



COMUNE DI
CORI



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

P.R.G. Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011

I PROGETTISTI:

ING. MASSIMILIANO MERIGGIOLI
ING. CARLO VIGLIALORO

ESPERTI DI SETTORE:

DOTT. GEOLOGO MASSIMO AMODIO
DOTT. AGRONOMO FRANCESCO PITTALIS
DOTT. ARCHEOLOGO DOMENICO PALOMBI

COMUNE DI CORI:

IL SINDACO: TOMMASO CONTI
CAPO AREA TECNICA: GEOM. CLAUDIO PORCARI

COLLABORATORI DEI PROGETTISTI:

Arch. STEFANO ROSSETTI
Arch. CARMINE FERRI
Arch. EMANUELA SALA
Arch. GIANLUCA FERRANTI
Arch. FABIO ZACCARELLI

DATA:

CORI “LA CITTA’ DEL BUON VIVERE”

RELAZIONE GENERALE

INDICE

Capitolo 1 – PREMESSA

- 1.1 INTRODUZIONE
- 1.2 OBIETTIVI PROGETTUALI
- 1.3 SCELTE STRATEGICHE
- 1.4 METODOLOGIA
- 1.5 BREVE CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI
CORI
- 1.6 RIFERIMENTI NORMATIVI

Capitolo 2 – ANALISI TERRITORIALE DI AREA VASTA

- 2.1 INTRODUZIONE
- 2.2 SISTEMA TERRITORIALE FISICO
- 2.3 SISTEMA STORICO-CULTURALE, AMBIENTALE E TURISTICO
- 2.4 SISTEMA FUNZIONALE
- 2.5 SISTEMA DEI TRASPORTI E DELLA MOBILITÀ
- 2.6 SISTEMA PRODUTTIVO AGRICOLO, ARTIGIANALE E
INDUSTRIALE

Capitolo 3 – ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE

- 3.1 INTRODUZIONE
- 3.2 SISTEMA TERRITORIALE FISICO
- 3.3 SISTEMA STORICO-CULTURALE, AMBIENTALE E TURISTICO
- 3.4 SISTEMA DEI VINCOLI TERRITORIALI
- 3.5 SISTEMA DEMOGRAFICO E SOCIALE
- 3.6 SISTEMA INSEDIATIVO E FUNZIONALE
- 3.7 SISTEMA DEI SERVIZI
- 3.8 SISTEMA DEI TRASPORTI E DELLA MOBILITÀ
- 3.9 SISTEMA PRODUTTIVO AGRICOLO, ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
- 3.10 STATO DEL P.R.G. VIGENTE

Capitolo 4 – SINTESI

- 4.1 INTRODUZIONE
- 4.2 CARTA DI SINTESI DELLA IDONEITÀ GEOLOGICO-AMBIENTALE
- 4.3 PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA DEL TERRITORIO

Capitolo 5 – LA PROPOSTA PROGETTUALE

- 5.1 LE SCELTE STRATEGICHE
- 5.2 LA POPOLAZIONE INSEDIABILE
- 5.3 LE SCELTE PRODUTTIVE
- 5.4 LE SCELTE AMBIENTALI
- 5.5 LE SCELTE DI VALORIZZAZIONE DEI “BENI AMBIENTALI E STORICO-MONUMENTALI”
- 5.6 LE SCELTE TURISTICHE

- 5.7 LE SCELTE SULLA MOBILITÀ
- 5.8 LE SCELTE SUI SERVIZI
- 5.9 LE SCELTE SUGLI INSEDIAMENTI
- 5.10 LE ZONE
- 5.11 PREVISIONI INSEDIATIVE
- 5.12 VERIFICA DEGLI STANDARDS PER SERVIZI
- 5.13 GLI ELABORATI DI PIANO

CAPITOLO 1 - PREMESSA

1.1 - Introduzione

La presente relazione vuole essere un momento riassuntivo delle scelte di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale di Cori ha individuato nella redazione della Variante al Piano Regolatore Generale, al fine di stilare uno strumento efficace, efficiente e sostenibile per la corretta gestione del territorio e per innescare una crescita compatibile dello stesso.

Lo slogan "*Cori la città del buon vivere*" deriva dalla forte volontà dell'Amministrazione Comunale di privilegiare la buona qualità della vita come scelta prioritaria di governare, intendendo con ciò un corretto equilibrio tra valorizzazione dell'ambiente e attività antropiche, tra conservazione dei beni culturali e attività produttive, tra tradizioni locali ed innovazione.

Il Comune di Cori si trova in una situazione di cerniera tra le realtà territoriali di Latina, della cui provincia fa parte, e dell'area romana da cui è attratto economicamente e socialmente.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha impartito ai progettisti indicazioni per la redazione di uno strumento di pianificazione a misura d'uomo in sintonia con l'ambiente circostante.

Cori si presenta come un territorio ricco di potenzialità, espresse solo in parte, dall'ambiente al turismo, dalle produzioni agro-alimentari, ad alcuni segmenti della piccola e media impresa, pertanto ripartire dalle vocazioni specifiche del

territorio e dal potenziamento dei modelli competitivi forti di sistema diventa dunque il passaggio strategico per riavviare un nuovo percorso di sviluppo.

1.2 – Obiettivi progettuali

L'Amministrazione Comunale con questo strumento intende raggiungere un modello di gestione territoriale che offra ai propri cittadini un elevato standard qualitativo di vita, da questo l'appellativo "*Cori città del buon vivere*".

Si vogliono sviluppare attività economiche che conservino e sviluppino i caratteri peculiari del territorio.

Del pari si intende con il presente piano valorizzare e conservare le risorse territoriali presenti al fine di poter tramandare alle generazioni future un patrimonio collettivo di qualità in un armonico equilibrio tra ambiente ed attività antropiche.

