la sua notevole misura a differenza di altri centri della zona. La campagna presenta alcuni addensamenti ancora evidenti nella polverizzazione insediativa descritta, corrispondenti ai nuclei di origine agricola originari: Tufano, San Filippo, San Bartolomeo, ancora caratterizzati da peculiarità specifiche individuali.



L'evoluzione storica del sistema insediativo è sintetizzata nella tavola QCP17; alla fine dell' 800 Anagni consisteva nel solo nucleo storico originario affiancato ai convitti storici immediatamente esterni ad esso. Solo ridottissimi insediamenti puntuali compaiono nell'agro. Nel secondo dopoguerra nascono le prime espansioni verso valle esterne al nucleo storico principale e la prima limitata fase espansiva dei nuclei di origine agricola. La diffusione insediativa realizzata nel periodo tra il secondo dopoguerra e i giorni nostri assomma grosso modo ai 9/10 del totale, comportando una occupazione significativa del pur vasto territorio: 10,8 kmq su un totale di 113 kmq.

Le caratteristiche morfologiche dell'organizzazione insediativa sono delineate nella tavola QCP22. La prima espansione, coincidente all'incirca con la città al 1950, interessa sia il capoluogo che le frazioni; la seconda e la terza espansione avvengono nei decenni successivi e si distinguono rispettivamente per la genesi mediante aggiunte

successive (singole iniziative edilizie) o addizioni mediante disegno d'insieme (lottizzazioni). In particolare queste ultime sono caratterizzate dalla presenza degli edifici maggiormente ingombranti e talvolta fuori scala. La città pubblica comprende il complesso dei principali insediamenti per servizi, ivi compresi i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica, come Madonna delle Grazie, realizzati dagli anni '60 a tutt'oggi. La città dispersa, ovvero gli addensamenti insediativi di origine agricola esterni agli abitati principali, è stata suddivisa in due fasi: la fase 1 coeva con la prima espansione e la fase 2 coeva con la seconda espansione; la fase 2 avviene sia come gemmazione degli insediamenti della fase 1 che come nuovi insediamenti. La fase finale dell'espansione della città, che dal punto di vista cronologico attraversa tutte le varie fasi, è la città polverizzata, ovvero la diffusione "entropica" dell'edificazione isolata quasi in tutti i settori del territorio comunale. Una consistente porzione del tessuto edilizio di più recente formazione, di-



sperso nel territorio agricolo, è stato edificato a partire dagli anni 60, al di fuori di ogni logica pianificatoria, sfruttando le potenzialità legate alla cosiddetta "residenza rurale" (a servizio dei fondi) e/o in abuso alle norme urbanistiche vigenti (vedi Tavola QCP13). Il tessuto produttivo viene a sua volta suddiviso in produttivo isolato, ovvero insediamenti produttivi cresciuti per aggiunte o giustapposizioni successive e produttivo d'insieme, gli insediamenti di addizione con pianificazione d'insieme (area ASI e altre).

## SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### Viabilità

Il sistema viabilistico intorno al quale si sviluppa l'abitato di Anagni è caratterizzato dalla presenza dell'autostrada A1 con il relativo casello Anagni-Fiuggi, dal quale si accede direttamente alla SR155racc detta comunemente superstrada nuova Anticolana. Si tratta di una strada attrezzata,

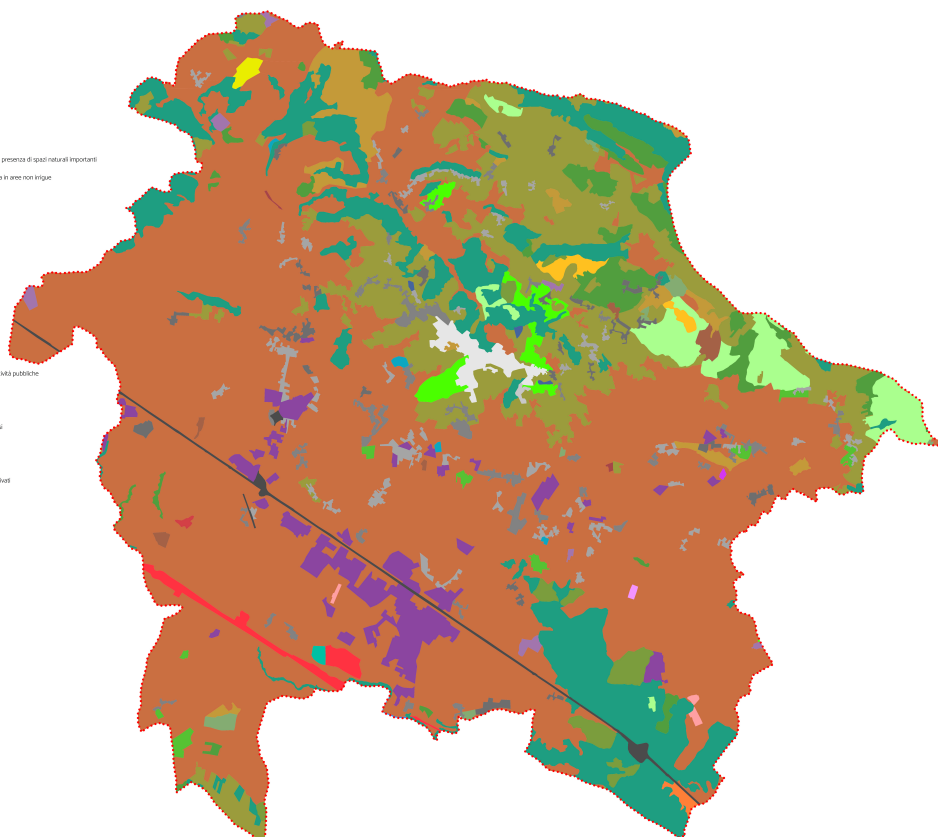
con svincoli a livello sfalsato che collega con Fiuggi, tagliando fuori Anagni capoluogo- Prima della realizzazione, della variante all'Anticolana negli anni '60, il collegamento con Fiuggi comportava il passaggio dalla circonvallazione del nucleo storico di Anagni. Dalla nuova Anticolana si diparte l'uscita per Anagni che, attraverso la SP 25, conduce al capoluogo passando sotto la zona degli storici convitti.

Si tratta oggi del principale accesso per Anagni provenendo dalla viabilità di livello superiore: come conseguenza diretta una grossa parte dell'espansione urbana del capoluogo è avvenuta da questa parte.

L'altro grande asse di comunicazione stradale è la SR 6 Casilina, ovvero la storica via consolare che interseca la nuova Anticolana in località Quattro Strade. La Casilina, pur essendo una strada a forte traffico anche di attraversamento a medio-lunga distanza, è priva di intersezioni attrezzate e attraversa, in comune di Anagni, aree fortemente urbanizzate, come la frazione di Osteria della Fontana.

Carta degli usi del suolo Regione Lazio (2000)

- Fluvi, torrenti e fossi
- Boschi di latifoglie
- Cespugli ed arbusti
- Aree a ricostituzione naturale
- Aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota
- Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
- Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue
- Sistemi culturali e paesaggistici complessi
- Frutteti e frusti misti
- Oliveti
- Vigneti
- Semiaperti semplici in aree irrigue
- Semiaperti semplici in aree non irrigue
- Aree con vegetazione rada
- Sighefici a copertura erbacea densa
- Suoli minerogei ed arenati
- Cantieri e spazi in costruzione e scavi
- Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche
- Depositi di rottami a cielo aperto, container di autoveicoli
- Aree estrattive
- Insediamento industriale o artigianale con spazi annessi
- Edifici con prevalente alta destinazione produttiva
- Insediamento commerciale
- Insediamento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati
- Aree sportive
- Insediamenti degli impianti tecnologici
- Reti stradali e spazi accessori
- Tessuto residenziale continuo e denso
- Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale sparso





Dal fondovalle si dirama dalla via Casilina in località Piscitelli la SP 56 che porta ad Anagni capoluogo nella parte est, e qui si ricollega con la vecchia strada per Fuggi; si tratta in sostanza del collegamento con Fuggi dalla Casilina per le provenienze dalla direzione di Frosinone.

Altri due itinerari che storicamente sono utilizzati per collegare il capoluogo con il fondovalle sono via Santa Cecilia, che si stacca dalla circonvallazione all'altezza dell'ospedale e si collega con la Casilina e la SP 133 che si stacca anch'essa dalla circonvallazione e, passando dalla zona di Madonna delle Grazie, arriva alla Casilina all'altezza di Osteria della Fontana.

### Ferrovia

Il territorio di Anagni è attraversato dalla linea ordinaria Roma-Cassino-Napoli e dalla linea Alta Velocità Roma-Napoli, sviluppandosi parallelamente, a breve distanza una dall'altra. La stazione di Anagni-Fuggi situata a sud dell'autostrada, limita al greto del fiume Sacco, scambia solo con i treni regionali che impegnano la linea ordinaria. La principale criticità relativa al trasporto ferrovia-

rio è la grande distanza della stazione dal capoluogo (circa 8 km), con limitata possibilità di utilizzo del mezzo pubblico per raggiungerla; in aggiunta le possibilità di parcheggio in prossimità della stazione sono limitate, sebbene recentemente sia stato realizzato un parcheggio in struttura.

### L'ABITATO STORICO

La città di Anagni può vantare la presenza di un nucleo storico di considerevole importanza. Per almeno tre motivi.

Per essersi mantenuto come centro della città, pur avendo questa conosciuto uno sviluppo edilizio in tempi recenti che ha investito gran parte del suo territorio, "alla quota" del centro storico e più in basso verso il sistema delle infrastrutture ferroviarie e autostradali.

Per la sostanziale integrità dei suoi caratteri fisici e architettonici; per il fatto che le modificazioni subite nel tempo dagli edifici che lo compongono restano lievi e in carattere con la loro impronta tipologica.



Per il singolare assortimento di edifici a carattere monumentale e non, per la presenza di tipologie edilizie residenziali a vario livello e per funzioni speciali, come si può riscontrare solo in nuclei antichi di importanza maggiore e più grandi.

Il nucleo storico anagnino è, come altri centri della provincia di Frosinone, disposto lungo un percorso di cresta di antichissima origine e ancora caratterizzato da un circuito murario megalitico in molti tratti sostanzialmente integro. La ricchezza di edifici speciali di particolare rilevanza (tra cui la grandiosa Cattedrale di Santa Maria e palazzo Bonifacio VIII), è dovuta in gran parte alla sua natura di

sede papale tra il XII e il XIII secolo.

Alle estremità del percorso di cresta generatore del nucleo storico, oggi via Vittorio Emanuele – via Dante sono collocate le due principali porte della città: porta Cerere e porta Santa Maria. Il tessuto interno di natura seriale è in molti casi ancora tipologicamente integro, sebbene in varie collocazioni sottoutilizzato e scarsamente abitato.

Inoltre, lo spazio aperto è scarsamente valorizzato, ancora largamente gravato dal traffico di attraversamento carraio ed occupato da aree che accolgono parcheggi pubblici.

## PIANIFICAZIONE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Anagni è interessato da piani territoriali di area vasta con differenti funzioni: coordinamento urbanistico, sviluppo produttivo, tutela idrogeologica (acqua-suolo), protezione del paesaggio. Si tratta dei seguenti piani:

1) **PTRG, Piano Territoriale Regionale Generale** della Regione Lazio, adottato nella forma di "Schema" con deliberazione G.R. n. 2581 del 19 dicembre 2001 "Adozione Schema di Piano Territoriale Regionale Generale (P.T.R.G.); artt. 10 e 62 Legge regionale n. 38/99".

2) **PTPR, Piano Territoriale Paesistico Regionale**, adottato dalla Giunta della Regione Lazio il 25 luglio 2007 con delibera n. 556 e il 21 dicembre 2007 con delibera n. 1025, approvato con delibera di Consiglio n. DEC6 dell'8 marzo 2016, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24 del 1998.

2) **PTP, Piano Territoriale Paesistico n.11 "Frosinone"**, adottato dalla Giunta della Regione Lazio con delibera n. 2278 del 1987 e approvato con Legge regionale n. 24 del 1998.

3) **PTPG, Piano Territoriale Provinciale Generale** della Provincia di Frosinone, adottato con delibera di Consiglio Provinciale n. 21 del 22.07.2005, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 71 del 20/02/2007.

4) la pianificazione dell'Autorità del Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno, ovvero: i **Piani stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI)** per il rischio idraulico e il rischio di frana, approvati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con Decreto del 12 dicembre 2006; il **Piano stralcio per il governo della risorsa idrica superficiale e sotterranea**, adottato preliminarmente con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 26 luglio 2005; il **Documento di Indirizzo ed Orientamento per la Pianificazione e Programmazione della Tutela Ambientale** (approvato con Delibera del C.I. n.3 del 5 aprile 2006; il **Piano di gestione delle acque** elaborato a scala di Distretto, approvato dal Consiglio dei Ministri con Decreto del 10 aprile 2013.

### PIANO TERRITORIALE REGIONALE GENERALE

Lo Schema di Piano, adottato nel 2001, è stato redatto con lo scopo di costituire strumento di riferimento per gli interventi regionali in atto e

programmati, in stretta correlazione con il Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.). Il piano è volto a indirizzare la Programmazione Territoriale Regionale in correlazione con quella Socio Economica, e contiene direttive d'indirizzo e supporto per la pianificazione territoriale (provinciale e comunale) e di settore. Il PTRG si pone così come legame tra il processo di pianificazione territoriale e la programmazione delle opere, in genere avulsa dai ragionamenti strategici sul più ampio quadro urbanistico. Il Piano riveste natura strategica, demandando alle province e ai comuni il compito di approfondire il quadro di regolazione urbanistica; si tratta di un "documento propositivo con contenuti metodologici", con indirizzi che manifestano la propria efficacia in sede di formazione degli strumenti in materia di assetto del territorio, tra cui, in particolare, i Piani territoriali di coordinamento provinciali.

In termini amministrativi la finalità generale del PTRG è di riorganizzare l'amministrazione del territorio: riavvicinando i cittadini all'amministrazione e individuando ambiti territoriali conformi per la soluzione dei problemi e la gestione dei servizi (a esempio a livello intercomunale). Le strategie più innovative sono volte all'integrazione tra settori tradizionalmente confinati in differenti ambiti di pianificazione, come lo sviluppo industriale e la tutela delle attività agro-forestali. Lo Schema è articolato in sistemi, per ognuno dei quali sono forniti obiettivi generali e specifici.

#### **Sistema ambientale (A)**

- Obiettivo generale A1: Difendere il suolo e prevenire le diverse forme d'inquinamento e dissesto.  
Obiettivi specifici: A1.1. Valorizzare le vocazioni e limitare il consumo di suolo; A1.2. Salvaguardare il ciclo delle acque; A1.3. Difendere i soprassuoli forestali e agrari; A1.4. Prevenire le diverse forme d'inquinamento; A1.5. Riequilibrare i geosistemi elementari instabili.
- Obiettivo generale A2. Proteggere il patrimonio ambientale, naturale, culturale.  
Obiettivi specifici: A2.1. Proteggere i valori immateriali e le identità locali; A2.2. Proteggere i valori ambientali diffusi; A2.3. Proteggere i reticoli ambientali; A2.4. Proteggere gli ambiti di rilevante e specifico interesse ambientale.
- Obiettivo generale A3. Valorizzare e riqualificare il

patrimonio ambientale.

Obiettivi specifici: A3.1. Ampliare e orientare la partecipazione alla valorizzazione del patrimonio ambientale del Lazio; A3.2. Valorizzare le identità locali; A3.3. Valorizzare i beni diffusi e i reticoli ambientali; A3.4. Valorizzare gli ambiti di interesse ambientale.

- Obiettivo generale A4. Valorizzare il turismo, sostenere lo sviluppo economico, incentivare la fruizione sociale.

Obiettivi specifici: A4.1. Valorizzare i centri; A4.2. Ampliare la ricettività e potenziare le attrezzature ricreative; A4.3. Incentivare la fruizione turistica delle aree e dei beni di interesse ambientale.

#### **Sistema relazionale (R)**

- Obiettivo generale R1. Potenziare le interconnessioni della Regione con il resto del mondo e le reti regionali.

Obiettivi specifici: R1.1. Potenziare/integrare i nodi di scambio per passeggeri e merci; R1.2. Potenziare e integrare la rete ferroviaria regionale; R1.3. Completare la rete stradale interregionale; R1.4. Rafforzare le reti stradali regionali e locali; R1.5. Incentivare il trasporto marittimo.

#### **Sistema insediativo: servizi superiori e reti (IS)**

- Obiettivo generale IS1. Indirizzare e sostenere i processi di sviluppo e modernizzazione delle funzioni superiori.

Obiettivo specifico IS1.1. Sostenere lo sviluppo di nuove funzioni di eccellenza e migliorare e riadeguare i modelli organizzativi di quelle esistenti.

- Obiettivo generale IS2. Indirizzare e sostenere i processi di decentramento e di sviluppo locale delle funzioni superiori.

Obiettivi specifici: IS2.1. Dilatare spazialmente il nucleo delle funzioni di eccellenza; IS2.2. Integrare in una rete regionale unitaria di centralità urbane le funzioni rare (di livello regionale e interregionale), superiori (di livello provinciale ed interprovinciale) e intermedie (di livello sub-provinciale).

- Obiettivo generale IS3. Indirizzare e sostenere i processi di integrazione e di scambio tra le funzioni superiori all'interno e con il resto del mondo.

Obiettivi specifici: IS3.1. Riorganizzare i collegamenti tra le sedi delle funzioni di eccellenza in un sistema interconnesso alle grandi reti transnazionali; IS3.2. Riorganizzare i collegamenti tra le sedi delle funzioni rare, superiori e intermedie, in un

sistema regionale reticolare connesso a quello delle funzioni di eccellenza.

#### **Sistema insediativo: sedi industriali e reti (II)**

- Obiettivo generale II1. Indirizzare e sostenere sul territorio regionale i processi in corso di ri-localizzazione, ristrutturazione e modernizzazione delle sedi industriali e relative reti di trasporto. Obiettivi specifici: II1.1. Portare a "sistema competitivo" l'offerta di sedi industriali d'interesse regionale; II1.2. Riorganizzare, aggregare e qualificare i comprensori produttivi regionali in "Parchi di Attività Economiche" con interventi differenziati in rapporto alle esigenze.

#### **Sistema insediativo: morfologia insediativa, servizi, residenza (IM)**

- Obiettivo generale IM1. Rafforzare e valorizzare le diversità ed identità dei sistemi insediativi locali e di area vasta e le diverse regole di costruzione urbana del territorio. Obiettivi specifici: IM1.1. Rafforzare l'organizzazione urbana provinciale e dell'area centrale metropolitana valorizzando l'articolazione, i caratteri e le regole dei sistemi insediativi componenti; IM1.2. Limitare la dispersione insediativa;
- Obiettivo generale IM2. Migliorare la qualità insediativa in termini funzionali e formali; Obiettivi specifici: IM2.1. Promuovere la diffusione di attività e di servizi nei tessuti urbani, la valorizzazione delle specificità morfologiche, il recupero del degrado urbano e delle periferie. IM2.2. Migliorare la qualità edilizia diffusa; IM2.3. Migliorare l'utilizzazione del patrimonio abitativo.
- Obiettivo generale IM3. Migliorare la qualità e la distribuzione di servizi. Obiettivi specifici: IM3.1. Migliorare/integrare la distribuzione dei servizi sovracomunali. IM3.2. Migliorare la distribuzione delle attrezzature sanitarie sul territorio; IM3.3. Migliorare la distribuzione delle attrezzature per l'istruzione superiore sul territorio; IM3.4. Migliorare la grande distribuzione commerciale all'ingrosso. IM3.5. Migliorare la distribuzione al dettaglio e renderla compatibile con le diverse forme di vendita.

### **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO**

Nel 1998, la Regione Lazio, con le leggi n. 24 e 25, approvava i Piani territoriali paesistici adottati nel-

la seconda metà degli anni 80. Si tratta di ventisette piani redatti a seguito della Legge Galasso, n. 431/1985, con disciplina cogente sulle porzioni di territorio vincolate ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (Decreti ministeriali e provvedimenti regionali) e dell'art. 1 della citata Legge Galasso, cioè le seguenti tipologie omogenee di aree: fasce costiere marine; fasce costiere lacuali; corsi delle acque pubbliche; montagne sopra i 1200 m.t. s.l.m.; parchi e riserve naturali; aree boscate; aree delle università agrarie e di uso civico; zone umide; aree di interesse archeologico.

Per il territorio comunale di Anagni fu elaborato il PTP n. 11, "Frosinone", adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 2278/1987 e approvato con Legge regionale n. 24 del 1998. Il piano individua il centro storico e il "buffer" sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi della Legge del 1939 (28 ettari) e riporta il perimetro delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico derivante dalla L. 1437 (137 ettari). La porzione settentrionale del territorio comunale è inclusa nelle categorie C1a, "Compatibilità con le previsioni agricole degli strumenti urbanistici vigenti" (3439 ettari); a Est, verso Acuto, zona A2, è individuata una ampia zona di "Tutela conservativa dello stato dei luoghi" (1237 ettari). Intorno alle principali frazioni sono individuate le zone C1u di "Compatibilità con le previsioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti" (206 ettari). Sono inoltre individuati i monumenti e i complessi isolati vincolati e il percorso storico che dall'Anticolana risale per Anagni ed Acuto, come "Itinerario d'interesse paesaggistico". Per la parte valliva, a sud-ovest del capoluogo ed oltre l'autostrada, il PTP individua un ampio ambito unitario di pianificazione unitaria rimandata alla redazione del PTC (6378 ettari).

Con l'approvazione del 2016 il PTPR ha surrogato le normative contenute nei PTP. Tuttavia la conoscenza e l'analisi del dispositivo di regolazione previgente, per la sua natura e funzioni di coordinamento, può aiutare a comprendere meglio l'attuale condizione dei luoghi.

Il Piano territoriale paesistico è riportato nel Sistema informativo territoriale alla base del nuovo PUCG e riportato nella tavola del Quadro conoscitivo preliminare QCP07.

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

### Natura e iter approvativo

Con Legge n.24 del 1998 la Regione Lazio approvava, in attuazione della Legge "Galasso" n. 431/1985, ventisei Piani territoriali paesistici (ai quali poi ne sono stati aggiunti altri tre) normando le aree definite dalla detta legge e quelle vincolate ai sensi della legge n. 1497 del 1939. La legge, inoltre, definiva, agli articoli 1, 21, 22 e 23 la necessità di accorpate e coordinare i tanti Piani paesistici in un unico quadro programmatico e vincolistico, definito Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il procedimento di formazione del PTPR, iniziato con la CTR del 2000, è stato particolarmente lungo e complesso: dalla prima adozione di Giunta del 2007 si è giunti a una definitiva approvazione nel marzo del 2016. A seguito della pubblicazione, iniziata nel 2008, il PTPR ha ricevuto un'enorme mole di osservazioni la cui controdeduzione si è rilevata particolarmente complessa e si è intrecciata con inerzie derivanti dal quadro amministrativo più generale e con l'articolata interlocuzione con il MiBACT (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo) stabilita dal Protocollo d'Intesa del dicembre 2013. Con successivi provvedimenti di Giunta e di Consiglio è stato di volta in volta prorogato il periodo di validità delle norme di salvaguardia e la scadenza per la definitiva approvazione del Piano che, infine, con Legge regionale n. 17/2015 è stata fissata al 14 febbraio 2017. Nel marzo del 2016 il Piano è stato approvato dal Consiglio Regionale.

Il PTPR è uno strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione del paesaggio, dei beni culturali e dell'ambiente.

Il Piano territoriale paesistico regionale è riportato nel Sistema informativo territoriale alla base del nuovo PUCG e riportato nelle tavole del Quadro conoscitivo preliminare QCPO4, 05, 06.

### Articolazione

Il Piano è composto da: norme tecniche di attuazione; relazione; elaborati grafici e repertorio dei vincoli. Le planimetrie, articolate in quattro serie di tavole (A, B, C, D) sono elaborate su CTR in scala 1:10.000 (riprodotte in scala 1:25.000).

### Tavole A

Le tavole, denominate "Sistemi e ambiti di paesaggio", definiscono unità omogenee per tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, ai sensi dell'art. 135 del Codice e dell'art. 22 comma 3 della L. 24/1998. Il Piano suddivide il territorio in tre sistemi paesaggistici: naturale, agrario e insediato (a loro volta tipizzati in sottocategorie). Per ogni sottotipo paesaggistico sono definiti gli obiettivi di qualità paesistica (Tabella A), la disciplina delle azioni/trasformazioni (Tabella B), le disposizioni regolamentari (Tabella C) relative agli elementi geomorfologici, vegetazionali, di morfologia del suolo, all'architettura degli edifici, delle recinzioni e dell'arredo urbano.

Inoltre sono definiti degli ambiti di "recupero e valorizzazione" in cui è possibile attivare progetti prioritari ai sensi dell'art. 143 del Codice ovvero: a) programmi d'intervento per il paesaggio (art. 56); b) programmi d'intervento per le architetture rurali (art. 57); c) parchi culturali ed archeologici (art. 58); d) piani attuativi comunali con valenza paesistica (art. 55 delle NTA). Sono inoltre definiti "i punti e le aree di visuale," da tutelare e valorizzare come definito dal comma 3, art. 49 delle NTA.