1.3 – Scelte strategiche

L'Amministrazione Comunale di Cori nell'individuare le linee di sviluppo del nuovo Piano Regolatore Generale ha individuato alcune impostazioni strategiche che hanno delineato tutte le scelte urbanistiche di piano e che si possono così riassumere:

- alto standard di qualità della vita dei cittadini;
- integrazione con i sistemi territoriali complessi;
- sviluppo del turismo come risorsa rinnovabile e sostenibile;
- valorizzazione delle produzioni agro-alimentari come peculiarità territoriale;
- servizi diffusi nel e per il territorio;
- qualità formale e sostanziale delle attività architettoniche.

Obiettivo primario di ogni strumento urbanistico e di pianificazione è il miglioramento, o il regolamento, delle attività antropiche sul territorio, pertanto con il nuovo P.R.G. si vuole attivare un circolo virtuoso di qualificazione territoriale e crescita socio-economica diffusa del territorio.

Oggi le esigenze dei cittadini, degli imprenditori e di tutte le forze attive del territorio sono modificati rispetto agli anni settanta quando è stato redatto il vigente P.R.G.. Il livello di attenzione per la qualità dei servizi, dei prodotti, ed in generale del sistema di vita in generale è aumentato i cittadini sono sempre più esigenti ed attenti alla qualità, in senso lato, del loro territorio.

La valorizzazione del sistema turistico territoriale si propone come elemento fondamentale tra le scelte strategiche.

Per un corretto sviluppo e una gestione sostenibile del territorio è un elemento fondamentale la capacità di essere inseriti in sistemi territoriali funzionali con la capacità di costituire sistema nei settori vocazionali: agro-alimentare, turismo, attività produttive, infrastrutture, ambiente, sistemi storico-culturali.

Indicazioni strategiche in tal senso sono state fornite da parte dell'Amministrazione al fine di favorire le opportunità di sviluppo sostenibile del territorio, elevare il livello qualitativo della vita dei cittadini, con migliori e nuovi servizi, un sistema residenziale qualificato, un sistema produttivo competitivo e rispettoso del territorio, salvaguardando il patrimonio storico, culturale, ambientale, stimolando il recupero e la sana e corretta gestione del territorio, favorendo il rilancio del mondo rurale e produttivo tradizionale di Cori.

1.4 – Metodologia

Per la redazione del presente piano ci si è riferiti alle recenti normative europee in ambito di pianificazione territoriale ed in particolare alla convenzione di Postdam per quanto riguarda i sistemi urbani, reti spaziali territoriali e sistemi intercomunali.

I professionisti hanno provveduto ad elaborare una metodologia di lavoro per redigere il piano urbanistico secondo gli input dell'Amministrazione e secondo le normative vigenti.

Il programma di lavoro di redazione della variante al Piano Regolatore Generale si è articolato in tre fasi: analisi, sintesi, proposta progettuale.

Altra scelta effettuata dall'Amministrazione Comunale è stata quella di far redigere tutto il lavoro di variante in modo informatizzato onde poter rendere fruibile il nuovo Piano Regolatore Generale "on-line" e rendere più diretto il rapporto cittadino istituzioni.

Preliminarmente si è provveduto alla esecuzione del rilievo aerofotogrammetrico dell'intero territorio comunale ed alla restituzione in formato digitale delle prese aeree onde poter avere una base aggiornata all'agosto 2003.

Nella prima fase del lavoro è stata effettuata una accurata analisi del territorio sia in area vasta, parte della provincia di Latina e parte della provincia di Roma, che nei confini territoriali.

L'analisi dell'area vasta ha investito i seguenti settori:

- sistema territoriale fisico;
- sistema storico-culturale, ambientale e turistico;
- sistema funzionale;
- sistema dei trasporti e della mobilità;
- sistema produttivo agricolo, artigianale e industriale.

Del pari si è provveduto ad una accurata analisi del territorio comunale prendendo in esame i seguenti aspetti:

- sistema demografico e sociale;
- sistema territoriale fisico;
- sistema insediativo e funzionale;
- sistema produttivo agricolo, artigianale e industriale;
- sistema dei vincoli territoriali;
- sistema storico-culturale, ambientale e turistico;
- sistema dei trasporti e della mobilità;
- sistema dei servizi;
- stato del P.R.G. vigente.

La seconda fase è consistita nella sintesi dei fattori territoriali analizzati con l'evidenziazione de:

- la struttura del territorio;
- le vocazioni e sensibilità del territorio;
- le aree di eccellenza, nelle quali si trovano elementi di attrazione e sviluppo;
- le aree di invariante territoriale, nelle quali non si possono effettuare trasformazioni antropiche;
- le aree antropiche e le loro articolazioni.

A tal proposito la sovrapposizione concettuale e fisica di tutti i documenti prodotti nella fase di analisi e di studio del territorio ha portato alla classificazione del territorio comunale, in relazione al grado di idoneità geologico-ambientale.

Il criterio di classificazione ha tenuto conto della presenza di meccanismi di pericolosità e di elementi di vulnerabilità, comunque caratterizzati da differente entità, e delle loro eventuali interazioni.

A valle di questa fase, dopo aver verificato le impostazioni strategiche dell'Amministrazione con le vocazioni e le potenzialità del territorio, si è provveduto alla redazione degli elaborati di piano ai sensi delle normative vigenti in materia.

1.5 - Breve cronistoria della pianificazione del Comune di Cori

La presente variante allo strumento urbanistico intende aggiornare il Piano Regolatore Generale vigente adottato dall'Amministrazione Comunale di Cori con delibera n° 66 del Luglio 1972, ed approvato definitivamente dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n°2531 del 11/07/1975.