Le tavole A infine definiscono le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR (nella versione adottata) presentate dai Comuni ai sensi dell'art. 23, comma 1, della LR 24/1998.

L'esito delle proposte di modifica dei PTP è grafizzato nelle tavole D ed è contenuto nell'Allegato 3 delle proposte comunali di modifica.

Per quanto attiene al territorio comunale di Anagni, si rilevano le seguenti destinazioni:

**Paesaggio naturale (art. 21).** Presenta un'estensione di 2088 ettari ed è localizzato presso le unità collinari settentrionali e la Macchia di Anagni, a valle. E' costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate da elevata naturalità e presenza di beni d'interesse geomorfologico e vegetazionale.

L'obiettivo fondamentale è quello di conservare le caratteristiche naturali di questi ambiti, con attenzione al rispetto delle risorse idriche oltre che geomorfologiche e vegetazionali. I fattori di rischio, da fronteggiare sono: l'espansione urbana, il frazionamento fondiario, l'uso di massa, il deperi-

mento dei boschi dovuti ad incendi, smottamenti, valanghe, attività estrattive, utilizzi impropri.

***Paesaggio naturale agrario (art. 22).*** Presenta un'estensione di 142 ettari ed è concentrato presso il bacino di fiume Sacco. E' costituito dalle porzioni di territorio che conservano caratteri agrari tradizionali. La tutela è volta alla conservazione dei contesti paesistici anche mediante recupero degli ambiti parzialmente compromessi. I rischi principali derivano dalla modifica morfologica e vegetazionale, dal frazionamento dei fondi, dalla interruzione dei processi ecologici ed ambientali, dalla perdita di naturalità conseguente alla dismissione produttiva, dal turismo di massa.

***Paesaggio naturale di continuità (art. 23).*** Presenta un'estensione di 971 ettari ed è concentrato sulle pendici collinari a nord-est dell'abitato storico e, in minor parte, nelle valli verso Fiuggi e a sud, oltre il corso del Sacco. E' costituito dalle porzioni di territorio che presentano elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificati o infrastrutturati.

Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso. In ambiente urbano la tutela è volta alla salvaguardia dei valori naturalistici residui. Subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico in tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico.

***Paesaggio agrario di rilevante valore (art. 24).*** Presenta un'estensione di 1427 ettari ed è concentrato sulle pendici collinari a nord dell'abitato storico e nella valle del Sacco, caratterizzate da una produzione agricola tipica (vigneti, uliveti, noccioli) e da minore frazionamento dei fondi, come nel caso di prati stabili in larga parte gravati da usi civici. Si tratta di aree caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico.

La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

***Paesaggio agrario di valore (art. 25).***

Si tratta di aree di uso agricolo caratterizzate da qualità paesistica. Sono territori aventi una prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o colture a seminativi di grande estensione, profondità e omogeneità. L'obiettivo di qualità paesistica è il mantenimento del carattere rurale e della funzione agricola e produttiva compatibile.

***Paesaggio agrario di continuità (art. 26).***

E' costituito da territori ad uso agricolo anche parzialmente compromessi da utilizzazione diversa da quella agricola. Questi territori hanno una generale e indispensabile funzione di mantenimento della continuità del sistema del paesaggio agrario, ma, al contempo, le aree di questo tipo a ridosso del sistema insediativo assumono una funzione correlata ai processi di trasformazione urbanistica. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree caratterizzate da frammentazione fondiaria e da diffusa edificazione utilizzabili per l'organizzazione e lo sviluppo di centri rurali e di attività complementari ed integrate con l'attività agricola (lettera c- parte della l.r.38/99).

Il PTPR mira al mantenimento della funzione agricola, al contempo nelle parti compromesse o prossime agli insediamenti si possono realizzare infrastrutture, servizi e interventi utili alla riqualificazione dei tessuti urbani circostanti, adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici. Previa procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire destinazione diversa da quella agricola.

***Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27).***

E' il paesaggio delle aree urbane consolidate di recente formazione per il quale il PTPR dispone azioni di riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani con gli elementi naturali e culturali presenti.

***Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (art. 28).***

Si tratta di aree parzialmente edificate e in via di trasformazione o di sviluppo urbano compatibile. Possono ricomprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti ur-

bani o immediatamente circostanti o aree già impegnate con programmi di trasformazione in cui sono consentite manovre urbanistiche a scopo edificatorio. Scopo del Piano paesaggistico è di promuovere la qualità degli insediamenti urbani e la riqualificazione degli elementi naturali e culturali presenti.

***Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto (art. 29).***

Si tratta dell'insediamenti storico, costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi ineditati. È individuata una fascia di rispetto di ml 200, intesa a garantire la conservazione dei rapporti visuali tipici tra abitato storico e contesto. Lo scopo del PTPR è la Valorizzazione e conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia dei beni o che ne alterino la percezione d'insieme.

***Reti, infrastrutture e servizi (art. 32)***

È il paesaggio della rete viaria, autostradale e ferroviaria e delle aree immediatamente adiacenti a esse, di rilevante valore paesaggistico per l'intensità di percorrenza, l'interesse storico, l'interesse panoramico e per la varietà e profondità dei panorami che da esse si godono.

Scopo del PTPR è di tutelare unitariamente tale paesaggio in ragione della sua funzione di connessione e di fruizione, anche visiva. Valorizzazione e riqualificazione dei tracciati stradali e/o ferroviari, il ripristino dei cono di visuale e il recupero della percezione dei resti antichi e dei quadri panoramici che da essi si godono.

**Tavole B**

Le tavole, denominate "Beni Paesaggistici e ambientali", vanno a configurare la disciplina vincolistica con maggiore livello di coerenza sul territorio, in quanto conferma delle perimetrazioni dei beni sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. a) e 143 comma 1, lett. b del codice n. 42/2004, ivi compresi quelli di cui all'art. 157. Questa disciplina è sovraordinata a quella dei Comuni e va recepita nei nuovi PUCG.

Nelle parti del territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lette-

re a, b, c del Codice, il PTPR costituisce un contributo conoscitivo ed ha efficacia esclusivamente d'indirizzo per le attività di pianificazione e programmazione (art. 6 delle NTA). I PUCG possono contribuire alla precisazione conoscitiva e alla modificazione di tali beni.

**Tavole C**

Le tavole, denominate "Beni del patrimonio naturale e culturale" ed i relativi repertori contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. Agli Enti locali compete la definizione puntuale, il recepimento e la regolazione di dettaglio, dei beni da tutelare "integrativi" pre-individuati dalle Tavole C del PTPR.

Esse contengono inoltre:

- le componenti strutturali di scala geografica (art. 19 delle NTA) in cui è articolato il paesaggio regionale. Per ogni Unità geografica la Giunta regionale dovrà varare Regolamenti paesaggistici di maggior dettaglio rispetto a quanto definito, nelle more, dalla Tabella C contenuta nella disciplina di ogni singolo paesaggio omogeneo definito dalle tavole A.
- l'individuazione dei punti e delle aree panoramiche da tutelare e valorizzare;
- l'individuazione di ambiti in cui realizzare progetti prioritari per la valorizzazione e la gestione del paesaggio (art. 55 delle NTA);
- gli ambiti di rischio paesaggistico in cui sono rilevati fenomeni di frazionamento fondiario con insediamenti in zona agricola, estrema parcellizzazione dei fondi e di diffusione insediativa ovvero la presenza di attività incompatibili con il valore paesaggistico dell'ambito. I PUCG hanno l'obbligo di dar conto delle attività di vigilanza effettuate dai Comuni su dette porzioni di territorio e di definire adeguate misure urbanistiche e repressive.

**Tavole D (allegato 2)**

Le tavole contengono le proposte comunali di modifica dei PTP vigenti. L'allegato 1 esplicita i criteri di valutazione dei contributi pervenuti; l'allegato 3 contiene schede analitiche articolate per comuni.

## PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE

### Iter di approvazione e competenze

Il Piano di coordinamento territoriale della Provincia di Frosinone è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 71 del 20/02/2007. Dal 10 luglio 2007, con la pubblicazione del PTPG sono diventate competenze della Provincia:

- le conferenze di pianificazione sul Documento Preliminare di Indirizzo (DPI) comunali propedeutico alla redazione dello strumento urbanistico comunale PUCG;
- il parere di conformità sui Piani Urbanistici Comunali Generali (PUCG);
- la verifica della compatibilità rispetto al PTPG adottato, dei programmi, interventi ed opere della Provincia di rilevante interesse ed impatto;
- l'istruttoria delle autorizzazioni per realizzare, ampliare, ristrutturare impianti produttivi;
- l'istruttoria delle pratiche relative all'Accordo di Programma e alla relativa Conferenza di servizi ;
- l'istruttoria di pratiche in materia di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio e la verifica di compatibilità di progetti (interventi privati) e di opere pubbliche in variante ai piani urbanistici vigenti;
- l'istruttoria dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Insediamenti Produttivi (PIP), conformi ed in attuazione ai PRG vigenti.

La legge Delrio (n.56/2014), come noto, ha modificato il ruolo delle città metropolitane, delle province e dei comuni, con l'intento, espressamente dichiarato, di adeguarlo "ai principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza" (art. 1, comma 1). Le Province, confermate quali "enti territoriali di area vasta" (art. 1, comma 3), mantengono in pratica il coordinamento delle funzioni "fondamentali", tra le quali, ai sensi dell'articolo 1, comma 85, la "pianificazione territoriale provinciale di coordinamento nonché tutela e valorizzazione dell'ambiente, per gli aspetti di competenza".

I contenuti del PTPG riguardano i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio attribuiti alla Provincia dalla legislazione nazionale (L.142/90 e successive integrazioni), unitamente ai compiti provinciali previsti nella stessa materia della legislazione regionale (L.R.14/99 e successive

integrazioni) ed agli adempimenti richiesti dalla L.R. 38/99 norme sul governo del territorio e successive modifiche, dal Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG) dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e dai piani di settore regionali.

Il Piano territoriale provinciale generale è riportato nel Sistema informativo territoriale alla base del nuovo PUCG e riportato nella tavola del Quadro conoscitivo preliminare QCPO8.

### Obiettivi generali

Il PTPG assume come cornice i tre obiettivi generali proposti nelle direttive dell'UE e nello Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (SSSE, Postdam, 11 maggio 1999): coesione economica e sociale delle comunità insediate; salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio culturale; competitività territorialmente equilibrata. Questi obiettivi generali si articolano in quattro linee strategiche:

- valorizzare l'ambiente con larga fruibilità sociale, per uno sviluppo sostenibile)
- qualificare le costruzioni insediative provinciali, fattore di identità della comunità locale, nella dimensione d'area vasta ed intercomunale;
- modernizzare i sistemi funzionali provinciali e locali come offerta di sedi alle nuove funzioni produttive, strategiche e di servizio, in condizioni competitive, di integrazione ed accessibilità;
- migliorare il sistema di mobilità e del trasporto pubblico e maggiore specializzazione delle reti e delle attrezzature nei livelli di relazione interprovinciale, provinciale e dei bacini locali di mobilità.

La strategia proposta per lo sviluppo mira ad attivare un funzionamento cooperativo tra le varie aree della provincia e rispetto alla regione (politiche di coesione), secondo un modello non conflittuale tra aree forti e aree più deboli che punti alla valorizzazione delle risorse locali ed alla creazione di sub-sistemi territoriali specializzati, organizzati al loro interno e fortemente relazionati fra di loro a formare il sistema provincia. E' una strategia che porta a valorizzare le istituzioni locali nel compito di promuovere lo sviluppo "dal basso" e, nello stesso tempo, richiede alla Provincia di sviluppare l'azione di coordinamento dei percorsi dello sviluppo locale per accrescere la competitività del sistema nella sua unità.



Il piano promuove un'estesa azione di riordino strutturale e qualificazione del territorio provinciale finalizzata la nuova domanda socio-culturale e di sviluppo diversificato e competitivo, fornendo indirizzi di base e modelli organizzativi a lungo termine, da precisare e sviluppare progressivamente in strategie ed azioni nel rapporto cooperativo con la Regione e gli enti locali della Provincia.

### Articolazione e vision

Il Piano è articolato nelle seguenti componenti sistemiche:

- Sistema ambientale. Difesa e sicurezza del territorio e delle acque;
- Sistema ambientale. Tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche; Tutela paesistica; Tutela e valorizzazione del territorio agricolo produttivo e dei paesaggi rurali; La costruzione storica del territorio e del paesaggio. Beni e percorsi storico-culturali.
- Sistema insediativo morfologico e pianificazione urbanistica.
- Sistema insediativo funzionale-relazionale.
- Sistema della mobilità.

La vision proposta è descritta attraverso le seguenti immagini:

1) la trama dei luoghi ambientali e storici tutelati e riservati a uso sociale, dei percorsi verdi e degli interposti spazi agricoli di tutela e riserva produttiva e paesistica; 10 SISTEMI AMBIENTALI connettono le aree di maggior valore naturalistico delle dorsali montane e dei principali percorsi fluviali ad aree interposte di minor valore, dando luogo alla RETE ECOLOGICA PROVINCIALE, primo elemento ordinatore dell'assetto insediativo e condizione di riqualificazione ambientale dell'intero territorio.

2) l'aggregazione del sistema policentrico urbano e delle recenti costruzioni insediative nel territorio, tenendo conto della nuova dimensione intercomunale cui si presentano oggi, in 17 SUB-SISTEMI INSEDIATIVI MORFOLOGICI, con caratteri e tendenze aggregative distinte, da orientare e valorizzare nelle rispettive identità e nelle relazioni reciproche secondo uno schema a rete.

Gli ambiti di riorganizzazione di sedi di attività miste (ARM) sono due, a carattere intercomunale. Nello specifico, nell'ARM1 Anagni-Ferentino il piano intende riorganizzare l'offerta di sedi per fun-

zioni urban oriented (commercio e servizi ed in parte attività artigianali) lungo la ss 6 via Casilina, in aree attrezzate, in parte già esistenti o previste dai piani dei Comuni, da completare o riorganizzare al loro interno anche attraverso il riuso di insediamenti produttivi dimessi.

La dimensione intercomunale di tali interventi indica la necessità di predisporre un adeguato livello di accessibilità differenziata merci-servizi urbani e di mantenere alcune discontinuità ambientali a protezione dei centri abitati e per evitare la saldatura tra i centri stessi lungo l'asse viario.

A medio termine il piano intende favorire la rilocalizzazione delle attività produttive esistenti e previste dai piani comunali all'interno dell'agglomerato ASI di Anagni, prossimo a tale ambito.

3) l'organizzazione sul territorio dell'offerta di servizi e attività economiche, basata sul riconoscimento e l'articolazione della provincia in 10 SUB-SISTEMI FUNZIONALI LOCALI (Anagni, Fiuggi, Trevi nel Lazio, Frosinone, Alatri, Sora, Ceccano, Cassino, Atina, S.Giorgio a Liri) con dotazioni di funzioni e attività e con percorsi di sviluppo differenziati, seguendo un modello che tende a valorizzare le risorse e le istituzioni locali, attivando nel contempo un rapporto cooperativo e di relazioni integrate tra le stesse per accrescere la competitività del sistema provincia. Il modello prevede la concentrazione dell'offerta di funzioni superiori in 4 CENTRI DI SOSTEGNO DELLA RETE URBANA (Anagni, Frosinone, Sora-Isola Liri, Cassino); di sviluppare il ruolo di centri intermedi per l'offerta di servizi alla popolazione ed alla produzione nei 10 centri dei sub-sistemi locali; di rafforzare il ruolo dei centri di base come riferimento organizzativo per i servizi dei centri minori e degli insediamenti diffusi. Le funzioni strategiche (università, ricerca, logistica, ecc.) sono organizzate in 9 CITTADELLE INTEGRATE di attività e servizi presso i centri di sostegno e la viabilità territoriale (uno di questi AIS, ambiti integrati strategici, è da localizzare nel Comune di Anagni in aree attrezzate ma libere e prossime alle reti di trasporto nazionale); le funzioni produttive sono legate al rilancio dei 5 AGGLOMERATI ASI (Anagni, Frosinone, Sora, Ceprano, Piedimonte San Germano, Cassino) con indirizzi innovativi di organizzazione interna e di relazioni interprovinciali. Le funzioni legate alla valorizzazione delle risorse locali

(turismo, agricoltura specializzata, beni culturali) divengono invariante e compito della pianificazione del territorio locale. Per l' AIS n.1 di Anagni le funzioni da insediare sono quelle caratterizzanti il settore dell'università e ricerca, della logistica e di servizio per l'agglomerato ASI di Anagni, contiguo a tale ambito). Gli obiettivi dell' AIS sono: il recupero e riuso dell'area dismessa dell'ex-Polveriera, il potenziamento delle funzioni di distribuzione e strategiche, in particolare, Università e ricerca, tecnologiche logistiche e di servizio dell'Agglomerato ASI di Anagni. La sua localizzazione dovrà avvenire in un'area unitaria attrezzata di notevoli dimensioni disposta ai margini dell'agglomerato ASI di Anagni (o al suo interno) lungo la ferrovia Roma-Napoli e lungo l'asse viario trasversale che collega la ss 155 alla ss 609, a poca distanza dall'autostrada A1 Milano-Napoli. Le funzioni da privilegiare sono: distribuzione, logistiche (piattaforma logistica), tecnologiche e di servizi alle imprese, al mercato ed alla grande distribuzione. Tutte le operazioni di trasformazione e recupero delle aree e dei singoli manufatti esistenti debbono essere definite da un Piano-programma di fattibilità (concertazione tra Provincia, Consorzio ASI e Comuni interessati) relativo a tale Ambito, eventualmente articolato per sub-ambiti di attuazione.

4) il completamento e la modernizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi del trasporto nella duplice direzione di accentuare il ruolo nodale della provincia nelle comunicazioni interregionali-interprovinciali e di fluidificare e di portare a sistema la rete delle relazioni interne interurbane e produttive. Si configura così il disegno della GRANDE RETE PROVINCIALE nel miglioramento dei servizi sull'asse longitudinale A2 ed A.V. e nel completamento dei collegamenti trasversali verso la dorsale appenninica (alto Lazio-Umbria- Molise) e nelle tre direttrici trasversali verso il Lazio meridionale. In particolare, per quanto attiene agli interventi di adeguamento/completamento della rete provinciale di 1° livello si segnalano:

- l'itinerario NS 1 "Via Casilina (SS.6)", Colleferro-Anagni-Ferentino- by pass ad ovest di Frosinone-Ceprano-Piedimonte-by pass a sud est di Cassino-confine regionale, compreso il raccordo al nuovo svincolo di Ferentino (A1), il raccordo allo svincolo

esistente di Cassino (A1), e limitate varianti presso Anagni, Torrice, Arce, Roccasecca.

- l'itinerario NS 3, ASI/Anagni-Sgurgola-Morolo-ASI/Frosinone-Ceccano-Castro dei Volsci-Falvaterra-Pontecorvo-San Giorgio a Liri, con innesto sulla S.S. 630 Formia-Cassino e raccordo ASI/Piedimonte e via Casilina; con limitate varianti ad ASI/Anagni, staz. Morolo, circonv. Ceccano, Castro dei Volsci, Falvaterra, circonv. Pontecorvo.
- l'itinerario TRA 1, A1/Anagni-S.S.155-Fiuggi-Arcinazzo-Subiaco di collegamento trasversale agli itinerari NS 1/2/3; con limitate varianti verso Arcinazzo.

Circa gli interventi nel settore del trasporto delle merci le maggiori potenzialità attrattive e generative ricadono prevalentemente in quattro bacini, che si differenziano in termini tipologici e per livelli di accessibilità: Frosinone, Anagni, Cassino e Sora. L'ipotesi di riorganizzazione perseguita dal piano prevede un sistema a quattro centri:

- piattaforma intermodale a Frosinone, con annessa area di sosta attrezzata a servizio dei traffici merci autostradali;
- piattaforme logistiche monomodali orientate specificatamente a servizio della catena logistica produzione-distribuzione nelle aree di Anagni, Cassino e Sora.

L'intervento mira alla realizzazione per fasi funzionali, di strutture polyvalenti di dimensioni medio-piccole al servizio della movimentazione delle merci, inseribili nella rete logistica regionale/nazionale e dotate di tutte le funzioni di supporto all'autotrasporto.

Vengono inoltre potenziati, in uno schema differenziato, gli itinerari intercomunali interni (Strade statali n. 6 e n. 155; collegamento ASI a valle dell'autostrada) unificanti la provincia e quelli dei 10 BACINI DI MOBILITÀ LOCALE.

Per gli interventi a sostegno e maggiore diffusione del trasporto pubblico per i centri maggiori della provincia (Anagni, Frosinone, Cassino e Sora, ecc.), il piano propone un approccio sistematico (P.U.T.) alle politiche della mobilità e trasporto pubblico urbano, in stretto coordinamento con la politica urbanistica, con l'obiettivo di adeguare:

l'assetto dell'offerta comunale soprattutto con riferimento alla sosta di interscambio e alla rete di trasporto pubblico al servizio della mobilità di pe-

netrazione urbana, nonché all'eventuale impiego di moderne tecnologie ITS (Intelligent Transport System) per la regolazione degli accessi veicolari alle aree urbane centrali e per la realizzazione di un moderno sistema integrato della mobilità urbana;

- le previsioni d'intervento in relazione ad eventuali proposte progettuali di nuovi impianti di trasporto su sede propria, da attestare sulle aree di sosta di interscambio poste a ridosso delle aree urbane centrali o colleganti le aree centrali con le stazioni ferroviarie, di cui sia dimostrata la convenienza dal punto di vista economico e ambientale;
- la previsione di una rete di percorsi ciclo-pedonali di fruizione lenta dei sistemi ambientali e dei luoghi ed itinerari di interesse storico e culturale e di riqualificazione interna delle aree urbane.

Il piano propone un numero rilevante di progetti ambientali che integrano, precisano e rendono operative le azioni di tutela, recupero e valorizzazione previste in prevalenza all'interno dei 10 sistemi ambientali. I progetti sono d'iniziativa provinciale o dei Comuni e Comunità Montane interessati, collegati da intese o accordi di programma se di carattere intercomunale. Essi sono accompagnati da studi di valutazione della fattibilità e sostenibilità, sottoposti a parere di compatibilità con il piano provinciale. Per il sostegno degli interventi, la Provincia istituisce un apposito fondo vincolato per il recupero ambientale dei sistemi delle valli fluviali; nel fondo confluiscono anche i contributi dovuti alla realizzazione degli interventi di compensazione conseguenti le trasformazioni di opere previste dai progetti. Tra i progetti ambientali proposti nelle Disposizioni Programmatiche come prioritari emerge, tra gli altri, la Macchia di Anagni, proposta come area protetta di livello provinciale. Su tali aree, fino alla redazione dei regolamenti di tutela, il PTGP prevede l'attivazione di norme di salvaguardia.

Per quanto attiene al territorio agricolo il PTGP dispone che i comuni, in sede di redazione del PUCG, provvedano alla perimetrazione degli insediamenti residenziali o produttivi decentrati e sparsi, esistenti o di previsione, ed attribuiscono a questi un idoneo regime urbanistico. La perimetrazione degli insediamenti esistenti sparsi è effettuata comprendendo gruppi di edifici e manufatti

da non distare più di 30 metri l'uno dall'altro e le relative aree di pertinenza (art. 57 delle NTA). La rimanente parte di territorio è considerata zona E (DI n.1444/68).

Come accennato, per le funzioni di servizio urbane (mantenimento, distribuzione, amministrazione, strategiche), in genere sottodimensionate, tenendo conto della necessità di riequilibrio e di una maggiore specializzazione dei centri della rete urbana provinciale, il piano propone un modello organizzativo dei centri più articolato e meno gerarchico, promuovendo rapporti di specializzazione e complementarietà tra i centri stessi. In particolare il PTPG propone di concentrare l'offerta di funzioni terziarie superiori e di servizi specializzati ad alto valore aggiunto nei 3 CENTRI PRINCIPALI DI SOSTEGNO DELLA RETE URBANA PROVINCIALE: Anagni, Frosinone, Cassino, ai quali può aggiungersi programmaticamente la conurbazione Sora-Isola Liri. In particolare, Anagni va potenziato nei servizi alla produzione innovativa e alla ricerca e migliorato nell'offerta, oggi in deficit, di servizi di amministrazione e nelle funzioni di distribuzione e strategiche. L'ordine di priorità è il seguente: 1) Servizi alla produzione; direzionalità; pubblica amministrazione; servizi per la cultura e il tempo libero; 2) Trasporto di passeggeri; università; 3) Sanità; servizi per la salute; ricerca; servizi per la distribuzione

Per quanto attiene alle periferie urbane, soprattutto dei maggiori centri provinciali (es. Frosinone, Cassino, Alatri, Sora, Ceccano, Anagni, Ferentino), ove l'agricoltura resta solo sotto forma di vestigia, potranno di preferenza essere consentite espansioni insediative ulteriori, evitando la diffusione insediativa nel territorio agricolo pregiato, ed utilizzando le aree agricole dimesse per la riqualificazione degli insediamenti esistenti e per usi sociali. In particolare per Anagni (art. 47): *"valorizzare la costruzione insediativa storica di crinale ancora riconoscibile con interventi di riqualificazione urbana e rafforzare la forma insediativa originaria collinare con interventi di completamento e riordino dell'esistente senza impegnare nuovi territori. Definire il disegno della struttura insediativa sulla base delle direttrici principali di crescita urbana e della individuazione degli insediamenti nucleari accentrati su cui riaggregare e riordinare le espansioni urbane diffuse verso valle"*.

### Direttive per il dimensionamento

La questione è disciplinata dall'art. 56 delle NTA del PTPG il quale dispone che i comuni predispongano un ragionamento documentato relativo alla valutazione dei fabbisogni insediativi decennali "mitigando" la rigidità dei parametri prevista dalla Legge regionale n. 72 del 1975.

Gli indicatori assumono come riferimento i valori medi attuali dei comuni della provincia, come individuati nel Rapporto, rispetto ai quali il PTPG propone indirizzi correttivi in funzione degli obiettivi provinciali perseguiti.

Il dimensionamento dei servizi di interesse sovra-comunale e provinciale, pubblici e di uso pubblico, è regolato dall'art. 57.

### **PIANO STRALCIO DELL'AUTORITA' DI BACINO DEI FIUMI LIRI-GARIGLIANO-VOLTURNO**

Il "Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Liri-Garigliano e Volturno", elaborato in ottemperanza agli strumenti legislativi vigenti, scaturisce da una molteplicità di azioni e di studi specifici che si sono succeduti negli anni e che sono stati, di volta in volta, approvati dal Comitato Tecnico e dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

Gli elaborati rappresentano le condizioni di rischio dal punto di vista idraulico e delle possibili frane. Come si evince dalle tavole riportate nel Quadro conoscitivo preliminare, il territorio di Anagni è interessato da diffusi e preoccupanti condizioni di rischio idrogeologico, sia di natura idraulica (nei pressi del Fiume Sacco), sia a causa della instabilità potenziale dei versanti (nelle zone collinari, anche prossime al centro abitato principale).

Le aree di vulnerabilità idrogeologica sono riportate nelle tavole strategiche del DPI e costituiscono uno dei focus di maggiore urgenza da sviluppare operativamente con il PUCG, nel rispetto delle determinazioni contenute anche negli altri studi e riferimenti elaborati dall'AdB, nell'ottica di una ottimizzazione generale della resilienza sistemica e di prioritaria messa in sicurezza del territorio.

## PIANIFICAZIONE COMUNALE

### PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE: CONTENUTI E BILANCIO DELLA SUA APPLI- CAZIONE

Il piano regolatore generale (PRG) vigente di Anagni è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/1969 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 2525 dell'11/7/1975. Si tratta del primo piano regolatore generale comunale, entrato in vigore dopo il precedente Programma di Fabbricazione.

#### Contenuti principali del PRG vigente

La struttura dello strumento urbanistico, adottato solo un anno dopo l'entrata in vigore del DIM 1444/1968, consiste in una semplice suddivisione del territorio in zone appoggiata ad uno schema imperniato sui seguenti punti principali:

- espansione generalizzata della città, per la quale si prevede notevole crescita dei vari settori economici, in particolare legati alla grande industria;
- per il capoluogo, previsione di crescita fortemente sbilanciata ad ovest in direzione dell'asse viabilistico dell'Anticolana (SR 155 racc) e lungo alcuni nuovi itinerari di risalita dal fondovalle;
- notevoli previsioni di espansione residenziale, di natura prevalentemente turistica, in località Vico (Collevecchio) e San Filippo.
- per l'insediamento lineare di Osteria della Fontana previsione di crescita a carattere misto inquadrato dalla variante alla strada statale Casilina (SR 6);
- aree produttive per la grande industria concentrate nella grande area consortile ASI posta tra l'autostrada del Sole e la ferrovia Roma - Cassino.

L'attuazione del piano è rimandata interamente all'adozione di successivi piani particolareggiati, per il centro storico, per le zone di completamento, per le nuove zone residenziali, per le zone industriali e artigianali e per le attrezzature collettive.

Le indicazioni del piano, secondo quanto riportato sulla relazione illustrativa, sono così schematizzate:

- centro storico; oggetto di una indagine sullo stato di fatto il cui risultato ha portato alla suddivisione in due principali settori: uno di *"conservazione"* in cui sono permessi solo restauri sotto il controllo della Soprintendenza ed uno di *"risanamento igienico strutturale"* in cui deve mantenersi il tessuto ma è possibile inserire alterazioni e ricostruzioni degli edifici. Le indicazioni sono definite in forma di *"prepiano particolareggiato"*;
- territorio; evidenziazione e tutela delle aree di interesse archeologico;
- residenze; individuazione di due gruppi di espansione: uno nei pressi del capoluogo per insediare *"l'incremento naturale di popolazione"* e quella derivante dai vani inabitabili del centro storico e uno da realizzarsi in prossimità della zona industriale (ad Osteria della Fontana) per insediare in prossimità del luogo di lavoro le maestranze in forte crescita; in aggiunta sono previste una zona di *"crescita rapida"* lungo la superstrada per Fiuggi *"allo scopo di far fronte alle istanze di edificazione in funzione delle cure termali di Fiuggi"* e una in località San Filippo per case *"di modeste dimensioni, per operai e braccianti agricoltori"*;
- zone industriali; individuazione di una grande area in prossimità dell'autostrada *"recentemente completata"* e del casello per assecondare *"lo sviluppo economico ed industriale dell'intera nazione"*, di estensione pari a *"quattro volte quella già impegnata da stabilimenti o cantieri avviati a costruzione"*; la previsione è completata dall'indicazione dei necessari spazi verdi *"per fornire agli utenti dell'autostrada un panorama ampio e vario, per evitare la continuità di costruzioni industriali che darebbero la sensazione di barriera, per creare delle fasce alberate e verdi di filtro e depurazione dell'aria"*;
- viabilità; previsione di una rete viaria gerarchizzata di collegamento della zona industriale; nuovo tracciato stradale di penetrazione da ovest, alternativo alla circonvallazione per ovviare alla presen-

za della superstrada per Fiuggi, che ha reso Anagni avulsa dal turismo di transito; variante della Casilina in corrispondenza di Osteria della Fontana; aree di parcheggio e sosta pullman per turisti in visita

- infrastrutture; ampliamento dell'istituto Tecnico e nuovo liceo da collocarsi nella zona del convitto Principe di Piemonte. Nuove scuole dell'obbligo in prossimità dei previsti insediamenti di espansione

#### Assetto infrastrutturale e della viabilità

Nel PRG sono inserite cospicue previsioni di natura viabilistica, largamente inattuata, ad eccezione della superstrada Anticolana in direzione di Fiuggi, tra cui:

- il bypass di Osteria della Fontana della Casilina, alcuni chilometri di variante della strada statale tra le località Pantanello e Quattro Strade;
- una grande variante che si diparte prima dell'innesto della SP 25 sulla nuova Anticolana, scorre a nord della zona dei Convitti e dell'abitato antico (con alcuni innesti sulla circonvallazione del centro storico nella zona degli Arcazzi) e si riconnette sulla SP 26 in direzione di Fiuggi;
- un itinerario stradale intermedio che parte dalla zona del centro sportivo, passa sotto il nucleo storico, prosegue sotto la zona dell'Ospedale e si innesta sulla SP 26, la vecchia strada per Fiuggi;
- vari tronchi stradali tra cui un nuovo collegamento tra la zona di Madonna delle Grazie e il centro sportivo in zona San Magno e un nuovo asse di collegamento tra Osteria della Fontana e il quartiere di Madonna delle Grazie

#### Previsioni di natura residenziale

Dal punto di vista residenziale il PRG delimita le zone consolidate (di tipo B) individuando anche una notevole quantità di aree di espansione di tipo C, concentrate in modo particolare a valle del ca-

poluogo, in zona Osteria della Fontana e nelle principali frazioni (Tufano, san Bartolomeo e Stazione). Un'ulteriore zona di espansione molto cospicua è individuata in zona Vico a nord del capoluogo, pressoché completamente priva di attuazione. L'attuazione delle espansioni residenziali deve avvenire, secondo le norme tecniche del vigente PRG, mediante piano di lottizzazione accompagnato dalla realizzazione delle previste infrastrutture e destinazioni di servizio pubblico; come si evidenzierà anche nel successivo paragrafo sui servizi, in molti casi la realizzazione delle previste infrastrutture non si è verificata. Tra le zone di espansione viene realizzato il quartiere di edilizia economica e popolare di Madonna delle Grazie.

Su un totale di 1.855.811 mq di superficie territoriale occupata dalle zone C circa 823.000 risultano non attuati (pari al 44%) e 639.000 parzialmente attuati (pari al 34%); in totale quasi l'80% delle previsioni di espansione residenziale risultano non attuate o attuate solo parzialmente. Il dato è fortemente condizionato dalle previsioni in zona Vico (prevalentemente in zona C4), particolarmente ampie e completamente inattuate; ciononostante, anche non considerando le previsioni in zona Vico, probabilmente destinate ad un'ipotizzata utenza di origine turistica, si evidenzia un residuo di capacità residenziale più che significativo.

### Insedimenti produttivi e piano ASI

Le destinazioni produttive di natura industriale sono localizzate in gran parte all'interno della zona ASI adiacente all'asse autostradale. Sussistono altre aree produttive di natura artigianale prevalentemente concentrate ad Osteria della Fontana, lungo la Casilina.

L'area ASI "Agglomerato di Anagni" è estesa per 833 ha; all'interno del Piano Regolatore Territoriale (PRT, sovraordinato rispetto allo strumento urbanistico comunale) 671 ha sono destinati a lotti industriali, 27 ha per servizi, 136 ha per urbanizzazioni primarie, 15 ha per destinazioni miste e 18 ha per funzioni logistiche. L'attuale PRT è stato delineato mediante la variante generale approvata dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio n. 48 del 23/1/2008; rispetto all'estensione dell'area

di competenza riportata nel PRG vigente si notano alcune riduzioni (aree D1 per 455.000 mq circa).

La superficie destinata a lotti produttivi industriali (circa 5 milioni di mq) risulta non utilizzata per 1,43 milioni di mq (pari a circa il 22% del totale); le parti destinate a servizi e urbanizzazioni primarie risultano largamente inattuate (377.000 mq di verde, 17.000 mq di parcheggi e 136.000 mq di servizi, con percentuali sul totale previsto variabili tra il 65 e il 100%).

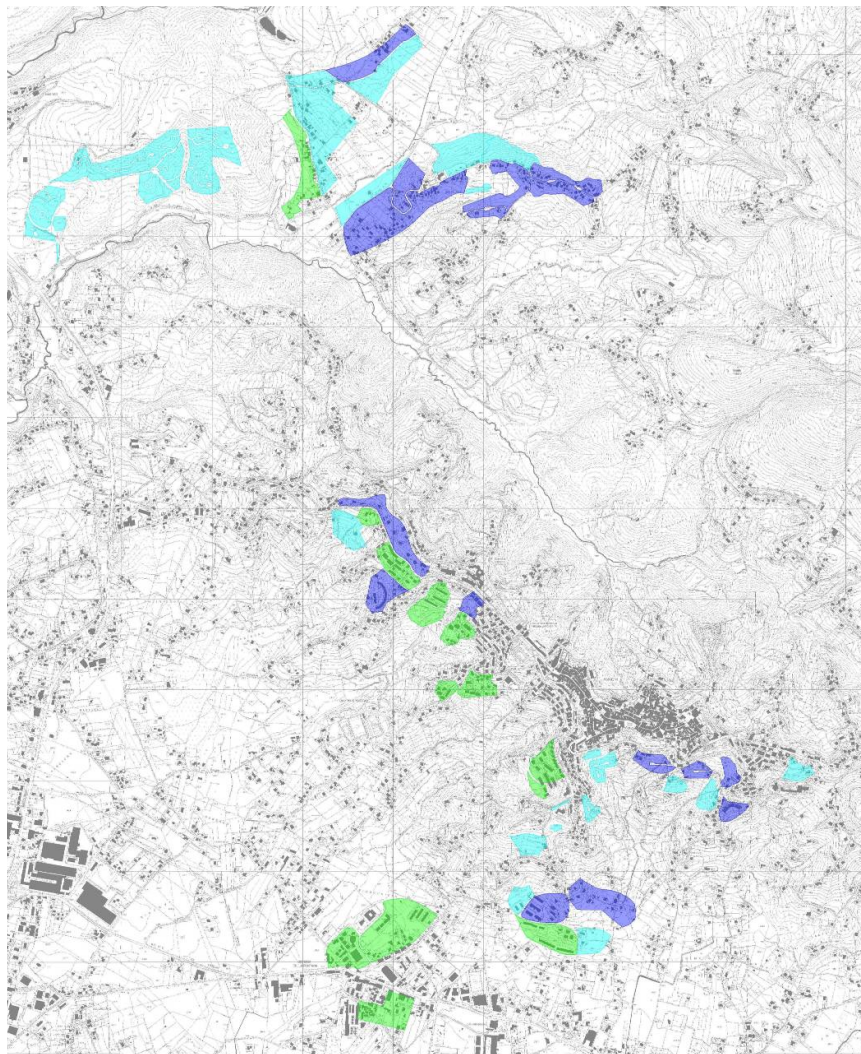
Nell'immagine seguente sono riportate in verde le parti attuate e in azzurro le parti che ancora non hanno trovato attuazione.

### Attrezzature pubbliche e standards urbanistici

La realizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici (i cosiddetti standards) è rimasta fortemente indietro rispetto alle previsioni: su un totale di 1,7 milioni circa di mq di zone F del vigente PRG circa 1,4 milioni non hanno trovato attuazione, pari a circa l'83%. Il dato è fortemente condizionato dalla mancata realizzazione, pressoché totale, delle previsioni di zone F2 (verde pubblico): 826.000 mq su 858.000 mq pari al 96% circa. Le aree di tipo F1 (attrezzature di interesse collettivo e direzionale) assommano a 543.000 mq, di cui hanno trovato attuazione 192.000 mq circa pari al 35%; le aree di tipo F3 (impianti sportivi e ricreativi) si estendono per 217.000 mq, hanno trovato attuazione per 46.000 mq pari a circa il 21%.

In rapporto alle dotazioni minime di standards (DM 1444/68) si evidenzia un deficit complessivo di circa 105.000 mq pari al 27% del richiesto; nello specifico per le attrezzature di interesse collettivo si ricava un surplus di 52.000 mq circa pari al 37% del minimo richiesto, per il verde pubblico e sport un deficit di 114.000 mq pari al 59% del minimo richiesto, per i parcheggi un deficit di 44.000 mq pari al 81% del minimo richiesto.

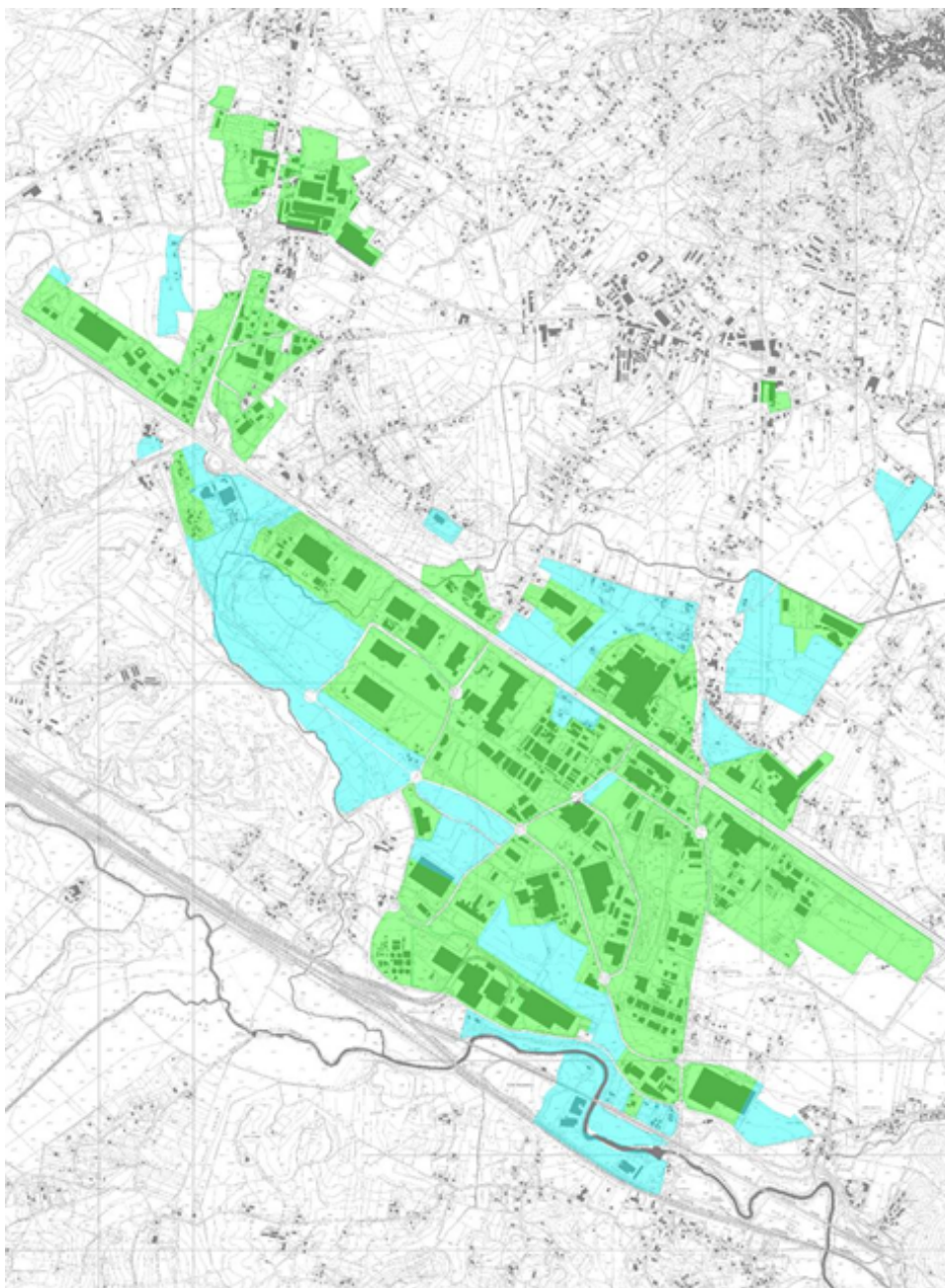




*Nell'immagine sopra sono rappresentate le zone C previste dal PRG vigente; in azzurro le parti non attuate, in viola le parti parzialmente attuate e in verde le parti attuate. Nell'immagine di seguito le zone di espansione di tipo C in località Tufano.*







Un discorso a parte merita la questione della polveriera posta tra la zona ASI e la stazione ferroviaria, in adiacenza all'autostrada. Il vigente piano regolatore indica l'area in questione, estesa per 186 ha, a destinazione militare; l'utilizzo militare è nel frattempo cessato, l'area è stata sdemanializzata e acquistata dal comune di Anagni a metà degli anni duemila. Recentemente l'Amministrazione Comunale ha emesso un bando esplorativo finalizzato al successivo acquisto dell'area, nel quale si ipotizzano come ammissibili le seguenti funzioni: commerciale, direzionale, terziaria, ricreativa, naturalistica, didattica, espositiva, congressuale, agricola, sportiva, turistica, innovazione tecnologica, oltre a tutte le funzioni di pubblica utilità.

*Nell'immagine sono riportate in verde le parti attuate e in azzurro le parti che ancora non hanno trovato attuazione.*



Nell'immagine qui sopra sono riportate in verde le attrezzature di tipo F1 (attrezzature di interesse collettivo e direzionale) non realizzate e in rosso quelle realizzate.



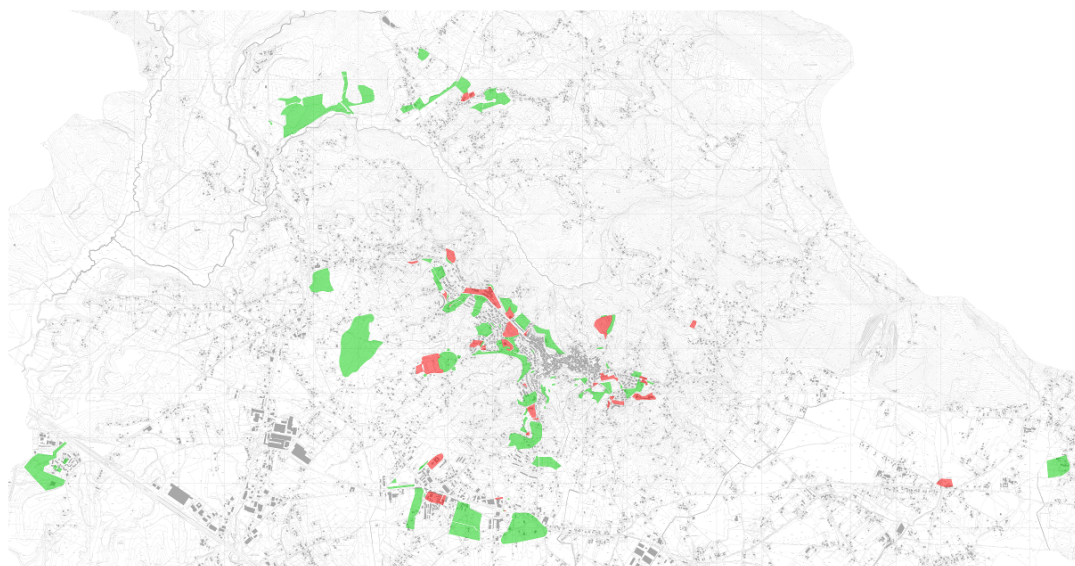
Nell'immagine qui sopra in verde le attrezzature di tipo F2 (verde pubblico) non realizzate e in rosso quelle realizzate; è evidente che la quasi totalità delle previsioni risultano non realizzate.

ZONA	esistente mq	perc. %	progetto mq	perc. %	totale mq	standard DM mq/ab	Pop. 2015 mq	deficit mq	perc. %
<b>SERVIZI GENERALI</b>							21.464		
F1-attrezzature interesse collettivo e direzionale	191.803	35,3%	351.269	64,7%	543.072	6,5	139.516	52.287	37,5%
F2-verde pubblico	32.629	3,8%	825.909	96,2%	858.538				
F3-impianti sportivi e ricreativi	46.477	21,4%	170.936	78,6%	217.413	9	193.176	-114.070	-59,0%
PARK GENERALE	9.962	15,8%	53.080	84,2%	63.042	2,5	53.660	- 43.698	-81,4%
<b>sommano</b>	<b>280.871</b>	<b>16,7%</b>	<b>1.401.194</b>	<b>83,3%</b>	<b>1.682.065</b>	<b>18</b>	<b>386.352</b>	<b>- 105.481</b>	<b>-27,3%</b>





*Nell'immagine qui sopra in verde le attrezzature di tipo F3 (attrezzature sportive) non realizzate e in rosso quelle realizzate.*



*Nell'immagine qui sopra in verde il complesso delle attrezzature non realizzate e in rosso quelle realizzate.*

## Conclusioni

Il piano regolatore vigente, come gli strumenti urbanistici dell'epoca, segue logiche quantitative ed espansive senza un chiaro modello interpretativo della struttura urbana e territoriale. La realizzazione delle previsioni demandata all'approvazione di successivi piani particolareggiati ha favorito da un lato la realizzazione di costruzioni "spontanee" e dall'altro frenato la realizzazione dei servizi pubblici e delle infrastrutture. Spesso le quantità edilizie sono state realizzate ma i servizi fatalmente rimangono sulla carta. In vigenza delle previsioni del PRG si è verificato gran parte del fenomeno delle "case sparse" che ha interessato ormai gran parte del territorio comunale, in particolare nel versante tra il capoluogo e il fondovalle.

Le quote di inattuato delle previsioni sono piuttosto ampie, anche se in massima parte ipotizzate mediante valorizzazione di terreni privati e con corredo di urbanizzazione ridotto o addirittura inesistente. Al di là di ogni giudizio sul piano si tratta di rilevare il radicale cambiamento di prospettiva economica e sociale rispetto all'epoca - molto lontana - del suo concepimento prendendo atto della necessità di uno strumento urbanistico aggiornato e consapevole dei valori del territorio e dei fenomeni economico-sociali in corso.