Il P.R.G ha subito in tempi successivi alcune varianti specifiche, che non hanno influito sulla modifica generale del territorio:

- Variante adottata con delibera consiliare n° 110 del 30/07/1974 e n° 111 del 29/05/1976 ed approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con provvedimento n° 7086 del 23/12/1980, tale variante riguardava lo spostamento della zona "D" di Giulianello dalla localita' Quarticcio alla localita' Panzanelle;
- Variante adottata con delibera consiliare n°167 del 14/07/1978, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n° 5050 del 22/11/1981 e relativa alla viabilità locale ed intercomunale, alla localizzazione di un insediamento turistico su area di demanio comunale, alla istituzione di una zona "B" di ristrutturazione e completamento di ha 2,5 in localita' Casalotto alla trasformazione da zona "B2" a zona "B3" della fascia di abitazioni a valle della Via del Casalotto ed all'integrazione ed innovazione di alcune parti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro storico e della zona "B4" di Cori Capoluogo e della frazione di Giulianello adottato con delibera del consiglio comunale n°133 del 30/07/1979 e successivamente approvato dal C.T.C.R con voto n° 133/1 del 30/05/1986;
- Variante riguardante la riduzione della fascia di rispetto del vincolo cimiteriale da 200ml a 100ml, dopo decreto del medico provinciale di Latina n°2661 del 15/06/1978;
- Variante adottata con delibera consiliare n° 50 del 11/05/1982 per il riconoscimento di alcuni insediamenti industriali ed artigianali sparsi nel territorio come zona "D3";

- Piano di Recupero di Via delle Colonne in Variante al P.R.G e al P.P.E. del Centro Storico del Capoluogo, adottato con delibera consiliare n° 222 del 14/12/1982 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n° 1736 del 7/04/1987;
- Variante al P.R.G relativa alle zone produttive di Cori e della frazione di Giulianello adottata con delibera del n°54 e n°55 del Consiglio Comunale del 21/07/1992 ed approvata con delibera n°120 della Giunta Regionale del 8/02/02.

Il Comune di Cori ha provveduto altresì a redigere una variante generale al P.R.G nel 1997, a circa 20 anni dalla stesura dell'originario P.R.G., la quale variante però è stata respinta con delibera della Giunta Regionale n°1187 in data il 3/08/01.

1.6 – Riferimenti normativi

La presente proposta di Variante al P.R.G. viene redatta ai sensi delle normative vigenti in materia sia Nazionali che regionale, nonché ai sensi delle norme e regolamenti cogenti, in particolare i principali riferimenti sono:

- le disposizioni sull'adozione delle misure di salvaguardia introdotte con la legge 3 novembre 1952, n. 1902, successivamente modificate con le leggi 21 dicembre 1955, n. 1357 e 30 luglio 1959, n. 615 ed integrata con la legge 5 luglio 1966, n. 517;
- le disposizioni sulle licenze in deroga di cui alla legge 21 dicembre 1955, n. 1357;
- le disposizioni di cui ai decreti ministeriali n. 140 e n. 1444, rispettivamente del 1° aprile e 2 aprile 1968, concernenti le distanze minime a protezione dei nastri stradali ed i limiti inderogabili di densità edilizie, di altezze, di distanze fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi;

- le disposizioni sui piani di zona per l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- le disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, concernente i programmi e il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica;
- le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute nel Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999;
- le disposizioni di cui alla legge nazionale n° 10 del 28 gennaio 1977 e successive leggi regionali di attuazione;
- le disposizioni di cui alla legge nazionale n. 457/78, piano decennale per l'edilizia, ed in particolare le norme del titolo IV sul recupero del patrimonio edilizio esistente;
- le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 72/79 in materia di redazione di strumenti urbanistici comunali;
- le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998, e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di pianificazione paesistica e tuteli dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico;
- le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, in materia di norme del governo del territorio, e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare la legge regionale n.8 del 17 marzo 2003;
- le disposizioni sulla ordinamento degli enti locali contenute nel Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000;
- le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute nel Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999;
- le disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6 giugno 2001 - testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

CAPITOLO 2 - ANALISI TERRITORIALE DI AREA VASTA

2.1 - Introduzione

In questo capitolo si intende presentare un'analisi del territorio del Comune di Cori ad area vasta con particolare riferimento ai sistemi caratteristici delle componenti fisiche, funzionali (struttura insediativa e dei servizi), dei trasporti e della mobilità, produttive (sia artigianali che agricole), storico-culturali, ambientali e turistiche.

Alla luce di questa analisi si è quindi definito un quadro complessivo di sintesi che riconosce infine degli assi specifici di aggregazione e sviluppo a livello territoriale vasto, con l'emergenza di direttrici forti di natura produttiva e soprattutto, per quanto riguarda specificatamente Cori, di natura turistico-ambientale.

2.2 – Sistema territoriale fisico

Il Comune di Cori è situato all'estremità settentrionale della provincia di Latina, nella parte di territorio a sud di Roma compreso tra l'area delle Colline Romane ed il sistema dei Monti Lepini, al limite delle prime alture collinari che dalla pianura pontina salgono gradualmente verso la dorsale appenninica del centro Italia.

Per la sua posizione, quindi, Cori rappresenta la testata di innesto dell'area

pedemontana dei Lepini con il sistema sud-orientale dell'Agro Romano, in corrispondenza del distretto territoriale delle Colline Romane.

Si tratta di un'area caratterizzata da una orografia tipicamente collinare sino ad inerpicarsi per le strutture carbonatiche dei Monti Lepini, di cui la montagna di Roccamassima è l'esempio principale, a dominare la vasta distesa della pianura pontina fino al mare; un territorio di antico insediamento, ricco di storia e di stratificazioni antropiche di lungo periodo, posto al limite di quella vasta area di paludi che solo in età fascista è stata bonificata e progressivamente antropizzata secondo uno schema di pianificazione totalmente innovativa, impostata su un ridisegno dell'ambiente che ha trasformato in una fertile pianura uno dei paesaggi naturali storicamente più impervi e inaccessibili del centro Italia.

L'assetto geologico del territorio di area vasta appare fortemente caratterizzato - sia dal punto di vista geologico che geomorfologico - dalla presenza di due unità geologiche di importanza regionale: il complesso vulcanico dei Colli Albani (che occupa la porzione occidentale del territorio comunale) e la struttura carbonatica meso-cenozoica dei Monti Lepini (che ricoprono il settore orientale, posto a quote più elevate, del territorio comunale). I Monti Lepini costituiscono parte della dorsale calcarea che, sviluppandosi in direzione appenninica, separa la Pianura Pontina dalla Valle Latina. Questi rilievi sono composti da una successione calcareo-dolomitica in facies di piattaforma carbonatica, interessata - in fasi successive alla sua deposizione - da una tettonica di tipo traslativo che ne ha determinato lo scollamento dal substrato originario ed il successivo spostamento in direzione Nord-Est, la cui entità è diversamente valutabile. L'assetto che si può osservare attualmente in superficie, è quello di un insieme di monoclini variamente sbloccate da faglie longitudinali e trasversali, complessivamente immergenti verso NE.

Cori si trova quindi al centro di un contesto di area vasta che associa ambiti territoriali tra loro nettamente diversificati per tempi e modi di origine e sviluppo, caratterizzata allo stato attuale da realtà urbane e territoriali che convivono in modo non sempre integrato e a volte anche contrastante,

soprattutto dal punto di vista del rapporto tra i sistemi caratteristici di natura economica e sociale.

Cori si trova a 56,8 chilometri di distanza dalla capitale Roma e a 25,8 chilometri dal suo capoluogo di provincia, Latina, e a 19 chilometri dal casello autostradale di riferimento sulla A1, Valmontone

2.3 – Sistema storico culturale, ambientale e turistico

Il territorio di analisi è fortemente caratterizzato sia dal punto di vista del patrimonio storico, monumentale e culturale, che da quello del patrimonio paesaggistico, con importanti sistemi naturalistici ed ambientali e con centri storicamente ed artisticamente ricchi di presenze, testimonianze e tradizioni culturali anche notevolmente diverse tra le varie zone, per la convergenza in queste terre di influenze di varia natura in differenti periodi della storia.

Si tratta di un vasto territorio che per secoli è stato prima sotto il domino romano e poi sotto quello dello Stato pontificio, in prossimità ed in parte occupato dal Regno Borbonico e infine trasformato ancora in epoca fascista con l'istituzione della provincia di Latina del 1934, successiva al grande intervento di bonifica della piana pontina che ha evidentemente trasformato il territorio, dal punto di vista ambientale e dal punto di vista delle relazioni consolidate a vasta scala, di carattere economico, sociale e culturale.

Un territorio quindi che vede ora gli antichi insediamenti antropici dei Monti Lepini relazionarsi con i centri nuovi di pianura nati col fascismo, con i centri costieri di prevalente età romana e con i centri appartenuti poi per secoli al papato, a contatto diretto con la forte influenza Aragonese e Borbonica del Regno di Napoli.

La notevole quantità e la pregevole qualità dei centri storici e dei monumenti archeologici ed artistici che costellano l'intero territorio a cavallo tra la Provincia di Roma e quella di Latina rende pertanto complessa una ricognizione anche sommaria di tutti i luoghi, dei quali, in maniera sintetica, si sono riportate sulla

tavola relativa le principali emergenze.

Dal punto di vista ambientale, poi, sono numerose e variamente distribuite le aree protette, i parchi e le riserve naturali di alto valore. Cori, in particolare, si trova come detto in posizione centrale tra l'area naturale delle Colline Romane ed il parco dei Monti Lepini, inserita in posizione mediana nella lunga fascia di alto valore naturalistico che parte da Roma con il Parco della via Appia Antica e prosegue oltre i Lepini con il sistema meridionale dei Monti Ausoni.

Nel complesso, ciò che è importante mettere in evidenza, ai fini di questo studio, è la posizione di rilievo che Cori assume all'interno del sistema generale dei beni di carattere storico-culturale ed ambientale, per il quale sono identificabili degli assi territoriali forti e di grande valore, purtroppo non sempre strutturati e valorizzati (in particolare per quanto riguarda l'ambito dei Monti Lepini), all'interno di un circuito turistico organicamente compiuto, con notevoli risorse che continuano a rimanere una potenzialità inespresa e non interessata da programmi di sviluppo concreti e sostanziali.

Se si escludono infatti l'asse turistico costiero e quello a nord del frosinate, a forte valenza ambientale ma che rimangono effettivamente più estranei alla realtà specifica di Cori nei termini di una progettualità di sviluppo sul territorio, è poi evidente come esistano delle direttrici già consolidate o in via di piena attivazione che, sia dal punto di vista ambientale che da quello storico-culturale, rientrano infine a pieno titolo nell'orbita specifica di Cori; ci si riferisce in particolare all'asse turistico dei Colli Albani fino a Velletri, all'asse turistico Palestrina, Valmontone, Ardena, Roccamassima, destinato a conoscere un forte impulso con la realizzazione di importanti servizi al turismo; al doppio asse turistico pedemontano dei Monti Lepini e infine al già citato asse ambientale del Parco dei Castelli Romani-Parco dei Monti Lepini.

La complessità e la ricchezza di questo sistema culturale e ambientale, che vede Cori come baricentro delle direttrici di propagazione di tali assi, si connota evidentemente come elemento caratteristico della fisionomia del suo territorio, che, a questo punto, a livello di programmazione urbanistica, dovrebbe

emergere in modo preponderante ed essere valorizzato in quanto elemento peculiare della sua identità.