ZONA PRG	Attuato	Perc.	Non attuato	Perc.	Parz. Attuato	Perc.	Totale
B3	210.470	90,28%	22.649	9,72%	0	0,00%	233.120
C1	211.906	93,65%	3.449	1,52%	10.909	4,82%	226.264
C2	138.134	32,84%	94.919	22,56%	187.616	44,60%	420.669
C4	42.698	3,53%	725.257	59,99%	440.923	36,47%	1.208.878
D1	0	0,00%	455.744	100,00%	0	0,00%	455.744
D1bis	163.069	31,39%	76.250	14,68%	280.203	53,93%	519.521
D2	34.562	5,18%	496.970	74,47%	135.830	20,35%	667.362
F1	191.803	35,32%	351.269	64,68%	0	0,00%	543.072
F2	32.629	3,80%	825.909	96,20%	0	0,00%	858.538
F3	46.477	21,38%	170.936	78,62%	0	0,00%	217.413
Parcheeggi	9.962	15,80%	53.080	84,20%	0	0,00%	63.042
Park ASI	0	0,00%	17.767	100,00%	0	0,00%	17.767
Prod. ASI	5.075.701	77,99%	1.432.569	22,01%	0	0,00%	6.508.270
Serv. ASI	70.815	34,17%	136.457	65,83%	0	0,00%	207.272
Verde ASI	0	0,00%	377.756	100,00%	0	0,00%	377.756

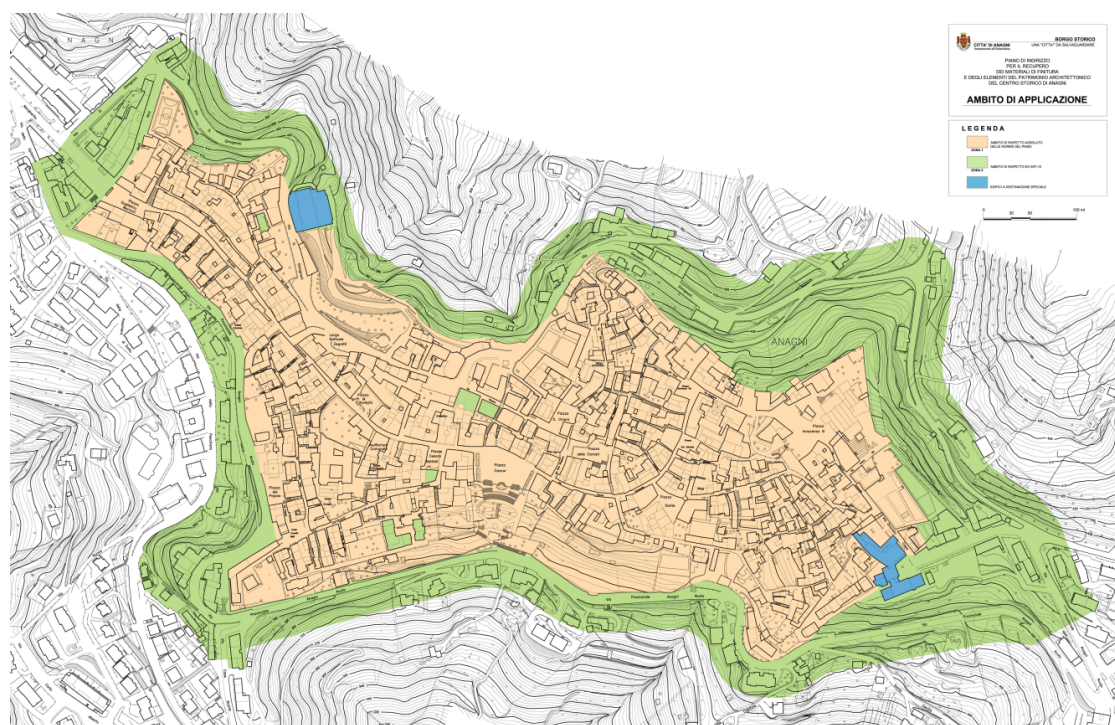
## IL PIANO DI INDIRIZZO PER IL RECUPERO DEI MATERIALI DI FINITURA E DEGLI ELEMENTI DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

Il 7 aprile 2009 con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 11 è stato approvato il piano in questione; il 30 novembre 2010 con Deliberazione n. 46 del Consiglio Comunale è stata approvata la modifica all'art. 44 del suddetto piano.

Il piano si applica alla città murata e all'intorno immediato e riguarda prevalentemente le modalità di finitura e trattamento dei particolari architettonici, delle superfici murarie, degli spazi privati di pertinenza e dell'arredo urbano.

Dalla Relazione di accompagnamento del piano: *"Elemento essenziale da cui prende vita questo progetto è una lunga, attenta e approfondita analisi preliminare di studio con schizzi, disegni, rilievi fotografici, studio di interventi analoghi all'interno della comunità europea, ricerca sulla normativa giuridica e tecnica etc. per l'individuazione di tutti quegli elementi caratterizzanti e storicamente riconoscibili del tessuto urbano (quali profferli, scale, cornici, davanzali, ringhiere, portoni, infissi, coperture, insegne, icone, discendenti, comignoli, coloriture e intonaci di superfici etc.) nell'unico, imprescindibile intento, di riscoprire le chiavi di lettura di un sedimentato codice linguistico storicamente determinato, di valori e significati estetico-formali una volta comuni tanto al linguaggio colto che a quello più popolare".*

Il piano prevede anche l'attivazione di un apposito Ufficio comunale del centro storico, con lo scopo di sovrintendere alla corretta applicazione del piano in oggetto.





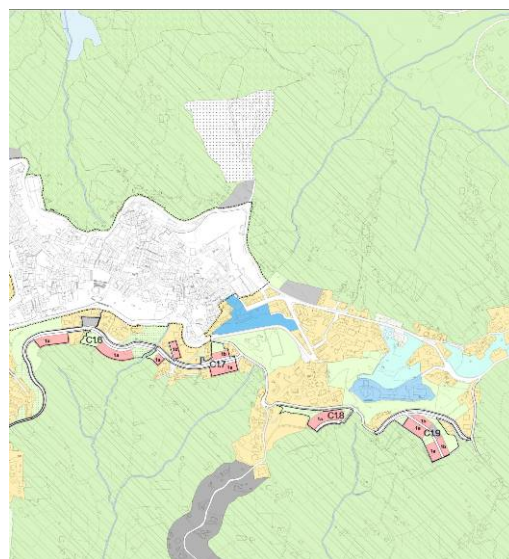
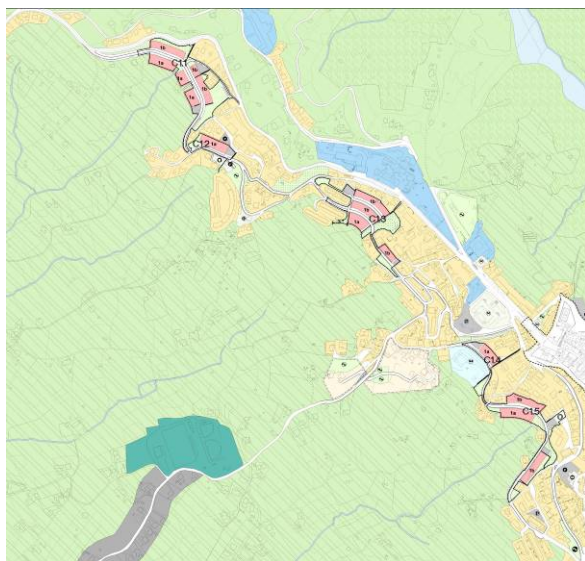
### PROPOSTA DI PRG DEL 2001

Tra la fine degli anni '90 e il principio degli anni duemila è stata elaborata una proposta di nuovo Piano Regolatore Generale, a cura dello studio Benevolo. Si è trattato di un piano elaborato secondo le disposizioni allora vigenti ma pur sempre un tradizionale PRG. Il piano, preceduto dall'elaborazione di una bozza preliminare, contiene la disciplina per l'intero territorio comunale e la disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale. L'articolazione della proposta di piano è schematizzata nei paragrafi seguenti.

#### Ricucitura delle frange periferiche

L'attuazione delle previsioni di espansione residenziale a valle del capoluogo è avvenuta in modo frammentario: anche quelle che dovevano scaturire da una progettazione urbanistica d'insieme non si differenziano dalle aggiunte nelle zone di completamento, anzi in molti casi rimanendo prive delle previste strade di distribuzione e dei servizi pubblici, aggravano la sensazione di provvisorio e irrisolto.

La proposta di piano prevede di ricucire gli insediamenti esistenti partendo dalla zona del PEEP n°1, passando sotto il centro storico per arrivare nella zona della grande scuola a sud est del centro, con una serie di previsioni di migliorie stradali (in parte utilizzando strade esistenti) sulle quali si affacciano alcune realizzazioni di completamento residenziale e di servizio. Le nuove realizzazioni, di iniziativa pubblica, sono impostate per inserirsi nella maglia di quelle esistenti, riempiendone gli interstizi e risolvendone l'affaccio verso la valle. L'intervento coinvolge anche una serie di aree vuote, da utilizzarsi come zone di servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti, per le quali il piano precisa il disegno finale.



### Il tessuto storico

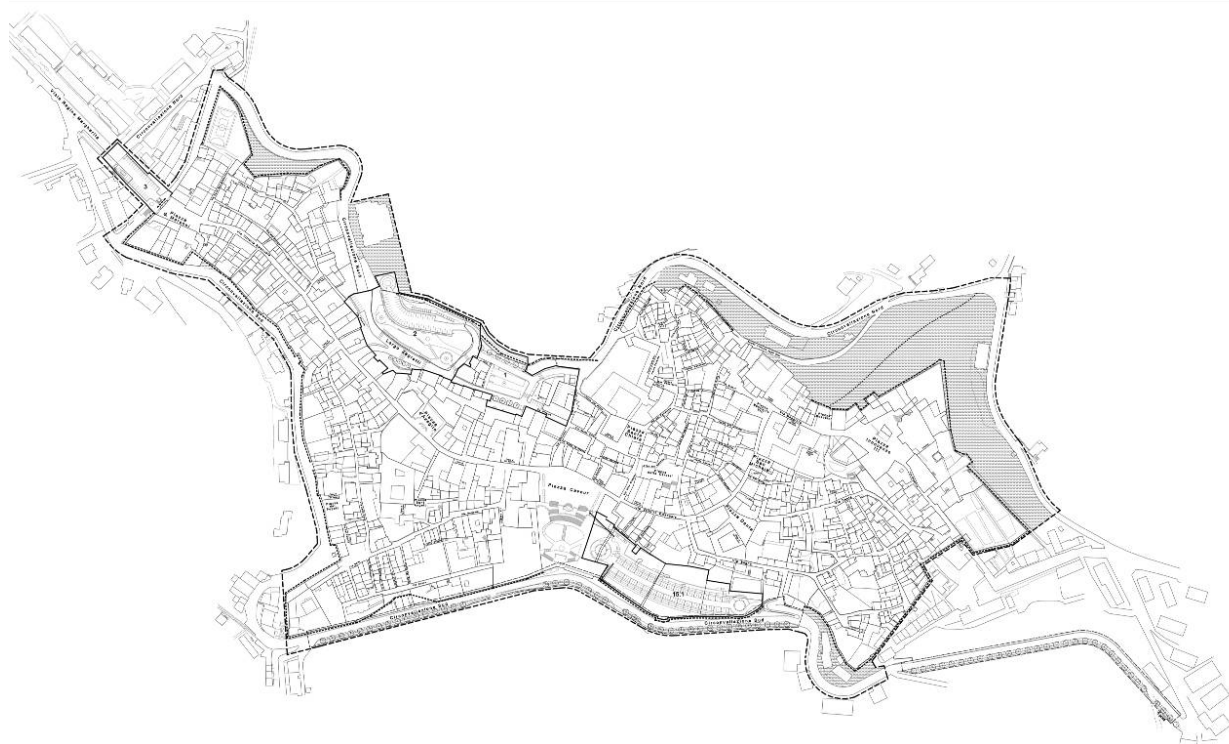
La proposta di piano regolatore prevede per il centro storico una disciplina particolareggiata, immediatamente esecutiva, in modo da far derivare l'attività edilizia direttamente dal PRG, nella generalità dei casi mediante la semplice concessione edilizia, senza necessità di ricorrere al piano particolareggiato. La disciplina è basata sul riconoscimento delle unità edilizie storiche e sull'attribuzione per ciascuna della famiglia tipologica di appartenenza.

Solo in alcune particolari condizioni è prescritto il ricorso ad un progetto d'insieme:

- a) In presenza di una oggettiva convenienza a mettere d'accordo più operatori per realizzare una sistemazione rilevante, altrimenti improponibile;
- b) Per realizzare una sistemazione pubblica di rilevanza generale.

In particolare sono previsti alcuni comparti per la realizzazione di nuovi parcheggi di accesso al centro storico.





*Quadro generale dei progetti d'insieme*

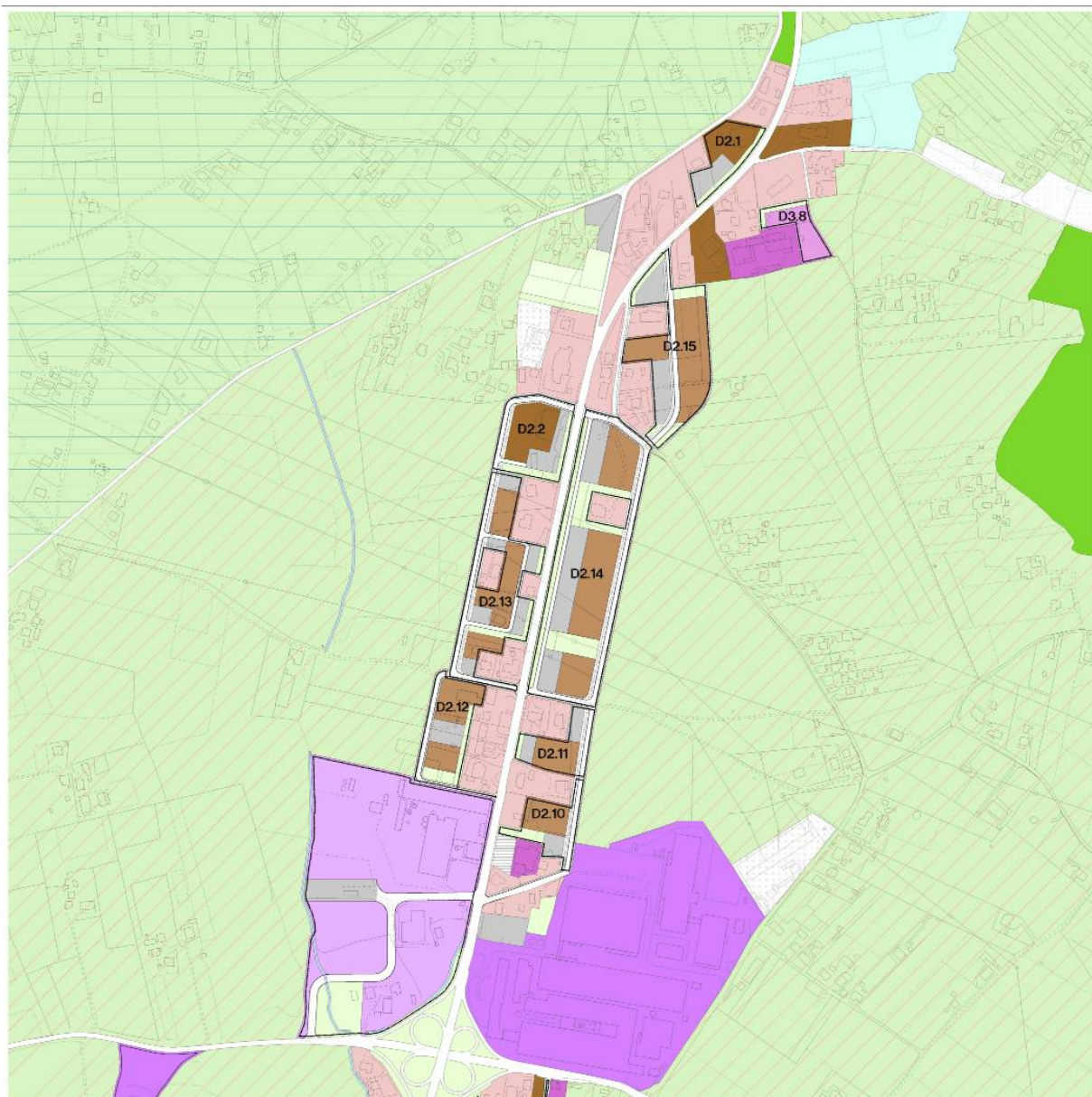
### **Ruolo degli assi viabilistico-territoriali**

Le due arterie di carattere territoriale del comune di Anagni (oltre all'autostrada), la Casilina e la superstrada per Fregene, assumono anche la funzione, per lunghi tratti, di strada di distribuzione di molte attività produttivo-commerciali che vi si affacciano, anche di rilevanti dimensioni. Il piano regolatore vigente non teneva conto di questa situazione ed il risultato è stato una crescita disarmonica e, in molti casi, caotica.

La proposta di piano riconosce questa situazione di fatto, prevedendo un'adeguata razionalizzazione delle realizzazioni esistenti e un potenziamento delle occasioni insediative.

In particolare lungo l'asse dell'Anticolana, nel tratto compreso tra Quattro Strade e il bivio san Filippo è previsto un complesso di interventi prevalentemente commerciali e direzionali, articolati su un sistema di controstrade.





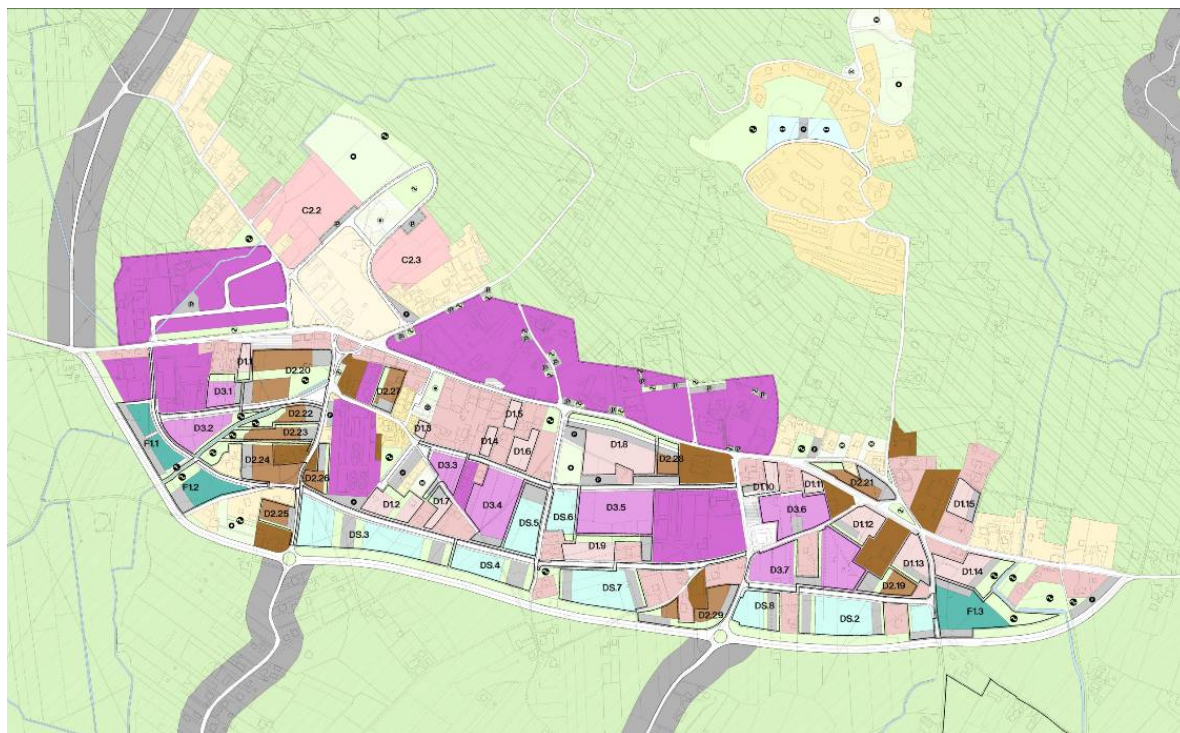
*Particolare dei comparti terziari sull'Anticolana*

### La zona di Osteria della Fontana e le altre frazioni

Le due arterie di carattere territoriale del comune di Anagni (oltre all'autostrada), la Casilina e la superstrada per Fiuggi, assumono anche la funzione, per lunghi tratti, di strada di distribuzione di molte attività produttivo-commerciali che vi si affacciano, anche di rilevanti dimensioni. Il piano regolatore vigente non teneva conto di questa situazione ed il risultato è stato una crescita disarmonica e, in molti casi, caotica.

La proposta di piano riconosce questa situazione di fatto, prevedendo un'adeguata razionalizzazione delle realizzazioni esistenti e un potenziamento delle occasioni insediative.

In particolare lungo l'asse dell'Anticolana, nel tratto compreso tra Quattro Strade e il bivio san Filippo è previsto un complesso di interventi prevalentemente commerciali e direzionali, articolati su un sistema di controstrade. Il piano individua le principali frazioni (Quattro Strade, San Filippo, Tufano, Pantanello, San Bartolomeo) e, riconoscendo l'impossibilità di rendere autonomi questi centri, prevede alcune limitate localizzazioni di nuovo insediamento che ottengano lo scopo di far fronte alle richieste localizzate di completamento residenziale e dotare i centri di un minimo di servizi (negozi di quartiere, centro di aggregazione).

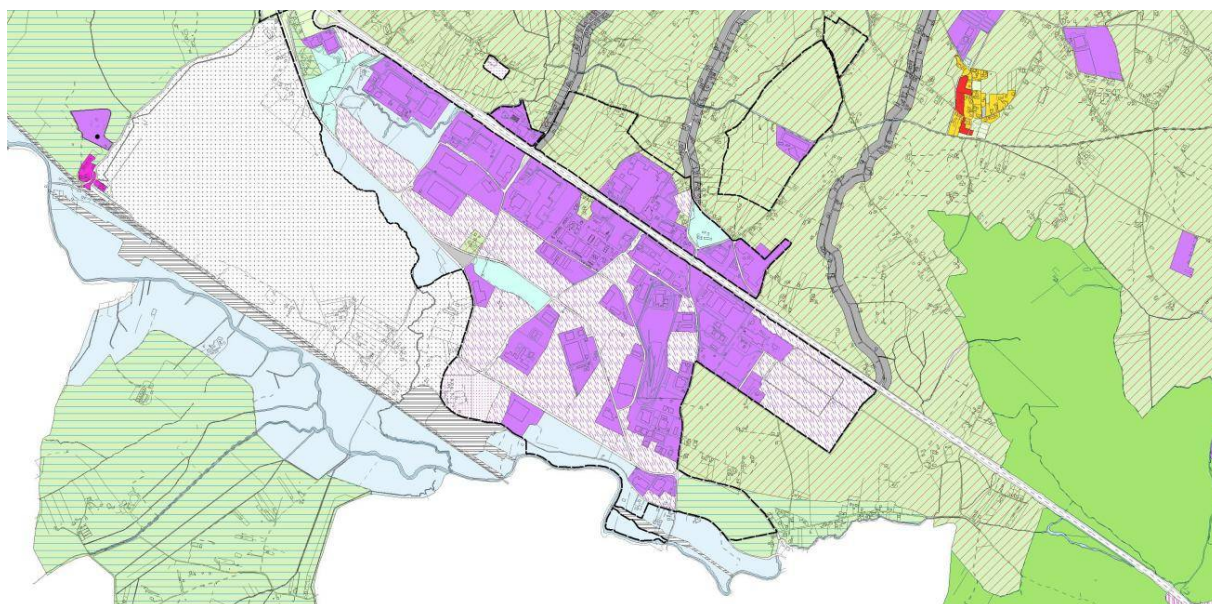


*La disciplina per la zona di Osteria della Fontana*



## La zona ASI

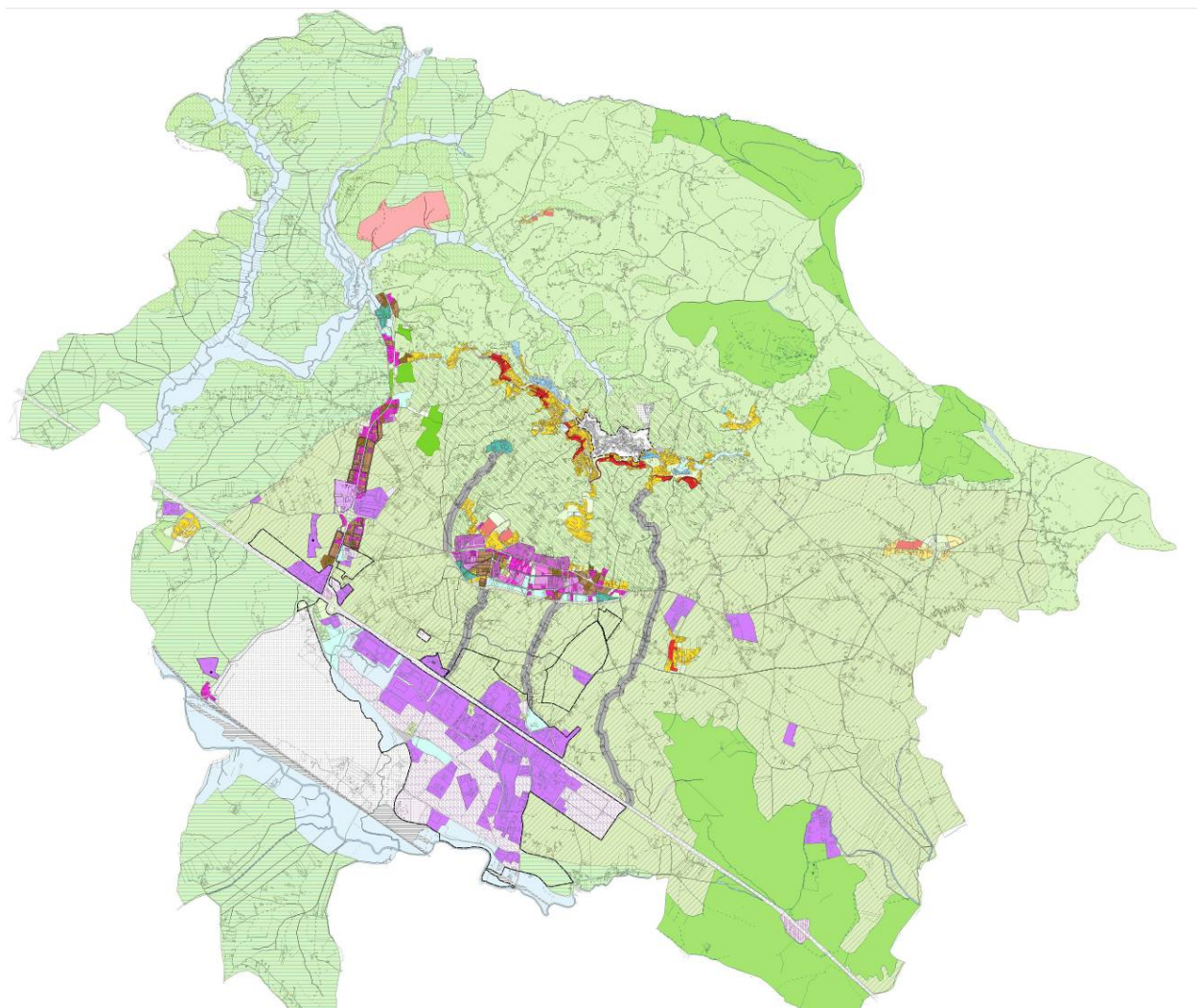
Il piano, registrando la permanenza di grandi previsioni irrealizzate all'interno dell'area industriale consortile, restringe la zona produttiva consortile, limitandola agli episodi esistenti e ad alcune frange di completamento (ancora molto cospicue), ridisegnando e rendendo coerente l'armatura infrastrutturale e la dotazione di aree di servizio.