Per la convergenza in questo punto di importanti assi di aggregazione e sviluppo a carattere specificatamente turistico e ambientale, Cori rappresenta l'ambito insediativo potenzialmente più idoneo a favorire e supportare un programma integrato di sviluppo delle sue risorse a livello turistico territoriale, per i suoi caratteri ambientali e storico-culturali di forte valenza e di carattere sostanzialmente incontaminato.

Ancora una volta, però, sarà fondamentale in questo senso il potenziamento effettivo del sistema infrastrutturale viario, tale da permettere una connessione più diretta tra Cori ed il territorio circostante.

2.4 – Sistema funzionale

Il sistema funzionale riguarda il sistema insediativo e il sistema dei servizi.

L'analisi del sistema insediativo del territorio di area vasta a sud di Roma permette di evidenziare in maniera abbastanza definita la presenza di cinque differenti bacini a differente densità abitativa, tra loro sostanzialmente indipendenti e con caratteristiche diverse sia per quanto riguarda la strutturazione fisica di ciascun ambito, sia per quanto concerne specificatamente i livelli di densità abitativa.

Si ha innanzitutto il subsistema insediativo delle Colline Romane, fortemente integrato alla realtà metropolitana di Roma e nel contempo dotato di una sua fisionomia caratteristica, con un tessuto abitativo omogeneo e denso, contraddistinto da una serie di centri urbani medio-piccoli disposti in sequenza ininterrotta lungo la corolla di contorno all'area dei laghi delle Colline Romane; si tratta di un sistema che comprende tutto l'arco di territorio compreso tra Rocca Priora e Velletri.

A nord di questo primo bacino, invece, lungo l'asse infrastrutturale dell'autostrada A1 verso Frosinone, è possibile individuare un secondo asse di sviluppo insediativo per centri puntuali ravvicinati e di media grandezza, concentrati in maniera più rada intorno a Palestrina, Valmontone e Colferro, questi ultimi a rappresentare lungo l'autostrada i principali nodi di interscambio dal punto di vista della mobilità.

Più ad est, ancora a cavallo del tracciato autostradale, si sviluppa poi il bacino insediativo del frosinate, in continuità con il precedente ma caratterizzato da una diversa fisionomia, contraddistinto da una struttura di piccoli centri satellitari gravitanti intorno al capoluogo, a partire dal quale si innesta in particolare l'importante contesto insediativo che contorna la riserva del lago di Canterno, con le emergenze di Alatri, Fiuggi, Anagni e Ferentino.

All'estremità meridionale si trova invece il doppio sistema della piana pontina, con i centri grandi e medio-grandi di Latina, Aprilia e Pomezia, allineati nell'entroterra lungo il tracciato della strada statale ma tra loro sostanzialmente indipendenti, circondati come sono dagli ampi spazi agricoli ricavati dalla bonifica dell'Agro, che, oltre alla presenza delle tre grandi città, risulta poi costellato da una miriade di insediamenti rurali di entità irrilevante.

A questo contesto di pianura, nel quale si può far rientrare effettivamente anche Cisterna di Latina, si associa poi la fascia praticamente ininterrotta e di bassa densità del litorale tirrenico laziale a sud di Roma, dove, oltre alla serie di piccoli lidi spesso a carattere abitativo stagionale, si evidenzia come polo di livello superiore il comprensorio di Sabaudia-San Felice-Terracina.

Si trova infine il sistema insediativo dei Monti Lepini, nel quale rientra anche Cori, come detto in posizione di testata verso l'ambito delle Colline Romane e verso la lunga e ampia fascia della pianura pontina.

Abbiamo in questo caso un tessuto insediativo rado e puntuale di piccoli centri isolati posti lungo la fascia pedemontana che corre praticamente tutto intorno alla dorsale dei Lepini.

A sud si individua così un primo asse da Cori a Priverno, che raccoglie i centri di Norma, Sermoneta, Bassiano e Sezze, rivolti verso il mare; a nord un

secondo asse, più rado e meno regolare nella distribuzione degli insediamenti, che si può far partire da Roccagorga e Maenza per arrivare a Roccamassima attraverso Carpineto, Gorga, Sgurgola, Gavignano e Segni.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi l'analisi del territorio di area vasta a sud di Roma permette di evidenziare la presenza di alcuni importanti nuclei di livello superiore.

Utilizzando il medesimo ordine già usato precedentemente i centri urbani di Frascati, Marino, Albano e Velletri, appartenenti al subsistema insediativo delle Colline Romane e disposti in sequenza lungo l'intero arco di territorio dei Castelli Romani, presentano numerosi servizi di qualità territoriale ed emergono quindi quali centri di livello superiore di riferimento per tutta la serie di centri urbani vicini. In particolare si può rilevare che i centri urbani di Frascati e Marino si collegano maggiormente alla realtà metropolitana della Capitale mentre il centro abitato di Velletri, grazie alla vicinanza rispetto al Comune oggetto di intervento, gli permette di rappresentare l'alternativa più semplice alla mancanza di servizi a vasta scala che contraddistingue il sistema insediativo dei Monti Lepini al quale appartiene anche Cori.

Proseguendo nell'analisi e salendo più a nord di questo primo sistema, lungo l'asse infrastrutturale dell'autostrada A1 verso Frosinone, è possibile individuare i centri urbani di media grandezza di Palestrina, Valmontone e Colleferro in grado di fornire un'ampia gamma di servizi di qualità territoriale. Proseguendo più ad est, si raggiunge il bacino insediativo di Frosinone anch'esso in grado di fornire molti servizi di qualità territoriale.

A sud del territorio di analisi emergono infine i centri grandi e medio grandi di Latina, Aprilia e Pomezia disposti lungo la strada statale pontina. Queste tre città, proprio per la presenza della strada statale, sono ben collegate tra loro e facilmente raggiungibili ed emergono quindi quali ulteriori centri di livello superiore di riferimento per il territorio di Cori.