## Il territorio ineditato

Il territorio non urbanizzato è in realtà caratterizzato da una diffusissima presenza di lotti edificati in zona agricola in molti casi lontani dai principali assi di comunicazione viabilistica e scollegate dall'attività agricola, oramai residuale.

L'impraticabilità delle previsioni insediative del capoluogo unite all'attrattiva di costruire in una situazione di mancanza di regole a cui sottostare hanno prodotto la situazione descritta. Il piano propone una serie di provvedimenti per tentare di frenare questo fenomeno; una disciplina urbanistica più flessibile negli usi del patrimonio edilizio esistente (residenziale ma non solo), ammettendo anche cambi di destinazione, riconversioni e limitati ampliamenti, ma molto rigida circa la possibilità di nuova edificazione non legata alla funzione agricola; una disciplina che distingue i principali ambiti del territorio comunale, individuando le valenze ambientali rilevanti e i relativi indirizzi di tutela.



## STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA E DATI TENDENZIALI

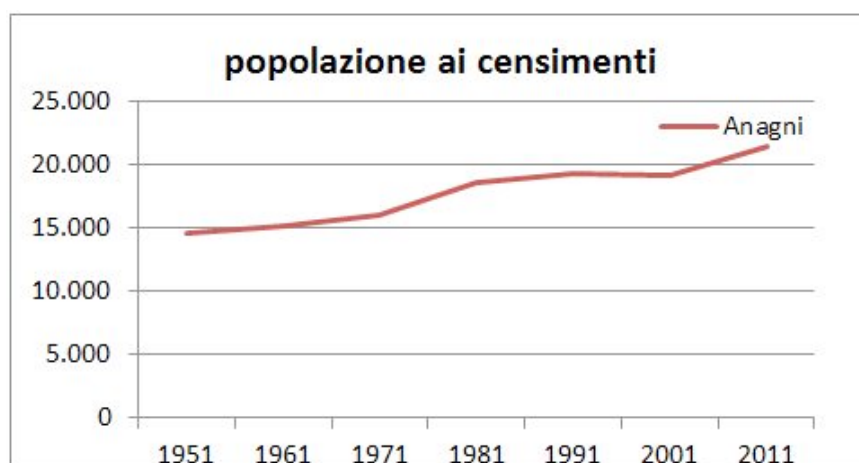
### DATI STATISTICI

#### La popolazione

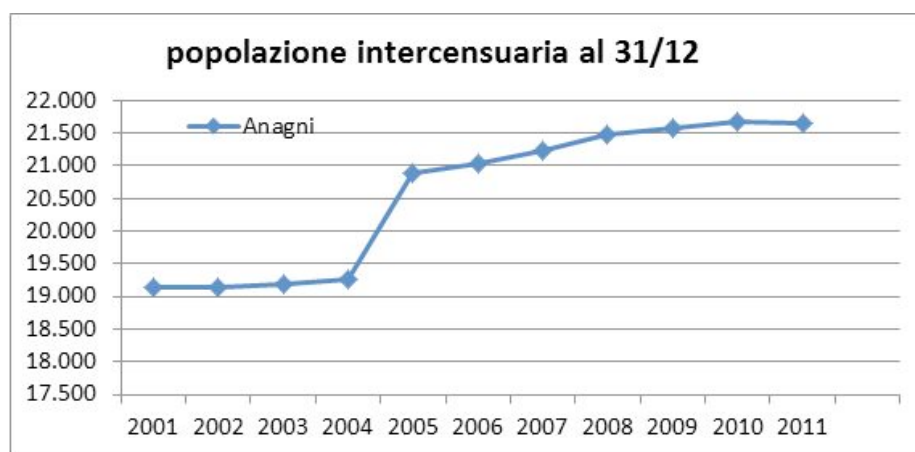
I dati sulla popolazione alle soglie di censimento riportano una situazione caratterizzata da un trend di crescita abbastanza costante nel segmento 1951-2001 e una decisa crescita nel campo 2001-2011. Probabilmente questo cambiamento di trend è dovuto ad un'anomalia (vedi quanto esplicitato nel seguito), comunque confermata negli anni successivi post censimento.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
<b>Anagni</b>	14.620	15.139	15.984	18.618	19.314	19.134	21.441
variazione %		3,55%	5,58%	16,48%	3,74%	-0,93%	12,06%
<b>Provincia Frosinone</b>	468.594	438.254	422.630	460.395	479.559	484.566	492.302
variazione %		-6,47%	-3,57%	8,94%	4,16%	1,04%	1,60%

Il dato della popolazione assoluta della provincia non appare molto correlato: in generale Anagni cresce di più, in proporzione, della provincia.



Nel periodo intercensuario tra i 2004 e il 2005 si riscontra un incremento maggiore dell' 8% della popolazione complessiva (da 19.253 ab. a 20.888 ab.), dovuto probabilmente ad un'anomalia nella raccolta dati; si può comunque ritenere che l'anomalia abbia riportato il conteggio ad essere maggiormente rispondente alla realtà, in quanto confermato, come ordine di grandezza, nelle annualità seguenti.



Di seguito il bilancio demografico del 2005, dal quale si evince l'anomala voce "Altri iscritti" per un valore di 1497 unità.

**Bilancio demografico anno 2005 e popolazione residente al 31 Dicembre  
Comune: Anagni**

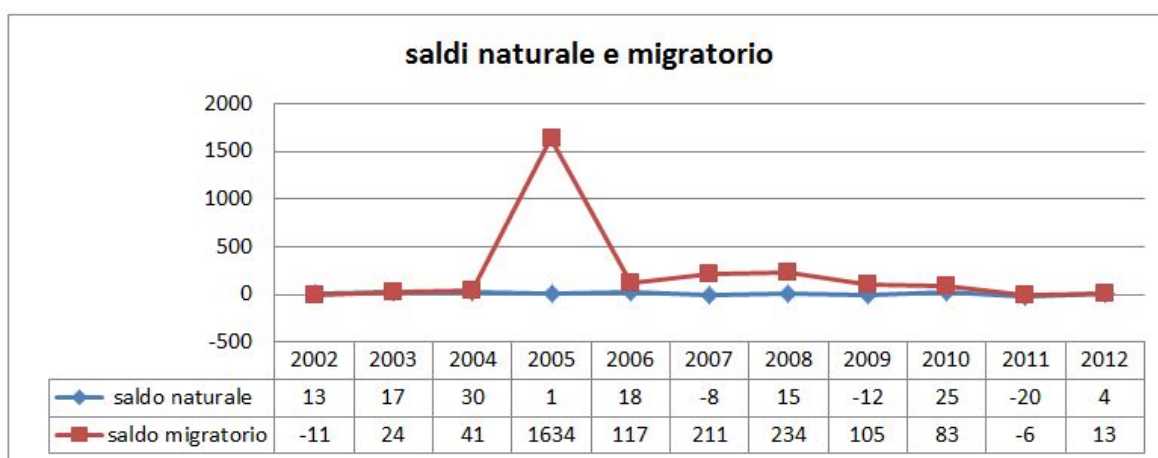
	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1 <sup>o</sup> Gennaio	9463	9790	19253
Nati	91	80	171
Morti	85	85	170
Saldo Naturale	6	-5	1
Iscritti da altri comuni	143	136	279
Iscritti dall'estero	39	34	73
Altri iscritti	747	750	1497
Cancellati per altri comuni	99	112	211
Cancellati per l'estero	3	1	4
Altri cancellati	0	0	0
Saldo Migratorio e per altri motivi	827	807	1634
Popolazione residente in famiglia	10257	10510	20767
Popolazione residente in convivenza	39	82	121
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre	10296	10592	20888
Numero di Famiglie	7665		
Numero di Convivenze	22		
Numero medio di componenti per famiglia	2.7		

Dal sito Demoistat.it: *Iscrizioni per altri motivi: si tratta di iscrizioni dovute non ad un effettivo trasferimento di residenza, ma ad operazioni di rettificativa anagrafica. Tra queste sono comprese le iscrizioni di persone erroneamente cancellate per irreperibilità e successivamente ricomparse; le iscrizioni di persone non censite, e quindi non entrate a far parte del computo della popolazione legale, ma effettivamente residenti.*





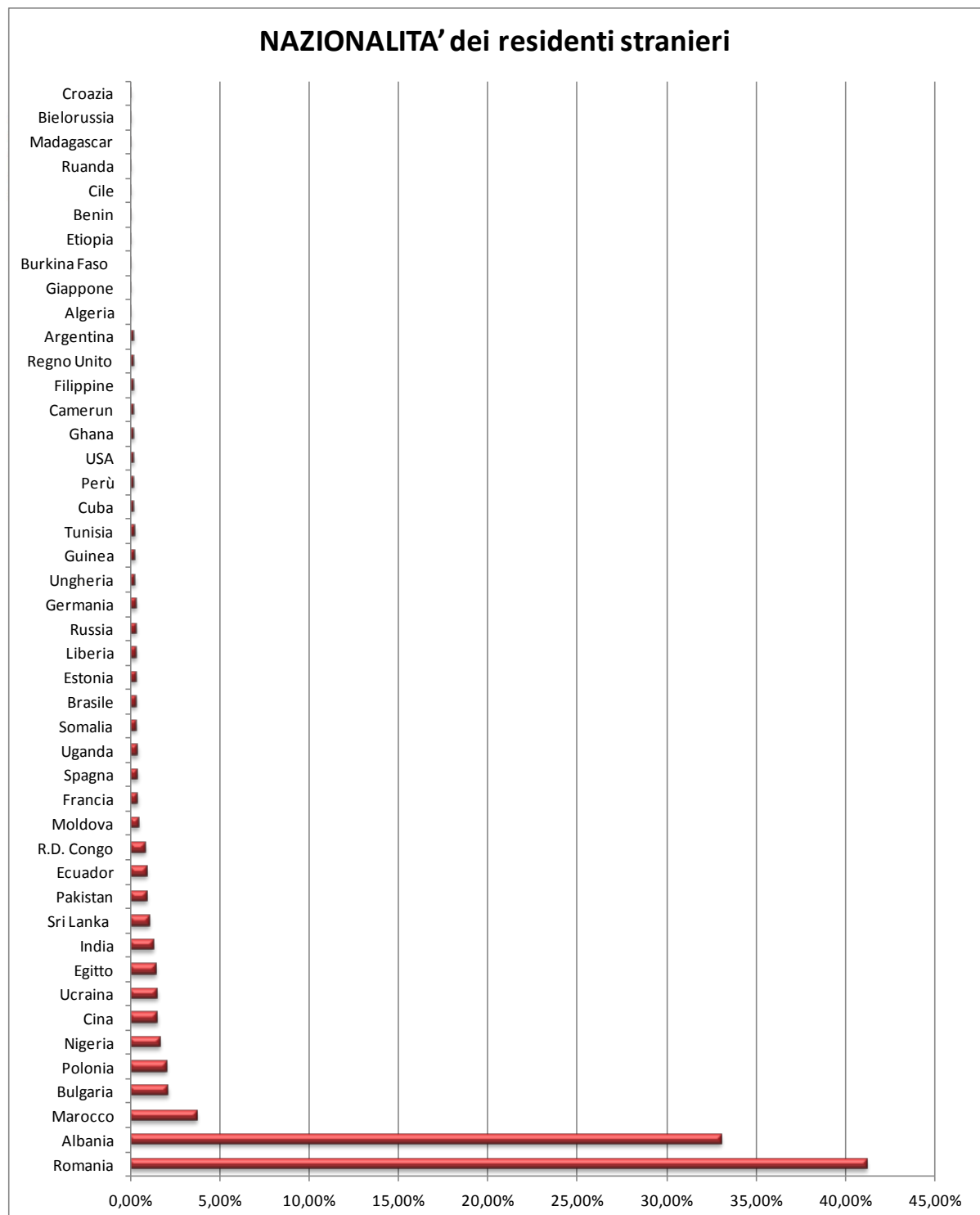
Il trend postcensuario è, come anticipato, confermativo dell'andamento concretizzatosi a partire dal 2005, con una leggera controtendenza tra il 2015 e il 2016; il dato finale è di 21.464 abitanti al 1/1/2016.



Dal grafico dei saldi demografici appare evidente che a fronte di un saldo naturale schiacciato intorno allo zero, le variazioni di popolazione sono determinate principalmente dal saldo migratorio, dato per sua natura discontinuo, ma in valore assoluto più alto. Molto evidente ancora l'anomalia del dato 2005.

Con riferimento alla componente migratoria, è stata analizzata la componente non italiana dei residenti.

NAZIONALITA' dei residenti	abitanti	
	al 31/12/2014	%
ITALIANA	21.515	94,73%
STRANIERA	1.198	5,27%
<b>Abitanti complessivi</b>	<b>22.713</b>	<b>100%</b>



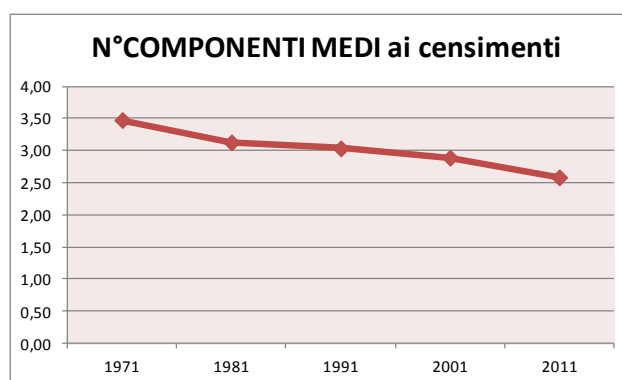
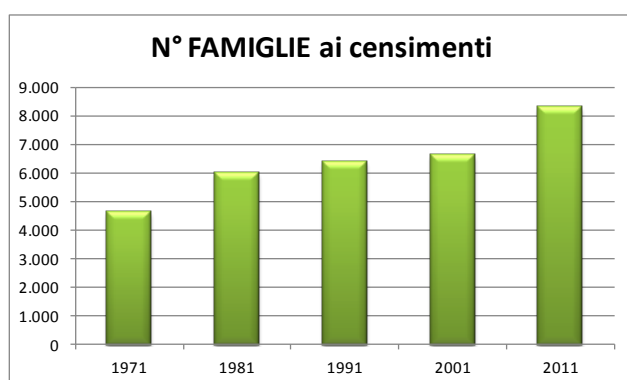
#### Struttura popolazione e famiglie

Dal 1951 al 2011 si assiste ad Anagni, come nel resto dell'Italia, alla crescita progressiva del numero delle famiglie a fronte di un andamento della popolazione che, come abbiamo visto risulta crescere di meno: si passa dalle 4.597 famiglie del 1971 alle 8.293 del 2011.



	1971	1981	1991	2001	2011
FAMIGLIE	4.597	5.950	6.362	6.618	8.293
variazione%		29,43%	6,92%	4,02%	25,31%
ABITANTI	15.984	18.618	19.314	19.134	21.441
variazione%		16,48%	3,74%	-0,93%	12,06%
Componenti medi	3,48	3,13	3,04	2,89	2,59

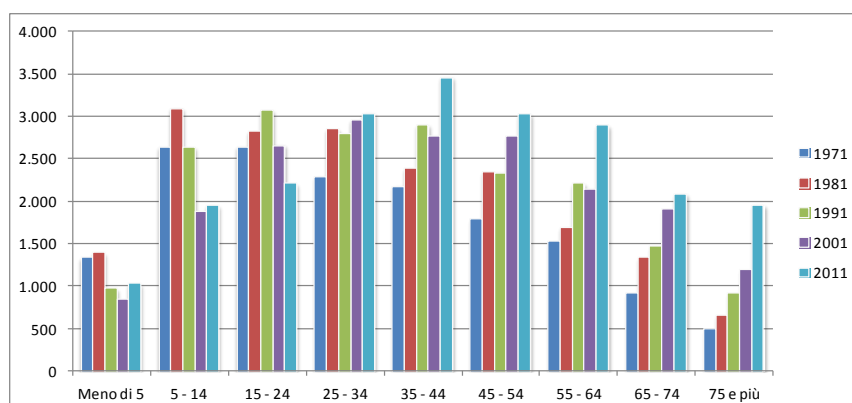
A questa crescita corrisponde una evidente compressione del numero medio dei componenti per famiglia, per cui aumentano consistentemente le famiglie con uno solo o due componenti: Anagni si colloca in linea sia con il dato provinciale (2,48) che regionale (2,31).



L'analisi per classe di età mostra molto chiaramente come il vertice delle piramidi demografiche dal 1971 al 2011 si stia spostando decisamente verso le classi di età più attestate.

POPOLAZIONE PER CLASSI D'ETA'

CENSIMENTO	Meno di 5	5 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75 e più	Totale
1971	1.343	2.641	2.644	2.292	2.178	1.793	1.527	924	499	15.841
1981	1.395	3.096	2.830	2.854	2.392	2.348	1.696	1.342	665	18.618
1991	974	2.636	3.069	2.795	2.898	2.337	2.211	1.471	923	19.314
2001	850	1.884	2.660	2.955	2.772	2.763	2.147	1.906	1.197	19.134
2011	1.035	1.956	2.210	3.038	3.461	3.029	2.895	2.092	1.960	21.676



## Lavoro e principali settori di attività economica

La tematica dell'occupazione viene analizzata osservando le variazioni dei seguenti indicatori: tasso di attività, occupati, occupati per attività economica, tasso di occupazione, tasso di disoccupazione.

Il tasso attività<sup>1</sup> mette in relazione la popolazione attiva (cioè la parte di popolazione che è in grado, salvo impedimenti temporanei, di svolgere legalmente un'attività lavorativa) con la popolazione in età lavorativa (cioè la popolazione maggiore di 14 anni) ed in pratica evidenzia le opportunità lavorative esistenti. Il tasso di occupazione<sup>2</sup> è un indicatore statistico che indica la percentuale di popolazione che possiede un'occupazione lavorativa. Si calcola come rapporto percentuale tra gli occupati e la popolazione residente maggiore di 14 anni. Il tasso di disoccupazione<sup>3</sup>, invece, è un indicatore della forza lavoro che non riesce a trovare lavoro e, pertanto, si calcola come rapporto percentuale tra persone in cerca di lavoro (disoccupati ed in cerca di prima occupazione) e forze di lavoro (persone in cerca di lavoro ed occupati).

assoluto dei non occupati è salito di oltre sei volte dal 1981.

	FORZA LAVORO			Pop. 15 anni o più	Tasso di Attività	Tasso di occupazione	Tasso di disoccupazione
	occupati	non occupati	Totale				
censimento 1981	6.082	208	6.290	14.127	44,52%	43,05%	3,31%
censimento 1991	6.059	551	6.610	15.704	42,09%	38,58%	8,34%
censimento 2001	6.606	955	7.561	16.400	46,10%	40,28%	12,63%
censimento 2011	7.856	1.359	9.215	18.685	49,32%	42,04%	14,75%

Il confronto alle diverse soglie censuarie registra un andamento positivo per il tasso di attività, un andamento instabile per il tasso di occupazione e una tendenza all'aumento del tasso di disoccupazione; le recenti crisi industriali sono sicuramente responsabili delle variazioni descritte: il numero

<sup>1</sup> Tasso di Attività = (Forze Lavoro / Popolazione di 15 anni o più) \* 100

<sup>2</sup> Tasso di Occupazione = rapporto percentuale avente al numeratore la popolazione di 15 anni e più occupata e al denominatore il totale della popolazione della stessa classe di età.

<sup>3</sup> Tasso di Disoccupazione = rapporto percentuale avente al numeratore la popolazione di 15 anni e più in cerca di occupazione e al denominatore le forze di lavoro della stessa classe di età.

Analizzando più in dettaglio all'ultima soglia temporale disponibile (censimento 2011) e confrontando con le diverse scale territoriali, vediamo che i valori relativi al contesto comunale sono in linea con le medie dei tassi registrati nella provincia di Frosinone, con un certo aggravio dei tassi di disoccupazione rispetto alla realtà regionale e nazionale.

	comune di Anagni	prov. di Frosinone	regione Lazio	Italia
Tasso di attività totale	49,32%	46,72%	51,68%	50,84%
Tasso di occupazione totale	42,04%	40,00%	45,91%	45,04%
Tasso di disoccupazione totale	14,75%	14,37%	11,19%	11,42%
Tasso di disoccupazione giovanile	39,23%	39,53%	36,51%	34,74%

Nel seguito il dettaglio sulla forza di lavoro in comune di Anagni all'ultima soglia censuaria (2011):

Popolazione residente con 15 anni e più per condizione

	Forze di lavoro			Non forze di lavoro					Totale
	Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione	Totale	
censimento 2011	7856	1359	9.215	1326	2490	4313	1115	9.244	18.459
	42,56%	7,36%	49,92%	7,18%	13,49%	23,37%	6,04%	50,08%	100,00%

L'industria risulta ancora il principale ramo di attività con il 31% del complesso degli occupati; gli occupati in agricoltura sono residuali con poco più del 3% del totale.

**Censimento 2011: Occupati per attività economica**

		Commercio e ricettivo	Trasporto, magazzinaggio e servizi di informazione e comunicazione	Attività finanziarie, assicurative, professionali, noleggio e supporto imprese	Altre attività	Totale
Agricoltura	Industria					
263	2.436	1589	612	833	2123	7.856

Per quanto riguarda gli addetti alle unità locali nel settore dell'industria:

CENSIMENTO	Attività manifatturiere	Costruzioni	Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	Estrazione di minerali	totale industria
1971	3297	354	18	52	5692
1981	6594	384	36	25	9020
1991	5949	484	37	41	8502
2001	6306	815	44	31	9197
2011	5262	778	81	25	8157

Si nota il calo del settore manifatturiero, che ha portato il totale addetti nel settore industriale alla situazione precedente al livello del 1981.