Ancora più a sud emerge infine il comprensorio di livello superiore costituito dai comuni di Anzio e Nettuno.

2.5 – Sistema dei trasporti e della mobilità

Il sistema della mobilità viaria nel territorio di area vasta a sud di Roma è articolato secondo uno schema radiocentrico che si struttura capillarmente a partire da una serie di arterie stradali principali di connessione alla capitale: tali assi corrispondono sostanzialmente alle quattro strade consolari di fondazione romana per il collegamento con il sud (Casilina, Latina, Appia e Severiana) e alle direttrici primarie dell'Autostrada del Sole e della strada statale Pontina, che rappresentano nella sostanza i due tracciati viari di maggior peso territoriale in termini di capacità e di velocità dei flussi.

Su questa trama di strade radiali in uscita da Roma si innesta poi la rete fitta e meno regolare, ma comunque ancora chiaramente identificabile, delle strade di collegamento secondario di livello locale, strutturate questa volta per fasce concentriche crescenti progressivamente, a partire dal Grande Raccordo Anulare.

Oltre il GRA, possiamo così riconoscere una prima direttrice circolare di tracciato Pomezia-Albano-Frascati-Palestrina, a cui si connette più a sud il percorso della Anzio-Aprilia-Albano; quindi l'asse Latina-Cisterna-Velletri-Artena-Valmontone e infine la strada di collegamento tra Latina e Frosinone, che al momento rappresenta la via più diretta di connessione tra pianura pontina e autostrada A-1, in alternativa alla statale Pontina verso Roma.

Anche per la rete ferroviaria si riconoscono due linee principali di collegamento a sud e a nord della lunga dorsale costituita dai Colli Albani e dai Monti Lepini: la prima a sud, parallela alla Pontina, ma più interna rispetto alla costa, di collegamento tra Roma e Napoli e con l'appendice del tratto Campoleone-Anzio; la seconda a nord, tra Roma e Frosinone, inserita nel grande fascio infrastrutturale che comprende inoltre il tracciato autostradale, la strada Casilina

e la linea del treno ad alta velocità (TAV), in fase di completamento.

A livello più specificatamente locale esistono poi le diverse linee ferroviarie di servizio tra Roma e i Colli Albani, con la stazione di Velletri a rappresentare il nodo ferroviario dell'area dei castelli più prossimo a Cori.

In realtà, nel caso di Cori, la stazione ferroviaria di riferimento è senz'altro quella di Cisterna di Latina sulla linea Roma-Napoli, che assicura una frequenza abbastanza cospicua di treni di collegamento con le due città capoluogo di regione (in particolare la tratta Cisterna-Roma ha una durata approssimativa di circa 30 minuti, con due sole stazioni intermedie, Pomezia e Campoleone, alla quale si innesta poi il tratto di connessione fino ad Anzio).

Meno articolato è invece il sistema dei trasporti pubblici o privati collettivi su gomma, infatti se le aree a più alta densità insediativa poste tra le grandi arterie di traffico risultano comunque ben collegate alla capitale, molto meno sviluppato risulta il collegamento diretto di queste aree tra loro e con le parti meno insediate del territorio, dove prevale necessariamente il trasporto individuale su mezzo privato.

In quest'ambito rientra anche il caso di Cori, servita in modo regolare ma poco strutturato dalle autolinee Cotral, soprattutto per raggiungere i centri maggiori direttamente circostanti (Cisterna, Velletri, Artena, Valmontone).

Il trasporto aereo fa riferimento ai due aeroporti romani di Fiumicino e Ciampino, facilmente raggiungibili attraverso i due assi di connessione primaria dell'Autostrada e della Pontina, che permettono di raggiungere l'anello di smistamento del Grande Raccordo Anulare.

A Formia, Gaeta Terracina ed Anzio è competente invece il trasporto marittimo di collegamento turistico con le isole pontine, mentre i principali porti navali tirrenici più vicini al territorio pontino sono Civitavecchia a nord e Napoli a sud.

Nel complesso, quindi, il sistema dei trasporti e di mobilità territoriale, per la sua strutturazione radiocentrica rispetto a Roma (sviluppandosi in modo forte lungo le direttrici Roma-Latina e Roma-Frosinone), si è articolato sostanzialmente intorno ad un grande anello infrastrutturale primario passante tra la capitale, l'area delle Colline Romane e i due capoluoghi di provincia a sud della Regione,

secondo un impianto che tende ad isolare parzialmente l'ambito specifico dei Monti Lepini nel quale rientra anche il Comune di Cori.

Cori capoluogo e Giulianello risultano infatti collegate al territorio di riferimento principalmente tramite la strada provinciale Artena-Cisterna di Latina, di connessione locale tra l'autostrada del Sole a nord (casello di Valmontone) e la strada statale Pontina a sud verso il mare; su questa strada principale si innestano ulteriormente i tratti secondari della strada Giulianello-Velletri e del tracciato Cori-Latina scalo-Latina; strade secondarie che risultano comunque di servizio prettamente locale, assolutamente inadatte a sostenere il peso di flussi di traffico di livello superiore.

E' questo evidentemente un problema primario nell'ottica di una riprogrammazione delle linee di sviluppo dinamico del territorio di Cori dal punto di vista economico e sociale; una trama viaria rinnovata, più moderna ed efficiente, rappresenta infatti l'elemento fondamentale per permettere la piena integrazione del sistema comunale locale nel sistema territoriale vasto, con la possibilità di ampliare e soprattutto accelerare le relazioni dinamiche e biunivoche con l'esterno, a vari livelli.

La questione dell'infrastrutturazione diventa pertanto la discriminante per un possibile sviluppo integrato di Cori nel territorio sud-laziale sia a livello produttivo che a livello di crescita consistente del settore turistico, risorsa ancora parzialmente inespressa ma potenzialmente molto forte per l'offerta specifica di risorse e per la posizione strategicamente importante di Cori all'interno del sistema turistico territoriale complessivo.