#### Patrimonio abitativo

Per quanto concerne il patrimonio abitativo, sono stati elaborati i dati da fonte Istat relativi agli indicatori maggiormente significativi, alle diverse soglie censuarie.

	censimento									
	1971		1981		1991		2001		2011	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
<b>ABITAZIONI OCCUP.</b>	4.424	94,29	5.540	86,75	6.328	86,29	6.566	82,40	8.090	82,40
N. STANZE TOTALE	15.881	95,06	22.920	88,52	27.690	90,71	28.731	87,90	35.400	87,90
N. MEDIO STANZE/ABITAZ.	3,59		4,14		4,38		4,38		4,38	
SUPERFICIE COMPLESS. (mq)	314.480		493.111		642.535		682.472		822.805	
SUP. MEDIA PER ABITAZIONE	71,08		89,01		101,54		103,94		101,71	
N. FAMIGLIE OCCUPANTI	4.582		5.948		6.362		6.601		8.133	
N. COMPONENTI	15.793		18.509		19.229		19.952		24.583	
N. MEDIO OCC./ABITAZ.	3,57		3,34		3,04		3,04		3,04	
N. MEDIO OCC./STANZA	0,99		0,81		0,69		0,69		0,69	
N. MEDIO MQ./OCC	19,91		26,64		33,41		34,21		33,47	
<b>ABITAZIONI NON OCCUP.</b>	268	5,71	846	13,25	1.005	13,71	1.402	17,60	1.727	17,60
N. STANZE TOTALE	825	4,94	2.972	11,48	2.835	9,29	3.955	12,10	4.873	12,10
N. MEDIO STANZE/ABITAZIONE	3,08		3,51		2,82		2,82		2,82	
<b>ABITAZIONI IN TOTALE</b>	4.692	100,00	6.386	100,00	7.333	100,00	7.968	100,00	9.817	100,00
N. STANZE IN TOTALE	16.706	100,00	25.892	100,00	30.525	100,00	32.686	100,00	40.273	100,00
N. MEDIO STANZE/ABITAZIONE	3,56		4,05		4,16		4,10		4,10	

(\*) dato ancora non disponibile, estrapolato in base alle serie storiche

Dalle tabelle si desume che il patrimonio edilizio è cresciuto particolarmente tra gli anni 70 e 80: il numero complessivo delle stanze tra il '71 e l'81 cresce del 55%; cresce in misura minore fino al 2001 e fa un ulteriore balzo del 23% tra il 2001 e il 2011. L'anomalia prima descritta nel calcolo della popolazione potrebbe aver influito anche nel conteggio delle abitazioni ma è verosimile che, anche in questo caso, si tratti di un riallineamento rispetto alla realtà delle cose.

Pure in crescita, ma con andamento più discontinuo, le famiglie: alle cinque soglie censuarie la crescita media del numero di stanze è del 19,9% per decennio, mentre le famiglie crescono con una media del 16,4% per decennio, con conseguente aumento dello stock abitativo non occupato, fino ad arrivare alla quota 2011 del 17,6% di abitazioni non occupate. Per quanto riguarda la dimensione media degli alloggi, la tendenza è ovviamente verso sistemazioni abitative migliori in termini di spazio, fino a raggiungere all'ultimo censimento la superficie di 101,71 mq.

epoca	1971			1981			1991			2001			2011		
	abitaz.	stanze	% st.	abitaz.	stanze	% st.	abitaz.	stanze	% st.	abitaz.	stanze	% st.	abitaz.	stanze	% st.
< 1919	787	2542	15,22	1192	4166	16,09	1454	5288	17,32	897	3681	11,26	1798	7378	18,32
1919-1945	634	2.065	12,36	529	1.923	7,43	647	2.523	8,27	627	2.573	7,87	450	1.845	4,58
1946-1960	1.210	4.416	26,43	1.069	4.232	16,34	1.170	4.669	15,30	1.190	4.883	14,94	1.124	4.610	11,45
1961-1971	1.433	5.748	34,41	1.970	8.396	32,43	1.965	8.465	27,73	2.040	8.371	25,61	1.931	7.920	19,67
1972-1981				1.592	7.017	27,10	1.834	8.388	27,48	2.129	8.736	26,73	2.307	9.463	23,50
1982-1991				35	159	0,61	262	1.191	3,90	665	2.729	8,35	1.393	5.715	14,19
1992-2001						0,00			0,00	418	1.715	5,25	505	2.070	5,14
>2001													310	1.271	3,16
ignota	628	1.935	11,58												
TOTALE	4.692	16.706	100,00	6.387	25.893	100,00	7.332	30.524	100,00	7.966	32.688	100,00	9.818	40.272	100,00

Il quadro innanzi riportato, relativo all'epoca di costruzione delle abitazioni in edifici ad uso abitativo indica che il 18% del patrimonio è antecedente al 1919 (a conferma dell'esistenza di un notevole patrimonio di edifici antichi); buona parte di esso (quasi il 20%) risale al periodo compreso tra il 1961 e 1971, un altro 24% circa risale al periodo compreso tra il 1972 e il 1981; il 14% circa nel periodo 1982-1991.

	1971		1981		1991		2001		2011	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%		
N. ABITAZ. in proprietà	3.249	73,44%	4.243	76,59%	5.195	82,10%	5.336	82,18%	6.648	(*)
N. STANZE in proprietà	11.889	74,86%	17.976	81,42%	23.209	83,82%	23.839	83,92%	29.708	(*)
N. FAM. in proprietà	3.381	73,79%	4.603	77,39%	5.225	82,13%	5.367	82,19%	6.688	(*)
N. OCCUP. in proprietà	11.817	74,82%	14.381	77,70%	16.030	83,36%	16.465	83,76%	20.519	(*)
N. ABITAZ. in affitto	975	22,04%	862	15,56%	677	10,70%	509	7,84%	614	(*)
N. STANZE in affitto	3.299	20,77%	2.441	11,06%	2.690	9,71%	2.022	7,12%	2.520	(*)
N. FAM. in affitto	994	21,69%	895	15,05%	677	10,64%	509	7,80%	634	(*)
N. OCCUP. in affitto	3.296	20,87%	2.867	15,49%	2.023	10,52%	1.521	7,74%	1.895	(*)
N. ABITAZ. altro titolo	200	4,52%	435	7,85%	456	7,21%	648	9,98%	807	(*)
N. STANZE altro titolo	693	4,36%	1.662	7,53%	1.791	6,47%	2.545	8,96%	3.172	(*)
N. FAM. altro titolo	207	4,52%	450	7,57%	460	7,23%	654	10,01%	815	(*)
N. OCCUP. altro titolo	680	4,31%	1.261	6,81%	1.176	6,12%	1.671	8,50%	2.083	(*)
<b>TOT. ABITAZIONI</b>	<b>4.424</b>	<b>100%</b>	<b>5.540</b>	<b>100%</b>	<b>6.328</b>	<b>100%</b>	<b>6.493</b>	<b>100%</b>	<b>8.090</b>	
<b>TOT. STANZE</b>	<b>15.881</b>	<b>100%</b>	<b>22.079</b>	<b>100%</b>	<b>27.690</b>	<b>100%</b>	<b>28.406</b>	<b>100%</b>	<b>35.400</b>	
<b>TOT. FAMIGLIE</b>	<b>4.582</b>	<b>100%</b>	<b>5.948</b>	<b>100%</b>	<b>6.362</b>	<b>100%</b>	<b>6.529</b>	<b>100%</b>	<b>8.137</b>	
<b>TOT. OCCUPANTI</b>	<b>15.793</b>	<b>100%</b>	<b>18.509</b>	<b>100%</b>	<b>19.229</b>	<b>100%</b>	<b>19.657</b>	<b>100%</b>	<b>24.497</b>	

(\*) dato ancora non disponibile, estrapolato in base alle serie storiche

Tra le abitazioni occupate da residenti prevalgono nettamente quelle godute a titolo di proprietà (oltre il 80% dagli anni 80 in poi).

### Consumo di suolo

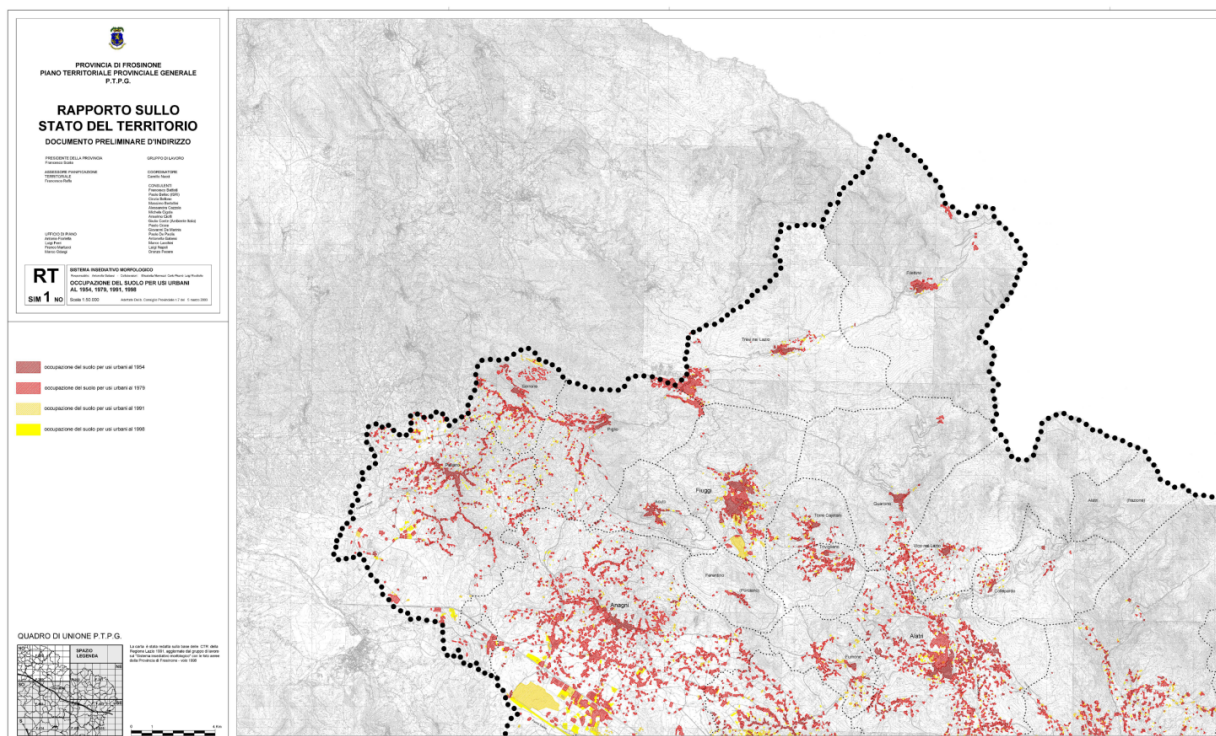
Come evidenziato dalla tavola QCP17 Sistema insediativo: evoluzione storica, ad Anagni si è realizzato un forte incremento della superficie utilizzata a scopo urbano dal dopoguerra in poi, specialmente per mezzo dell'urbanizzazione diffusa dei borghi di natura agricola e lungo le maglie poderali. L'immagine attuale è di una città polverizzata (vedi tavola QCP22 Sistema insediativo: Analisi morfologica) che si è formata tra il capoluogo e il fondo valle.

sub sistema	elenco dei comuni	Superficie occupazione del suolo per usi urbani mq				Popolazione residente ab.				Consumo di suolo per usi urbani mq/ab			
		1954	1978	1991	1998	1954	1978	1991	1998	1954	1978	1991	1998
I.b centri collinari lungo la Casilina nord	Anagni	1.492.475	10.496.245	11.450.230	14.639.168	14.620	18.618	19.314	19.964	102,08	563,76	592,84	733,27
	Ferentino	1.724.593	6.618.655	9.684.247	10.358.547	16.328	17.695	19.149	20.251	105,62	374,04	505,73	511,50
<b>Totale</b>		<b>3.217.068</b>	<b>17.114.900</b>	<b>21.134.477</b>	<b>24.997.715</b>	<b>30.948</b>	<b>36.313</b>	<b>38.463</b>	<b>40.215</b>	<b>103,95</b>	<b>471,31</b>	<b>549,47</b>	<b>621,60</b>

<b>Totale Provincia</b>	<b>42.260.057</b>	<b>16.5075.471</b>	<b>203.453.036</b>	<b>225.830.858</b>	<b>454.879</b>	<b>460.422</b>	<b>479.514</b>	<b>487.151</b>	<b>92.90</b>	<b>358,53</b>	<b>441,88</b>	<b>463,56</b>
-------------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--------------	---------------	---------------	---------------

La tabella soprastante, riferita al 1998 (inserita nel Rapporto ..... del PTPG), evidenzia una crescita tra il 1954 e il 1998 da 102,08 mq/ab a 733,27 mq ab, ovvero una crescita del 718 %; rispetto alla media





sub sistema	elenco dei comuni	occupazione del suolo per usi urbani			abitanti	consumo di suolo per usi urbani		
		residenze mq.	servizi mq.	produttivo mq.		residenze mq/ab	servizi mq/ab	produttivo mq/ab
1.b centri collinari lungo la Casilina nord	Anagni	8.361.474	2.367.983	3.909.711	19.964	418,82	118,61	195,83
	Ferentino	6.165.132	573.418	3.619.997	20.251	304,43	28,31	178,75
<b>totale</b>		14.526.606	2.941.401	7.529.708	40.215	361,22	73,141	187,23
<b>totale</b>		24.997.715			40.215	621,60		

Sempre riferita al 1998, la tabella soprastante riporta il consumo di suolo ripartito tra le varie destinazioni: si evidenzia la forte preponderanza della funzione residenziale, anche in presenza di un tessuto produttivo-industriale significativo come quello di Anagni.

## FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO

In questo paragrafo si analizzano preliminarmente le principali dinamiche che influiscono sulla domanda residenziale e non residenziale, sulla base delle disposizioni vigenti e delle indicazioni della pianificazione di coordinamento. Completano il paragrafo alcune considerazioni sul dimensionamento, basate sugli scenari strategici proposti.

### Fabbisogno residenziale

Il fabbisogno di quantità residenziali dipende dalla tendenza demografica in corso, confrontata con lo stock di alloggi esistente, le sue caratteristiche fisiche, funzionali e le modalità di fruizione da parte della popolazione.

L'art. 56 delle NdA del PTPG "Direttive per la pianificazione urbanistica: indirizzi per il dimensionamento del PUCG", prevede al comma 1:

*I Comuni valutano i fabbisogni insediativi decennali (residenziali, non residenziali e per servizi) ed il dimensionamento del piano, sulla base degli indicatori del presente articolo e di eventuali valutazioni integrative documentate. Fermo restando quanto richiesto dalla LR 72/75, gli indicatori tendono a mitigare la rigidità dei parametri regionali adattandoli alle diversità locali, tenendo conto delle tendenze in corso nella provincia e degli orientamenti programmatici del PTPG. Gli indicatori assumono come riferimento i valori medi attuali dei comuni della provincia, come individuati nel Rapporto (tabelle 3.1/n.5, 10/n.4, 10/n.5, 10/n.6, 10/n.7, 11/n.4, 11/n.5, 11/n.6, 11/n.7), rispetto ai quali il PTPG propone indirizzi correttivi in funzione degli obiettivi provinciali perseguiti.*

Comma 2

*Indicatori per il dimensionamento residenziale (incremento degli abitanti teorici in un decennio)*

*Indicatore demografico di base: popolazione residente*

*Previsioni di incremento: > 25% popolazione residente per comuni con tendenza decennale all'incremento o alla stabilità demografica; < 25% popolazione residente per comuni con tendenza decennale al decremento demografica.*

*Indicatori correttivi a crescere*

*· comuni turistici*

*· comuni con rapporto abitaz./famiglie < a 1,3*

*· comuni con patrimonio non occupato < a 20%*

*· comuni con patrimonio vetusto (anni'50) > a 30%*

*Indicatori correttivi a decrescere*

*· comuni con rapporto abitaz./famiglie > a 1,3*

*· comuni con patrimonio non occupato > a 20%*

*· comuni con patrimonio vetusto (anni'50) < a 30%*

*Nelle valutazioni per il dimensionamento si può tener presente che rispetto alla dotazione media di cubatura/ab. attribuibile ordinariamente per il calcolo degli abitanti teorici (80mc/ab) la media provinciale è già superiore ai 110-120 mc/ab e raggiunge per le parti urbane consolidate ed i centri storici valori dai 120 ai 140 mc/ab.*

*Ulteriori valutazioni integrative per il dimensionamento residenziale possono assumersi motivatamente in presenza di rilevanti previsioni d'intervento relative a funzioni strategiche o produttive d'interesse provinciale o di particolari esigenze di alcuni segmenti della domanda abitativa, quali ad esempio, abitazioni in affitto, domanda temporanea city users e studenti, domanda immigrati extracomunitari, abitazioni impegnate da emigrati, esigenze sociali particolari, domanda turistica stagionale.*

Confrontando i dati di popolazione alle ultime due soglie censuarie (2001 – 2011) si rileva una tendenza decennale positiva pari a + 12,06%, passando da un valore di 19.134 ab. a 21.441 ab. Occorre argomentare che nel decennio considerato si è verificata l'anomalia del bilancio demografico 2005 prima descritta, ma è ragionevole pensare che, viste le conferme avute nelle annualità postcensuarie, la dinamica decennale è senz'altro positiva. I valori post censuari denunciano ancora valori leggermente positivi (21.464 ab al 1/1/2016), per cui secondo le indicazioni del PTPG sarebbe ammissibile un incremento della popolazione residente maggiore del 25% (pari a 5.366 ab.).



Tralasciando la valutazione dell' eventuale quota derivante dal carattere turistico (ad Anagni non particolarmente sviluppata in termini di domanda di residenza specifica), si ottiene che il rapporto tra numero totale di abitazioni e numero di famiglie alla soglia censuaria 2011 è di 1,21 circa, la quota di stock residenziale non occupato è 17,6%, e il patrimonio vetusto (dal 1950 in giù) il 34,5%. Sulla base delle indicazioni del comma 2 dell'art. 56 sarebbe quindi giustificata l'adozione di correttivi a crescere rispetto alla previsione decennale  $\geq 25\%$ ; tenendo conto del valore censuario 2011 di circa 3 abitanti ad alloggio (tendente alla diminuzione), significherebbero quasi 1.800 alloggi aggiuntivi su uno stock totale di 9.817, pari ad un incremento superiore al 18%.

Valori così consistenti non parrebbero giustificabili sulla base dell'attuale fase di stagnazione economica, in particolare del settore edilizio; in sede di redazione del piano saranno svolti i necessari approfondimenti analitici, basati sui valori desumibili da apposite rilevazioni sul campo e dalla cartografia regionale tridimensionale.

Si espone nel seguito una semplice proiezione demografica basata sul metodo del saggio d'interesse applicata all'ultimo decennio; i dati utilizzati sono di origine Istat e anagrafici.

Per stimare la popolazione residente al 2025 (al 31 dicembre), si applica la seguente formula:

$$P_{t+n} = P_t * (1+R)^n$$

dove:	$P_{t+n}$	=	popolazione prevista all'anno di riferimento	=	$P_{t+n}$
	$P_t$	=	popolazione effettiva (dato Istat)	=	$P_t = P_{2011}$
	R	=	saggio di variazione medio annuo	=	$R = \sum r / 10$
	r	=	saggio di variazione annuo	=	$r = P_t - P_{t-1} / P_{t-1}$
	t	=	anno		
	n	=	numero anni tra anno di proiezione ed anno dell'ultimo dato rilevato		

Dai dati Istat si ricava la seguente tabella:

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	r
2005	31-dic	20.888	-	-	-
2006	31-dic	21.023	135	0,65%	0,006463
2007	31-dic	21.226	203	0,97%	0,009656
2008	31-dic	21.475	249	1,17%	0,011731
2009	31-dic	21.568	93	0,43%	0,004331
2010	31-dic	21.676	108	0,50%	0,005007
2011	31-dic	21.650	-26	-0,12%	-0,001199
2012	31-dic	21.414	-236	-1,09%	-0,010901
2013	31-dic	21.474	60	0,28%	0,002802
2014	31-dic	21.515	41	0,19%	0,001909
2015	31-dic	21.464	-51	-0,24%	-0,002370
<b>Media decennale</b>					0,002743

Il saggio di variazione medio annuo R è pari a:

$$R = \sum r / 10 = 0,027429 / 10 = 0,002743$$

Il dato di partenza è la popolazione al 31/12/2015:

$$P_{2015} = 21.464$$

quindi

$$P_{2025} = 21.464 * (1+0,002743)^{10} =$$

$$21.464 * 1,002743^{10} = 22.060$$

La popolazione residente all'orizzonte decennale, stimabile sulla base del trend dell'ultimo decennio, è di 22.060 abitanti, pari ad una crescita assoluta di 596 ab. pari al 2,77% rispetto al dato attuale, ovvero una crescita media annua dello 0,28% circa. La crescita assoluta della popolazione, in Italia allo stato attuale, assume minore importanza rispetto all'evoluzione della compagine sociale, che si riflette in una diminuzione del numero dei componenti medi delle famiglie e quindi in un aumento considerevole in valore assoluto. Tale fenomeno deriva dalla crescente diffusione - riscontrabile ovunque in Italia e in tutto l'occidente - delle situazioni familiari in forma di single, coppie senza figli, anziani soli ecc.

Rispetto al numero di componenti per famiglia mentre in Italia si è raggiunto, al 2011, il valore di 2,4 componenti, ad Anagni si rileva un valore al medesimo anno di 2,59 componenti e di 2,55 al 2015.

Per stimare il numero medio dei componenti familiari all'orizzonte di piano ( $N_{2025}$ ) è possibile operare una regressione lineare utilizzando i dati dei censimenti 1971 - 1981 - 1991 - 2001 e 2011, ottenendo

$$N_{2025} = 2,339$$

La stima appare abbastanza plausibile perché con la medesima funzione individuata si può calcolare il valore  $N_{2015} = 2,541$ , non troppo distante dal valore Istat al medesimo anno di 2,55.

Ne segue un numero di famiglie al 2025 ( $Nf_{2025}$ ) così calcolabile:

$$Nf_{2025} = P_{2025} / N_{2025} = 22.060 / 2,339 = 9.431$$

L'ultimo bilancio demografico reperibile sul sito dell'Istat è il seguente:

**Bilancio demografico anno 2015 e popolazione residente al 31 dicembre  
Comune: Anagni**

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio	10570	10945	21515
Nati	102	81	183
Morti	102	98	200
Saldo Naturale	0	-17	-17
Iscritti da altri comuni	139	137	276
Iscritti dall'estero	16	25	41
Altri iscritti	11	7	18
Cancellati per altri comuni	162	155	317
Cancellati per l'estero	19	13	32
Altri cancellati	11	9	20
Saldo Migratorio e per altri motivi	-26	-8	-34
Popolazione residente in famiglia	10533	10886	21419
Popolazione residente in convivenza	11	34	45
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 dicembre	10544	10920	21464
Numero di Famiglie	8410		
Numero di Convivenze	8		
Numero medio di componenti per famiglia	2.55		

Si rilevano al 31/12/2015 8.410 famiglie; quindi all'orizzonte di piano (2025) si può stimare una crescita assoluta di 1.021 famiglie, pari al 12,14% rispetto al dato attuale.

La LR 72/75 all'art. 4 afferma: *“Il fabbisogno di aree da destinare a residenza, attrezzature ed insediamenti produttivi va valutato tenendo conto oltre che dell'ipotesi di sviluppo demografico, delle eventuali condizioni di sovraffollamento e coabitazione e delle eventuali necessità di rinnovamento e recupero del patrimonio edilizio esistente”.*

Trascurando in questa sede la quota derivante da sovraffollamento e necessità di recupero (che produce comunque aumento del fabbisogno) occorre confrontare il dato stimato di 9.431 famiglie all'orizzonte di piano con lo stock abitativo esistente ad oggi. Alla soglia censuaria del 2011 sono state rilevate 8.090 abitazione occupate e 1.727 non occupate; andrebbero aggiunte le quantità edilizie realizzate dal 2011 ad oggi.

Se si ipotizzasse un trend di realizzazione di alloggi come nel decennio 2001 – 2011 dovrebbero essere state realizzate nel periodo 2011 – 2015 circa 740 alloggi (610 occupati e 230 non occupati, se ripartiti come nel 2011)<sup>4</sup>; ne deriverebbe che ad oggi avremmo 8.700 alloggi occupati e 1.957 non occupati. Stimando che una quota del 10% degli alloggi non occupati (pari a circa 195 alloggi) possa essere reimmesso sul mercato ne deriverebbe un fabbisogno di prima approssimazione:

$$\begin{aligned} \text{Fabb}_{2025} &= \text{Nf}_{2025} - \text{Alloggi}_{2015} - \text{Alloggi}_{\text{reimmessi}} = \\ &= 9.431 - 8.700 - 195 = 536 \text{ alloggi} \end{aligned}$$

Si tratta di un valore estremamente prudenziale poiché non comprende le dinamiche di terziarizzazione, sovraffollamento ed eventuale recupero patrimonio vetusto.