A questo proposito, il progetto della nuova strada di collegamento tra Latina e Valmontone, che lambirà il territorio di Cori, rappresenterà certamente il punto di partenza per un concreto rilancio del contesto corese da un punto di vista principalmente economico, con la possibilità di una effettiva integrazione nella dinamica dei flussi e delle connessioni a livello di territorio allargato.

La nuova bretella stradale infatti permetterà di collegare in maniera veloce e snella l'area pontina con l'autostrada del Sole, così da definire a questo punto un doppio anello infrastrutturale (il primo di riferimento a Roma ed il secondo

riferito a Latina e Frosinone) che avrà nell'asse Cisterna-Cori-Valmontone l'elemento baricentrico di connessione e integrazione con il resto del grande sistema a cavallo tra le tre province di Roma, Latina e Frosinone.

La realizzazione di questo nuovo asse primario di mobilità permetterà in definitiva di raccordare compiutamente le realtà consolidate dei subsistemi relativi alla produzione e soprattutto al turismo, in modo da definire nel tempo un complesso territoriale più omogeneo e quindi più propenso ad assorbire programmi di valorizzazione e sviluppo a lungo termine.

2.6 – Sistema produttivo agricolo artigianale e industriale

L'analisi del sistema produttivo a di area vasta è stata redatta analizzando separatamente il territorio sia in termini industriali-artigianali che dal punto di vista agricolo.

L'analisi del sistema produttivo industriale-artigianale mette in evidenza tre grandi comparti di distribuzione degli insediamenti per le attività prevalenti, secondo uno schema assimilabile a quello già descritto per il sistema degli insediamenti abitativi.

Alle aree a grande densità abitativa (centri urbani prevalenti della pianura pontina, area delle Colline Romane e aree fortemente infrastrutturate a nord) corrispondono infatti gli ambiti dove è più forte la presenza della piccola e media impresa, settore che caratterizza in modo preponderante il quadro territoriale relativo al sistema produttivo.

Abbiamo così il subsistema delle Colline Romane ad ovest, con una prima emergenza dell'area a sud verso il mare e fino a Velletri, e con il comparto a nord attestato all'altezza dell'innesto sulla A1 dell'asse di raccordo con il GRA (fino all'area settentrionale di San Cesareo, Montecompatri e Palestrina).

Su questo ambito di cerniera, strettamente correlato a Roma, si innestano poi i due ulteriori comparti dell'asse Colferro-Frosinone, più a sud lungo l'autostrada, e del più strutturato subsistema pontino, più fortemente interrelato

all'area metropolitana e all'area delle Colline Romane (in particolare lungo le direttrici del pentagono a forte caratterizzazione produttiva Albano-Ariccia-Aprilia-Latina-Cisterna).

In questo sistema fondamentalmente tripartito, gli assi di collegamento primario della strada statale Pontina e dell'Autostrada del Sole rappresentano ancora una volta le arterie di collegamento principale del territorio con Roma, con il resto della regione e con il resto del territorio nazionale, collegate tra loro a livello locale dalle varie strade secondarie provinciali o statali già descritte nel paragrafo relativo alla mobilità e al sistema dei trasporti.

Il sistema produttivo delle Colline Romane è fortemente caratterizzato dalla presenza della piccola e media impresa. Questo territorio sembra rappresentare comunque un ambiente economico-produttivo tra i più favorevoli del Lazio.

Il territorio è connotato da una serie di caratteristiche peculiari storiche. L'intero territorio è caratterizzato da estese piantagioni di vigneti, oliveti e frutteti e dalla presenza di grandi cooperative legate alla produzione vinicola.

Per l'intera area produttiva dei comuni di Grottaferrata, Marino, Castel Gandolfo, Albano, Genzano e Velletri, la trasformazione vinicola continua a rappresentare una base produttiva fondamentale e di grande spessore. In conclusione la realtà produttiva industriale e artigianale appare inscindibile dall'agricoltura e dalla trasformazione dei prodotti di origine agricola.

Il sistema produttivo Colleferro-Valmontone-Frosinone è fortemente caratterizzato dall'avanzare costante della piccola e media impresa contro la lenta dismissione della grande industria che aveva monopolizzato l'attenzione soprattutto negli anni intercorsi tra il dopoguerra e gli anni '70. L'intero territorio possiede quindi una vocazione industriale e artigianale storica mentre la produzione agricola, comunque presente, rimane in secondo piano in termini di sviluppo.

La provincia di Frosinone rappresenta un territorio dove la presenza dello stabilimento FIAT a Piedimonte S. Germano ha determinato la forte

concentrazione del settore manifatturiero legato all'auto, con lo sviluppo di un indotto per la produzione di componentistica e della lavorazione dei metalli, che ha un andamento legato alla situazione congiunturale del mercato automobilistico in generale e della FIAT in particolare. Inoltre, sempre nel settore manifatturiero (farmaceutico, chimico, elettronico, tessile, meccanico, alimentare, plastico e della gomma) sono presenti grandi imprese a proprietà esterna. Fra le varie aziende del Gruppo Fiat che insistono a Colleferro si ricorda la Fiat Avio che, contribuisce alla realizzazione dei vettori spaziali Ariane, ormai noti in tutto il mondo. Nel Comune di Colleferro si segnala infine anche il progetto SLOI (Sistema Logistico Offerta Integrata), che prevede una ampia zona sulla via Casilina a 3 Km da Colleferro, per lo stanziamento di capannoni industriali.

Il sistema produttivo pontino appare da sempre connotato da una serie di caratteristiche peculiari storiche. L'agricoltura continua a rappresentare una base produttiva di grande rilievo e una base di vitale e primaria importanza per l'intero sistema territoriale pontino.