---

<sup>4</sup> Tale valore sarà precisato analiticamente nelle fasi successive





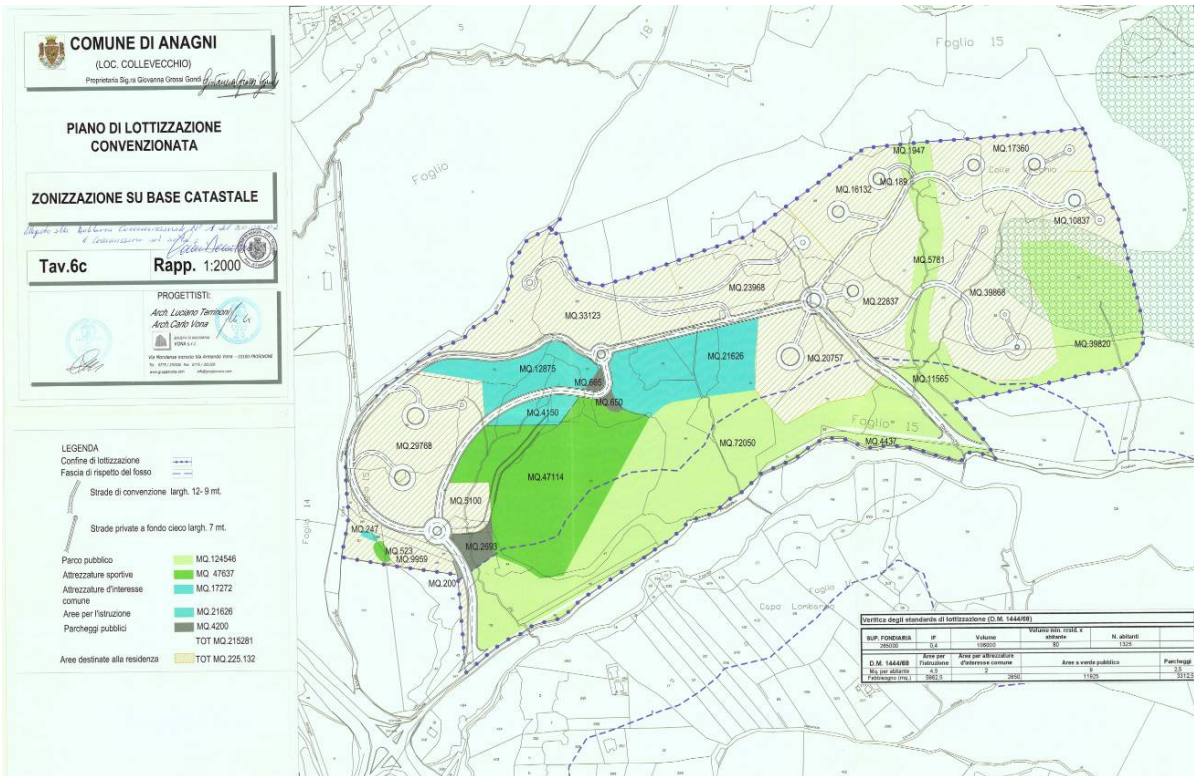
## STRATEGIE

### PREVISIONI RESIDUE DEL PIANO VIGENTE

Le previsioni maggiormente rilevanti tra quelle in itinere derivanti dal piano regolatore vigente sono il Piano di lottizzazione convenzionata in località Colvecchio e il Piano di lottizzazione convenzionata in località Finocchieto a Osteria della Fontana.

Il primo strumento attuativo è stato approvato con Delibera Commissariale n. 1 del 30/03/2007 e la relativa convenzione è stata stipulata il 17 dicembre 2007. Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento integrato su un'area limitrofa alla nuova Anticolana in direzione Fiuggi, in zona C4 del vigente PRG, estesa complessivamente circa 440.000 mq, con una superficie fondiaria prevalentemente residenziale di 225.000 mq e un volume corrispondente di 106.000 mc ( $l_f = 0,4$  mc/mq); oltre alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, è prevista altresì la cessione di aree per urbanizzazioni secondarie per 215.000 mq circa. L'esecuzione delle opere è iniziata alcuni anni fa e presto interrotta per il fallimento dell'operatore.



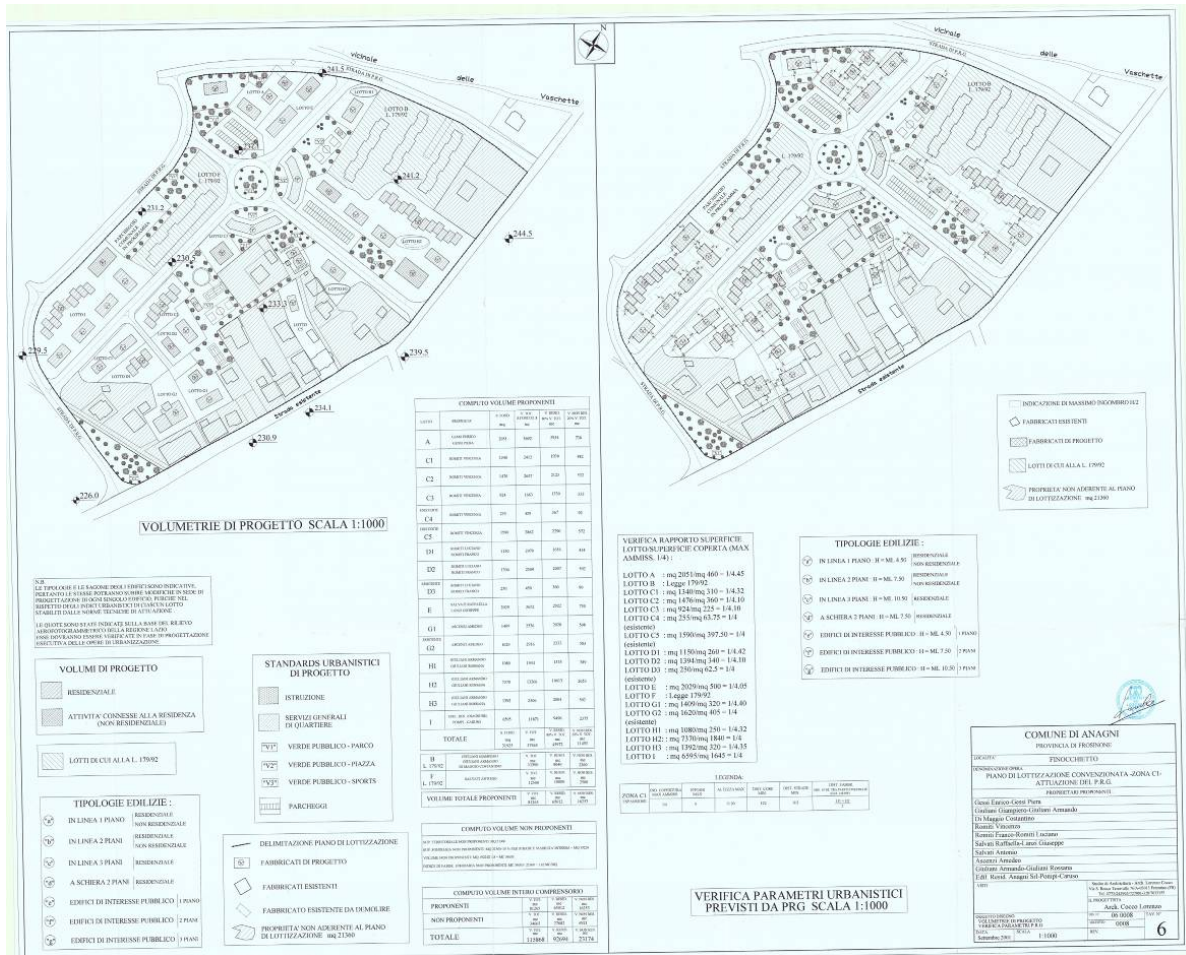




Si tratta di una localizzazione prevista sin dal piano del 1975, per soddisfare un'utenza prevalentemente di residenza turistica, ad uso dei frequentatori del centro termale di Fiuggi. E' un'area isolata e particolarmente estesa, lontana dalle altre località abitate e comprendente aree con varie sensibilità di tipo ambientale, paesaggistico ed archeologico, come si può rilevare dalle tavole del QCP. Per l'insieme di questi motivi si ritiene tale previsione palesemente incongrua e ne verranno approfondite nel seguito le possibilità riduzione anche cospicua, rimodulazione o addirittura eliminazione.

Il secondo piano attuativo è stato parzialmente realizzato mediante due successivi strumenti: un primo piano ex lege 179/92 (sostanzialmente realizzato) e un secondo piano di lottizzazione convenzionata approvato con DCC del comune di Anagni 29/11/2007 e relativa convenzione firmata il 5/6/2009. La parte con piano L 179/92 contiene anche edilizia residenziale pubblica, con volumetria complessiva di 23.800 mc, di cui 19.000 circa residenziali; la parte con lottizzazione convenzionata, parzialmente realizzata, comprende una superficie fondiaria di 31.925 mq, una volumetria complessiva di 57.465 mc, di cui residenziali 45.972 mc. Il progetto prevede, oltre alle urbanizzazioni primarie, il rilascio di superfici per urbanizzazioni secondarie.





Si tratta di una previsione compresa nel vigente piano regolatore del 1975 in zona C1, adiacente alla frazione di Osteria della Fontana e parzialmente realizzata; il QCP evidenzia tale area come insediamento urbano e rurale periurbano, comprendente anche una localizzazione di sensibilità archeologica. Nelle successive fasi di redazione del PUCG verranno approfondite le eventuali possibilità di rimodulazione della previsione.

**IL NUCLEO STORICO**

La costruzione di uno strumento di pianificazione adeguato, che riesca a farsi carico della specialità del nucleo storico, del suo essere pezzo unico e centro di un'agglomerazione, richiede un'attenzione e un trattamento particolare.

In primo luogo un supplemento di conoscenza, ovvero la consapevolezza del "lungo periodo". Il nucleo che noi oggi esaminiamo ha avuto un lunghissimo tempo di gestazione, come risulta dalla relazione archeologica allegata, e l'applicazione di una disciplina urbanistica richiede un'attenzione particolare: occorre definire un quadro di azioni strategiche da verificare sui tempi lunghi; più lunghi di quelli di un normale piano urbanistico, in una prospettiva temporale che si misuri con il lungo periodo di formazione della città storica.

In secondo luogo il livello delle disposizioni, che deve spaziare dalle decisioni di livello strategico e strutturale, fino alle disposizioni per la cura dei dettagli architettonici e particolari costruttivi nella consapevolezza che una parte significativa del carattere speciale del nucleo dipende dall'insieme di questi elementi.

Infine, il valore di un'ispezione minuziosa. La consapevolezza che qualunque disciplina da applicare, per quanto speciale, non può essere stabilita senza una radiografia accurata del nucleo antico. Senza conoscere la carta d'identità di ogni edificio

del nucleo e l'origine di ogni strada, vicolo o piazza.

La radiografia del centro storico di Anagni parte dai confronti catastali (vedi tavv....) , ovvero dal confronto tra planimetrie antiche del nucleo storico, con un minimo di attendibilità dal punto di vista cartografico. Da questi confronti è possibile individuare:

- le persistenze antiche, ovvero gli edifici che hanno mantenuto la loro collocazione nello scacchiere urbano e, eventualmente, quelle parti aggiunte nel tempo;
- gli edifici moderni sostitutivi, ovvero quegli edifici costruiti in sostituzione di un precedente edificio antico che viene demolito;
- gli edifici moderni d'intasamento, ovvero quegli edifici costruiti sfruttando suoli liberi, per lo più ai margini dell'edificato antico o nelle pertinenze scoperte di maggior dimensione di alcuni edifici antichi.

Questa basilare tripartizione, che tra l'altro testimonia anche l'evolversi della forma urbana del nucleo antico, è un passaggio cruciale e irrinunciabile. Allo scopo si è preso in esame il Catasto Pontificio del 1829, il Catasto del 1953 e infine il Catasto vigente.

Da questo confronto emergono alcuni fatti singolari:

- il nucleo, anche per la sua peculiare collocazione geografica e la sua singolarità clivometrica non è accerchiato dalla città moderna, conserva un rapporto anche visuale con il territorio circostante: ampi spazi a nord e sud restano sgombri da edificazione conferendo al nucleo di Anagni uno spazio autonomo, un "guscio" che ne accentua la singolarità e costituisce elemento di separazione dallo sviluppo urbanistico moderno;
- gli edifici sostituiti, ovvero quelli demoliti e ricostruiti su diverso sedime sono pochi e riconducibili ad un'epoca anomala: ovvero agli ultimi anni dello Stato Pontificio e ai primi cinquant'anni dello Stato unitario fino al secondo conflitto mondiale;

- gli edifici di intasamento, ovvero quelli che sono andati a riempire gli interstizi, soprattutto perimetrali del nucleo antico sono anch'essi pochi e collocati, come per altre città antiche nel secondo dopoguerra;
- solo questi ultimi edifici e alcuni altri in Via Piscina e Via Santa Chiara presentano caratteri estranei a quelli dell'edificato tradizionale, per materiali, forme e dimensioni. Gli altri interventi edilizi di sostituzione o d'intasamento conservano una certa misura e sono metabolizzati nel tessuto antico.

La disciplina di piano sarà di natura particolareggiata immediatamente esecutiva senza necessità di ricorso a pianificazioni intermedie tra lo strumento urbanistico e l'attività edilizia. Il riconoscimento della qualità degli edifici avverrà attraverso l'attribuzione alla famiglia tipologica originaria di appartenenza e alla misura della distanza delle condizioni attuali rispetto alle caratteristiche tipologiche individuate. Il *vigente Piano di indirizzo per il recupero dei materiali di finitura e degli elementi del patrimonio architettonico* costituirà riferimento per la disciplina di natura edilizia.

Solo in taluni casi saranno previste sistemazioni d'insieme, per favorire la sistemazione di spazi pubblici bisognosi di riqualificazione oppure nel caso di trasformazioni con significato strategico che coinvolgano più proprietari. In particolare il piano esplorerà la necessità di proporre ulteriori occasioni di parcheggio in struttura (oltre a quelle già programmate) per l'accesso dei visitatori e per i residenti del nucleo antico.

Nello specifico i principali provvedimenti di natura strategica (vedi tav. DOS.) sono:

- studio per il riassetto della circonvallazione intorno alle mura, per migliorare la fruizione del circuito murario, in particolare da parte della mobilità pedonale e turistica, oggi fortemente penalizzata dal traffico motorizzato;
- individuazione di alcuni nodi critici, da rendere oggetto di una progettazione d'insieme; in prima istanza sono state in-

dividui: l'area di Porta Cerere, da riqualificare nel suo complesso e approfondire le possibilità di creazione di un parcheggio interrato; la zona della strettoia tra via Piscina e via Giminiani, l'unico tratto in cui la circonvallazione entra nel nucleo antico, da riqualificare e migliorare; la zona di piazza Papa Innocenzo III, limitrofa all'area monumentale della Cattedrale di Santa Maria;

- riqualificazione e apertura all'uso pubblico di alcune aree verdi interne ed esterne alle mura, tra cui: area del parco della Rimembranza, in adiacenza alla quale è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio in struttura, direttamente collegato con piazza Cavour; pendice a nord est del compendio Cattedrale - Seminario Vescovile nella quale rimettere in uso e attrezzare lo storico passaggio di collegamento con l'area cimiteriale e relativi parcheggi (da utilizzare anche come area di sosta per pullman turistici); area degli arcazzi da rendere più percorribile e fruibile.

## SISTEMI INSEDIATIVI E AMBIENTALI

Gli indirizzi di natura strutturale individuati dal DPI per i sistemi insediativi e ambientali derivano dalla sovrapposizione delle indicazioni relative ai seguenti elementi:

- Invarianti strutturali; si tratta delle preesistenze ambientali e insediative - il DNA dei luoghi - individuate come costitutive dei caratteri strutturali fondamentali del territorio, elementi fondanti dell'identità collettiva degli abitanti dei luoghi (il nucleo storico, le strade storiche, linee ferroviarie, sistema idrografico, aree archeologiche, geositi, ecc.);
- Unità territoriali; si tratta di grandi unità con carattere omogeneo, individuate sulla scorta del quadro conoscitivo, per le quali vengono indicati gli obiettivi generali di riequilibrio e le azioni strutturali per conseguire gli obiettivi individuati. Sono state individuate le seguenti unità (tav. DOS 1a): Elevata naturalità, Rurale di pre-

gio, Rurale periurbano, Urbanizzato; l'ex polveriera militare è un elemento sui generis per la quale vengono fornite indicazioni specifiche .

- Masterplan territoriale; schematizza il concept generale di interpretazione dei sistemi insediativi e ambientali della città e mostra il complesso delle strategie e della conseguente disciplina urbanistica strutturale per ogni sistema (tav. DOS2)

La disciplina per le invarianti strutturali, contenuta nella parte strutturale del PUCG, sarà orientata alla tutela e alle condizioni di uso e riuso dei singoli elementi; in particolare per il nucleo storico sarà declinata nella forma di normativa particolareggiata per le singole unità edilizie.

Unità territoriali ed invarianti sono individuate sulla base del sistema di conoscenze alla base del Quadro conoscitivo: come sintesi di rilevazioni dello stato dei luoghi, prescrizioni e vincoli derivanti dai piani di coordinamento e dalle precauzioni contenute nei Piani stralcio dell'Autorità di Bacino. Ne deriva una sorta di "macrozonizzazione" che disciplina le compatibilità urbanistiche ed ambientali delle aree, da mettere a sistema con gli obiettivi e le strategie progettuali contenute nella tavola DOS2 di "masterplan territoriale".

### Unità territoriali

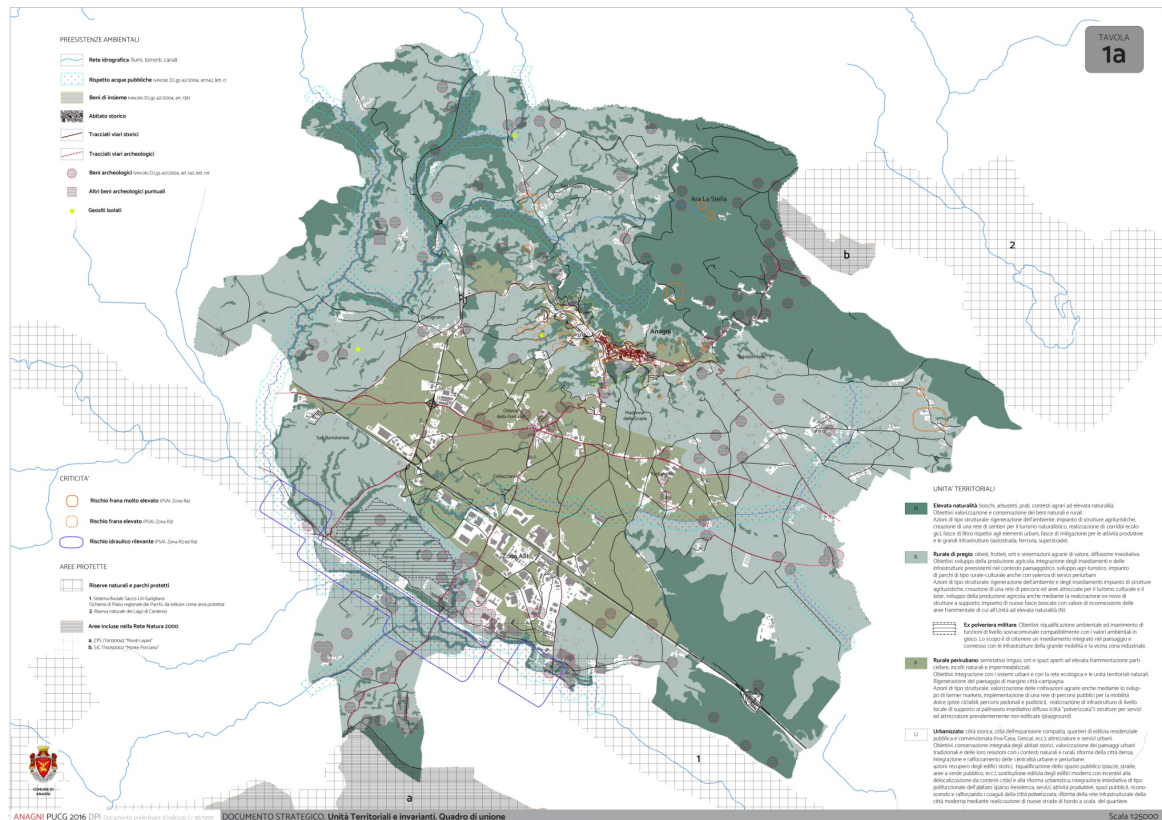
Di seguito le indicazioni per le Unità Territoriali:

**Elevata naturalità.** Boschi, arbusteti, prati, contesti agrari ad elevata naturalità.

Obiettivi: sviluppo della produzione agricola, integrazione degli insediamenti e delle infrastrutture preesistenti nel contesto paesaggistico, sviluppo agrituristico, impianto di parchi di tipo rurale-culturale anche con valenza di servizi periurbani.

Azioni di tipo strutturale: rigenerazione dell'ambiente e degli insediamenti; impianto di strutture agrituristiche, creazione di una rete di sentieri per il turismo naturalistico, realizzazione di corridoi ecologici, fasce di filtro rispetto agli elementi urbani, fasce di mitigazione per le attività produttive e le grandi infrastrutture (autostrada, ferrovia, superstrade).





**Rurale di pregio.** Oliveti, frutteti, orti e sistemazioni agrarie di valore, diffusione insediativa.

Obiettivi: sviluppo della produzione agricola, integrazione degli insediamenti e delle infrastrutture preesistenti nel contesto paesaggistico, sviluppo agri-turistico, impianto di parchi di tipo rurale-culturale anche con valenza di servizi periurbani.

Azioni di tipo strutturale: rigenerazione dell'ambiente e degli insediamenti; impianto di strutture agrituristiche, creazione di una rete di percorsi ed aree attrezzate per il turismo culturale e il loisir, sviluppo della produzione agricola anche mediante la realizzazione ex-novo di strutture a supporto; impianto di nuove fasce boscate con valore di riconnessione delle aree frammentate di cui all'Unità ad elevata naturalità.

**Rurale periurbano:** seminativo irriguo, orti e spazi aperti ad elevata frammentazione particellare, incolti naturali e impermeabilizzati.

Obiettivi: integrazione con i sistemi urbani e con la rete ecologica e le unità territoriali naturali. Rige-

nerazione del paesaggio di margine città-campagna.

Azioni di tipo strutturale: valorizzazione delle coltivazioni agrarie anche mediante lo sviluppo di farmer markets, implementazione di una rete di percorsi pubblici per la mobilità dolce (piste ciclabili, percorsi pedonali e podistici), realizzazione di infrastrutture di livello locale di supporto al palinsesto insediativo diffuso (città "polverizzata"): strutture per servizi ed attrezzature prevalentemente non edificate (playground).

**Urbanizzato.** Città storica, città dell'espansione compatta, quartieri di edilizia residenziale pubblica e convenzionata (Ina-Casa, Gescal, ecc.), attrezzature e servizi urbani.

Obiettivi: conservazione integrata degli abitati storici, valorizzazione dei paesaggi urbani tradizionali e delle loro relazioni con i contesti naturali e rurali, riforma della città densa, integrazione e rafforzamento delle centralità urbane e periurbane.



Azioni di tipo strutturale: recupero degli edifici storici, riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, strade,

aree a verde pubblico, ecc.), sostituzione edilizia degli edifici moderni con incentivi alla delocalizzazione da contesti critici e alla riforma urbanistica, integrazione insediativa di tipo polifunzionale dell'abitato sparso (residenza, servizi, attività produttive, spazi pubblici), riconoscendo e rafforzando i coaguli della città polverizzata; riforma della rete infrastrutturale della città moderna mediante realizzazione di nuove strade di bordo a scala del quartiere.

La ex polveriera militare, pur non essendo strettamente riconoscibile come unità territoriale secondo la definizione adottata, viene equiparata con esse per stabilire gli indirizzi generali di natura strutturale per la sua valorizzazione.

**Ex polveriera militare.** Obiettivi: riqualificazione ambientale ed inserimento di funzioni di livello sovracomunale compatibilmente con i valori ambientali in gioco. Lo scopo è di ottenere un insediamento integrato nel paesaggio e connesso con le infrastrutture della grande mobilità e la vicina zona industriale.

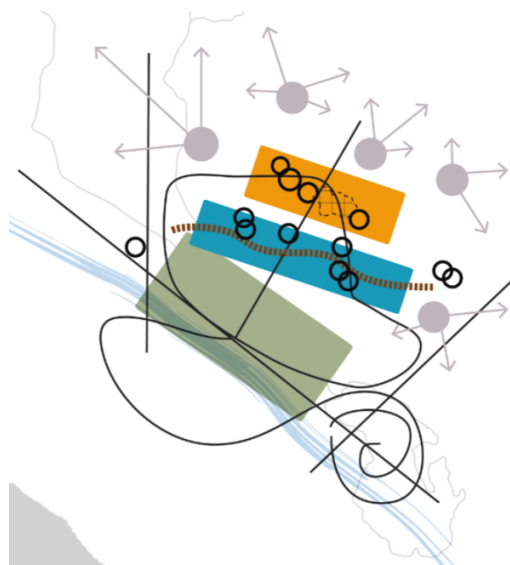
Le indicazioni per le unità territoriali saranno da contemperare con i vincoli derivanti dalla presenza di aree di rischio, prevalentemente di natura idrogeologica oppure legate alla stabilità dei versanti; nel QCP è emersa la presenza di significative aree a rischio frana o dissesto idrogeologico, in particolare a ridosso del capoluogo, e aree esondabili limitrofe al fiume Sacco.

## MASTERPLAN TERRITORIALE

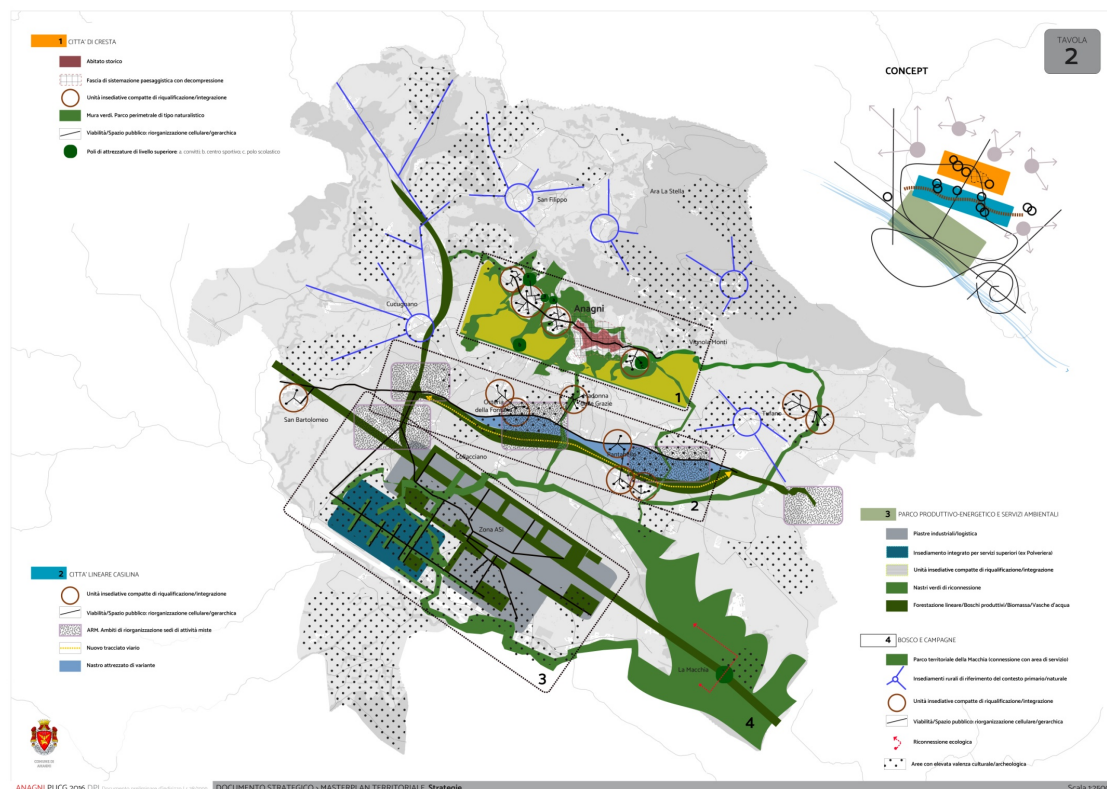
Il concept generale individua un sistema di tre città – la città di cresta, la città lineare Casilina, il parco produttivo energetico e servizi ambientali – innervate dal sistema ambientale Bosco e campagna. Si tratta di quattro progetti strategici, fortemente interrelati tra loro, per ognuno dei quali vengono nel seguito delineate le caratteristiche.

La *Città di cresta* corrisponde allo storico insediamento di antica origine, alle sue espansioni insediative cresciute dal dopoguerra in poi e al contesto suburbano (o rurale) di immediato riferimen-

to. L'obiettivo generale è la riqualificazione del tessuto insediativo storico e moderno e la difesa dalla pressione della città polverizzata che si sviluppa in particolare verso valle. Si ipotizza la creazione di una sorta di "mura verdi", un parco perimetrale di tipo naturalistico da concretizzarsi attraverso un complesso di provvedimenti di tutela, riqualificazione e possibilità di fruizione delle aree agricole di pregio paesaggistico e dei cunei verdi costituiti dalle aree di elevata naturalità (QCP tav. 4); la realizzazione del parco avviene mediante interventi diretti dell'Amministrazione Comunale, interventi di messa in sicurezza dei versanti, provvedimenti di convenzionamento tra comune e proprietari fondiari oppure contropartita in termini di superstandard degli interventi di rimarginatura del bordo sfrangiato degli insediamenti. Le mura verdi sono connesse con le altre "città" per mezzo di una serie di risalite verdi individuate prevalentemente utilizzando il reticolo idrografico oppure mediante specifica riqualificazione degli assi viari verso il fondo valle.



Il nucleo storico – da pedonalizzare gradualmente anche mediante la creazione di ulteriori parcheggi di bordo – è avvolto da un anello di sistemazione paesaggistica, all'interno del quale trova posto anche la prevista riqualificazione dell'anello di circoscrizione (vedi capitolo precedente), nel quale favorire, mediante adeguati incentivi, la graduale



decompressione insediativa degli episodi edilizi maggiormente intrusivi.

Il tessuto insediativo compatto viene caratterizzato con un sistema di grappoli urbani (o clusters), da riorganizzare mediante la creazione di una struttura connettiva ad albero contenuta all'interno di percorsi di gronda ad anello, anche carrabili, che permettono di declassificare a livello di "strada urbana" la viabilità principale che li attraversa; la struttura connettiva, viabilità interna, è anch'essa riorganizzata a favore della mobilità dolce, con introduzione del meccanismo di funzionamento ad albero, con terminali a fondo cieco. All'interno del cluster sono possibili episodi di densificazione edilizia, anche in funzione di definizione dei bordi irrisolti del tessuto verso lo spazio aperto e favorita la creazione (o riqualificazione) di spazi pubblici quali corti/piazze urbane connesse all'ambiente naturale (terminazioni del sistema delle mura verdi che "penetra" nei grappoli); campi parcheggio sono possibili lungo lo sviluppo del

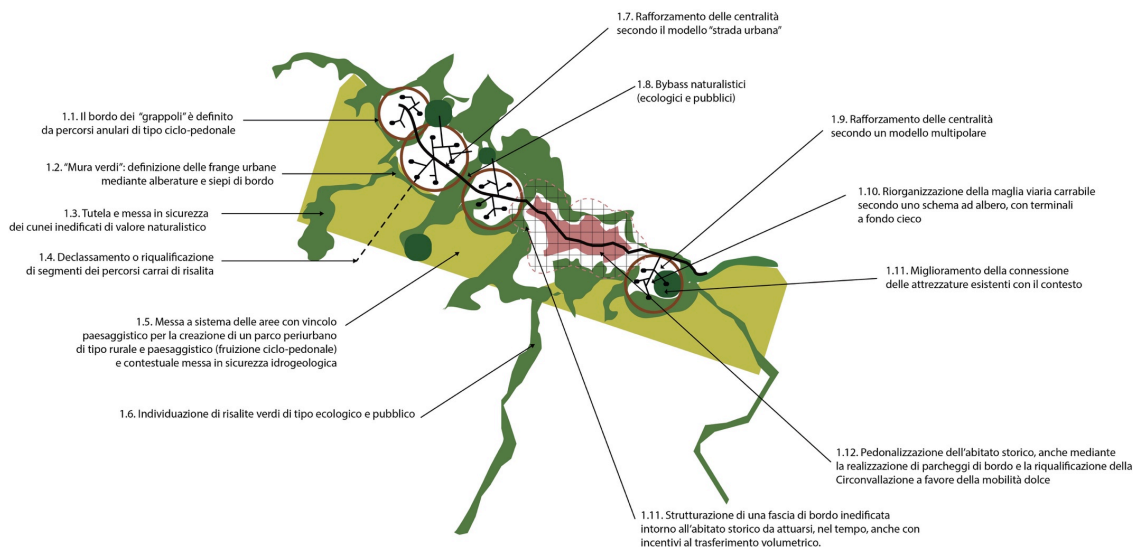
percorso di gronda, da organizzare anche come aree mercatali o per manifestazioni.

La *città lineare Casilina* corrisponde al tessuto insediativo che si è organizzato intorno all'asse della Casilina nel tratto tra Quattro Strade e Pantanello. Si tratta di un tessuto caratterizzato dalla compresenza di attività commerciali, produttivo/artigianali e residenziali disposto con uno schema sostanzialmente a pettine verso la SR6, privo di distribuzione longitudinale alternativa. Il traffico, anche di lunga percorrenza, penalizza fortemente il clima urbano e disincentiva quasi totalmente le comunicazioni basate sulla mobilità dolce. Il DPI propone la riconfigurazione ed integrazione dei maggiori addensamenti produttivi secondo il modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), migliorandone l'inserimento paesaggistico ed ecologico lungo i margini mediante la creazione di fasce vegetazionali o boscate. I nuclei produttivi saranno caratterizzati da accorgimenti per la razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua, mediante la creazione di vasche di accumulo

1 CITTA' DI CRESTA

Riforma del sistema insediativo secondo un modello multipolare

Addensamento insediativo (livello)  
 Separazione dalla città diffusa di valle  
 Miglioramento delle connessioni ambientali e delle visuali panoramiche  
 Valorizzazione turistico-culturale dell'abitato storico e suo restauro paesaggistico



e laminazione, da sfruttarsi anche come alimentazione della rete antincendio; le fasce vegetazionali marginali possono essere utilizzate anche per la produzione di biomassa da utilizzare localmente. I servizi del nucleo produttivo vanno gradualmente accentrati ed utilizzati in forma consortile.

I nuclei residenziali verranno riqualificati mediante un modello simile a quello identificato per la città di cresta, con i dovuti adattamenti alla diversa situazione e favorendo anche il miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale dalla campagna e dalla città polverizzata senza impegnare la Casilina.

A valle dell'asse stradale è prevista la creazione di un parco caratterizzato dai seguenti provvedimenti:

- by pass veicolare da attrezzare come strada parco, con forestazione lineare e altri accorgimenti di inserimento paesaggistico;
- parco integrato con attrezzature di livello superiore (rivolte ad un bacino cittadi-

no o sovra cittadino) ed altre funzioni di pregio a basso impatto (espositive, congressuali, ecc.).

lo spazio aperto rurale. L'ommissione delle piazze urbane interne al cluster con l'ambiente naturale

Il Parco produttivo-energetico e servizi ambientali è costituito dal grande insediamento risultante dalla riqualificazione della ex polveriera integrata con la piastra produttiva ASI: i due elementi devono essere fortemente interrelati e complementari fra loro, in termini funzionali e operativi e la loro riqualificazione deve contribuire a migliorare il contesto ambientale oggi fortemente compromesso (Sito di Interesse Nazionale del fiume Sacco).

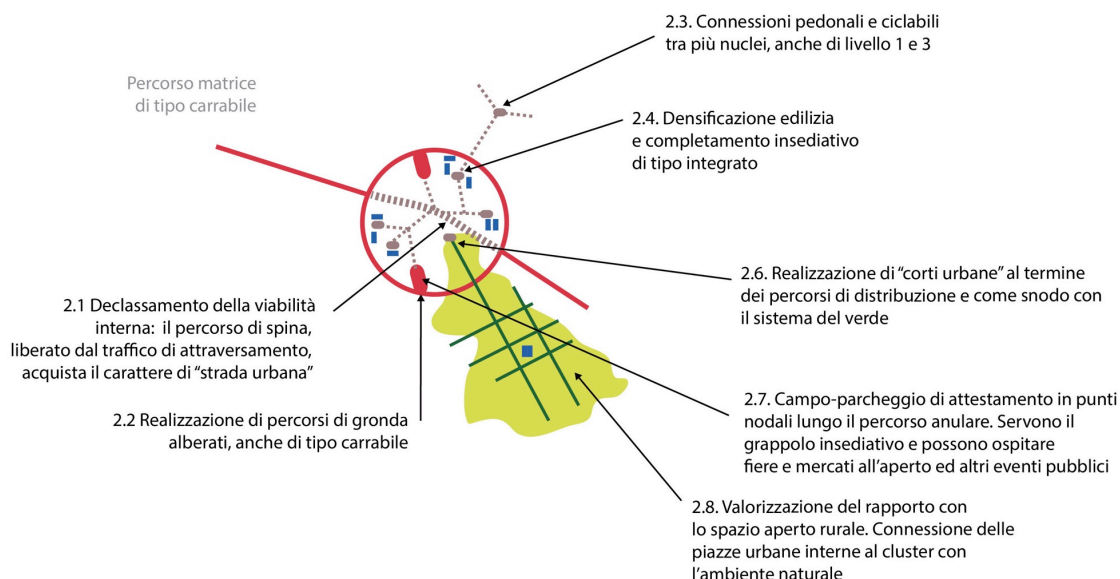
Per la ex polveriera militare (ora di proprietà comunale) il DPI propone di realizzare un insediamento integrato per servizi di livello superiore (formazione e ricerca, istruzione, sport, ecc.) insieme ad altre funzioni di natura terziaria, distributiva, loisir e per la produzione specializzata a basso impatto (high tech o simili); le relazioni con la limitrofa stazione RFI dovranno essere migliorate, an-

## 2 CITTA' CASILINA E CAMPAGNA URBANA

### Riforma del sistema insediativo secondo un modello multipolare

Addensamento insediativo (livello 2)

Strutturazione di centralità pubbliche e connessioni ciclo-pedonali



che in prospettiva di una possibile riqualificazione della fermata ferroviaria. La caratterizzazione complessiva dell'insediamento dovrà essere fortemente orientata ai temi della green economy, alla sostenibilità ambientale ed energetica.

Le aree produttive interne all'ASI dovranno gradualmente essere riqualificate in forma di APEA, come previsto dai programmi del consorzio.

Le notevoli porosità esistenti all'interno della zona produttiva dell'ASI possono essere utilizzate per la creazione di aree di riequilibrio ecologico caratterizzate da boschi produttivi, formazione di biomassa e vasche d'acqua di accumulo da utilizzarsi come fitodepurazione degli agenti inquinanti, volano dei sistemi di sicurezza antincendio e laminazione/cassa di espansione in funzione della diminuzione del rischio esondazione. La priorità deve essere il riutilizzo degli edifici industriali dismessi, con l'adozione di metodologie di retrofitting e re-

vamping degli edifici esistenti; le aree produttive in attesa di nuova urbanizzazione dovranno essere coinvolte con interventi di "inverdimento preventivo" (Tecniche di piantumazione preventiva per le aree destinate alla trasformazione urbanistica, con finalità protettive) per migliorare la qualità ecologica dell'insediamento.

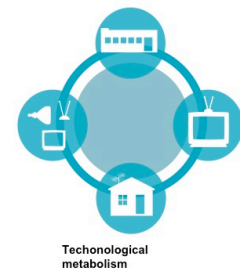
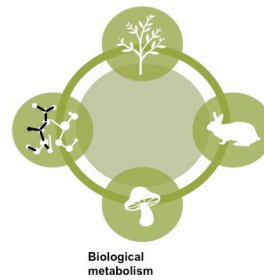
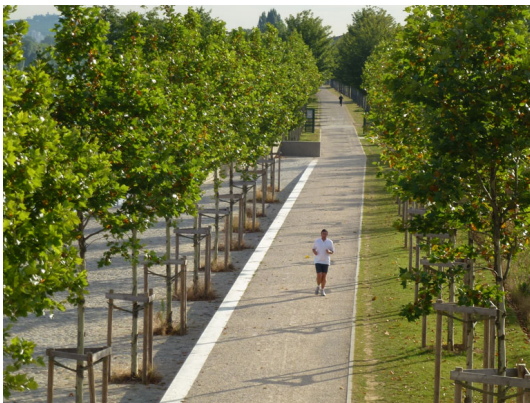
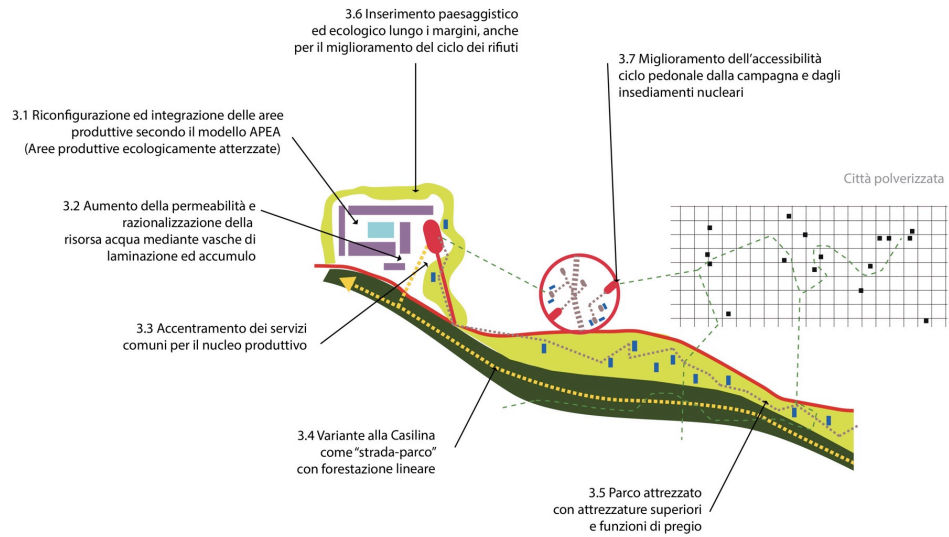
Le aree di riequilibrio ecologico sono interconnesse fra loro mediante un sistema di "nastri verdi" da crearsi con l'attrezzatura vegetazionale o forestazione lineare lungo la rete stradale esistente o su apposite direttrici da individuare e prolungare all'interno della ex polveriera, sviluppandone l'ossatura principale dei futuri insediamenti. Le aree di elevata naturalità limitrofe (Macchia di Anagni) sono direttamente collegate con l'ambito mediante il sistema idrografico, attrezzato con fasce verdi e connessioni pedo-ciclabili.



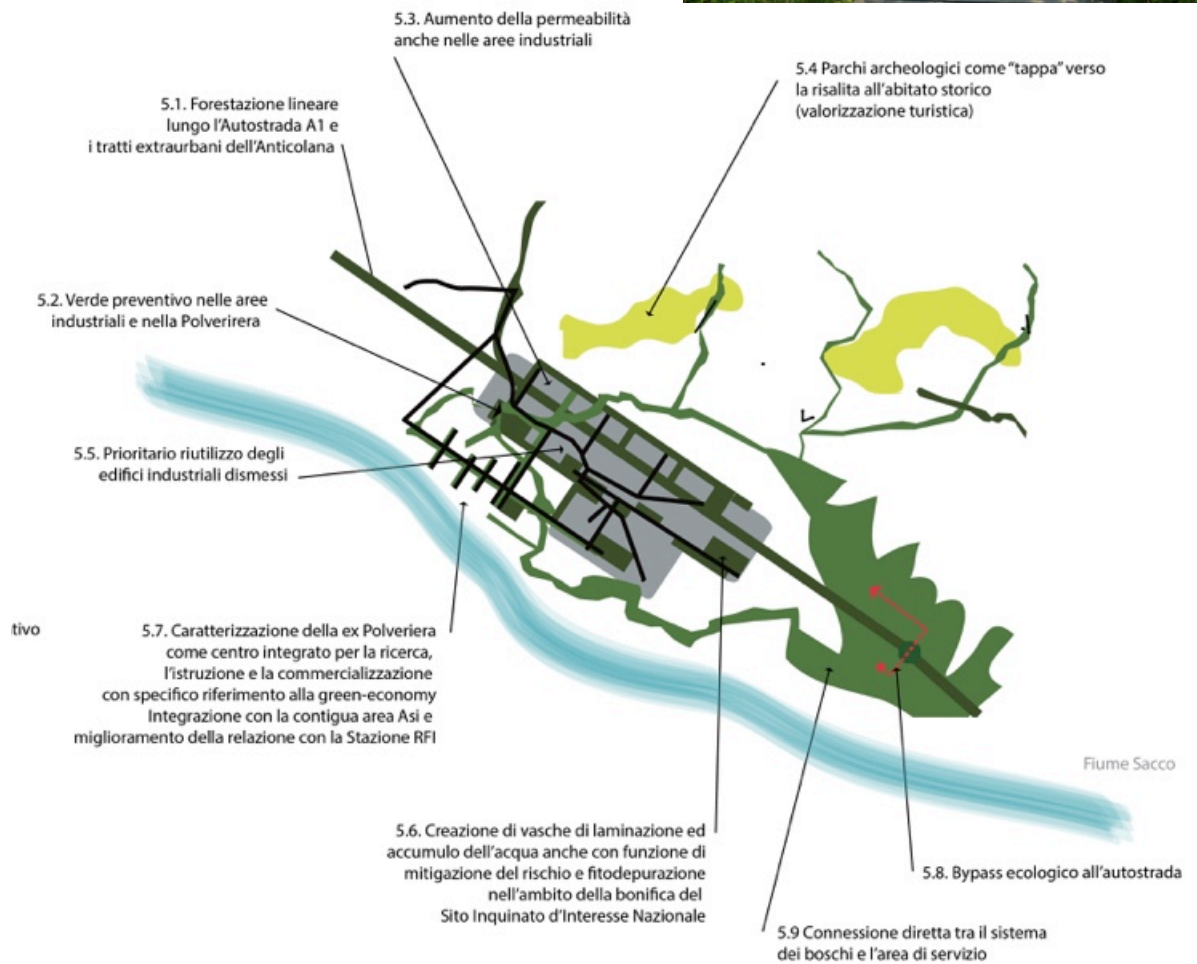
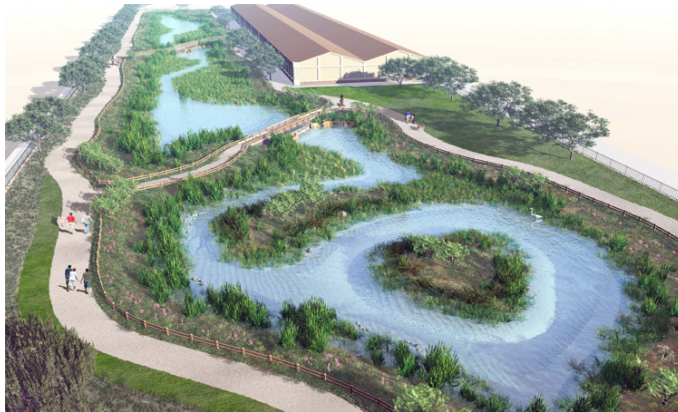
**3** CITTA' LINEARE CASILINA

**Strada-parco integrata**

Spina per i nuclei insediativi di livello 1 e per la città polverizzata  
Rafforzamento della vocazione commerciale e artigianale







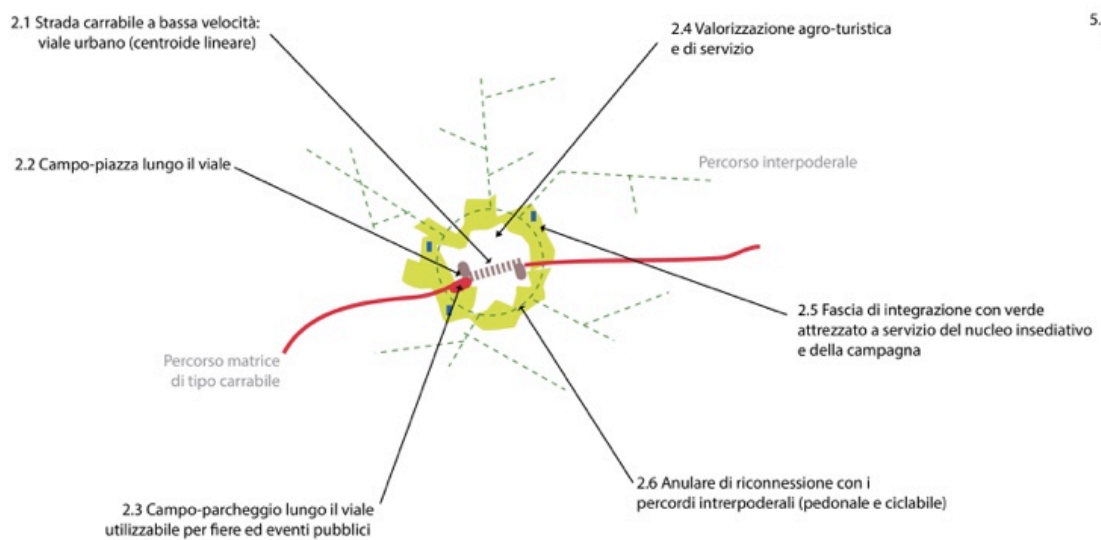


#### 4 CAMPAGNA URBANA

Riforma del sistema insediativo secondo un modello multipolare

Addensamento insediativo (livello 3)

"Capoluoghi" della campagna e delle colline







L'area di servizio "Macchia di Anagni" può essere attrezzata come "porta d'ingresso" al sistema ambientale della Macchia, valorizzato e reso fruibile con adeguata sentieristica e minime attrezzature a basso impatto; un sistema di navette potrebbe essere previsto per il collegamento con la città storica o con le aree archeologiche.

La disciplina per le aree non urbanizzate differenzierà le varie tipologie di zone agricole, coerentemente con gli obiettivi e le azioni strutturali individuate nel capitolo sulle Unità Territoriali (vedi capitolo precedente).

Il DPI individua i "capoluoghi" della campagna come oggetto di una riqualificazione in forma di clusters insediativi; l'organizzazione del cluster prevede la creazione di un viale urbano lungo il percorso matrice centrale, dotato di attrezzature urbane quali campo - piazza o campo - parcheggio utilizzabile anche per fiere ed eventi pubblici. Eventuali ridotte addizioni insediative (funzioni agrituristiche, residenziali e di servizio) sono orientate alla creazione di una fascia verde di integrazione a servizio del nucleo insediativo e della campagna, attrezzata con un tracciato anulare di riconnessione con i percorsi interpoderali (prevalentemente a servizio della mobilità dolce).