L'intero territorio è caratterizzato da estese piantagioni di kiwi, ortaggi e cocomeri, pomodori, ortaggi, carciofi, arance, limoni ed agrumi in genere, nonché dai vigneti, oliveti e frutteti delle grandi cooperative e delle realtà produttive di Aprilia, Citerna e di tutti gli altri centri a vocazione agricola della provincia di Latina (praticamente tutti).

Dal punto di vista industriale e artigianale invece, nonostante che in provincia di Latina ci sia uno dei poli di produzione chimica-farmaceutica più importanti del Paese, si assiste a una delocalizzazione delle grandi imprese multinazionali dovuta al fatto che la maggior parte delle società operanti in zona non hanno rapporti finanziari con la piazza in quanto prive di autonomia amministrativa.

In sostanza in questo territorio la realtà produttiva industriale e artigianale appare inscindibile dall'agricoltura e dalla trasformazione dei prodotti agricoli.

A livello territoriale questo sistema produttivo tripartito, che al momento risulta poco organico per via della sostanziale disomogeneità della rete infrastrutturale dei trasporti, dovrebbe conoscere un deciso sviluppo con la realizzazione della già citata bretella di collegamento tra Latina e Valmontone, che permetterebbe di collegare la Pontina in modo più diretto con l'Autostrada a nord, velocizzando e snellendo nel contempo i flussi di traffico non solo legati al settore della produzione.

Sul piano morfologico e funzionale, infatti, il sistema produttivo del territorio a sud di Roma non appare evidentemente riconducibile a modelli definiti e schematicamente individuabili, riferendo piuttosto la logica insediativa e distributiva delle attività produttive esclusivamente alla più agevole fruizione della viabilità di più rapido scorrimento, quindi lungo il grande anello infrastrutturale che caratterizza ora il territorio tra Roma, Latina e Frosinone. Anche i processi di razionalizzazione attualmente in corso seguono in linea generale questo principio di base che di fatto, esclude evidentemente tutto il contesto pedemontano e montano dalle dinamiche più vive di sviluppo produttivo.

In questo contesto territoriale, infatti, si evidenzia ancora una volta per il caso di Cori quanto già riferito nel paragrafo sulla mobilità.

Al momento, Cori è evidentemente poco inserita nei processi produttivi più forti e strutturati del suo territorio circostante, proprio per la mancanza di quel sistema di connessione che dovrebbe essere rappresentato dalla futura strada di collegamento tra Latina e Valmontone.

Questo elemento connettivo, una volta terminato, avrà indiscutibili ripercussioni anche sul sistema produttivo locale, che potrà trarre enormi vantaggi dalla possibilità di "aprirsi" in maniera più decisa e compiuta verso il territorio, raccogliendone nel contempo le forze convergenti che al momento non trovano uno sbocco diretto e immediato all'interno del territorio comunale.

Forze centrifughe e centripete che, a livello produttivo, corrisponderanno a nuove dinamiche di crescita economica del settore e di piena valorizzazione delle risorse.

CAPITOLO 3 - ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE

3.1 – Introduzione

In questo capitolo si intende presentare un'analisi approfondita del territorio comunale di Cori con particolare riferimento ai sistemi caratteristici delle componenti fisiche, funzionali (struttura insediativa e dei servizi), dei trasporti e della mobilità, produttive (sia artigianali che agricole), storico-culturali, ambientali e turistiche.

Alla luce di questa analisi si è quindi definito un quadro complessivo di sintesi che riconosce ed evidenzia le caratteristiche particolari del territorio a livello comunale.

3.2 – Il sistema territoriale fisico

Nel complesso, il territorio del Comune di Cori si colloca al contatto tra le tre principali unità geomorfologiche e geografiche del Lazio centro-meridionale: la Pianura Pontina, i Monti Lepini e le Colline Romane con il vulcano laziale..

Il territorio comunale è esteso su una superficie totale di 8.601 ha e raggiunge la quota massima di 398 m. sul livello del mare. Il territorio del Comune di Cori si sviluppa da una quota altimetrica di 150 m s.l.m. fino ai 1478 m del monte Lupone.

Il territorio comunale ha confini amministrativi a nord con i comuni di Lariano, Artena e Roccamassima; ad est con i Comuni di Segni e Montelanico; ad ovest con i comuni di Velletri e Cisterna di Latina; a sud con i comuni di Cisterna di Latina e Norma.

L'inquadramento cartografico è compreso nelle seguenti tavolette in scala 1:25.000 della Carta d'Italia dell'I.G.M:

- Foglio 150: tavoletta II SE
- Foglio 158: tavoletta I NE
- Foglio 159: tavoletta IV NO

Nella Carta Tecnica Regionale 1:10.000 il Comune è compreso nelle sezioni 388070 – 388110 – 388120 – 388150 – 388160 – 400030.

Nel Piano Territoriale Paesistico il Comune di Cori rientra nell'Ambito n. 10 "Latina".

Cori capoluogo e Giulianello rappresentano i due centri insediativi a preminente carattere urbano: sono localizzati rispettivamente al centro e a nord del vasto territorio comunale.

Dal punto di vista geologico la peculiarità del territorio del Comune di Cori è rappresentata dalla contemporanea presenza di due unità geologiche (i terreni vulcanici e quelli sedimentari carbonatici) che caratterizzano fortemente anche l'assetto geomorfologico: la porzione occidentale, infatti si presenta come un'area basso-collinare caratterizzata da costoni con superficie sommitale subpianeggiante con quote massime di poco superiori ai 200 metri s.l.m., separate da profonde incisioni fluviali; gli assi morfostrutturali di tale settore sono allungati in direzione grosso modo nord – sud.

Come già detto nell'analisi di area vasta, il territorio del Comune di Cori rappresenta la terminazione anche morfologica, oltre che geologica, del Vulcano Laziale verso sud, presentando gli ultimi affioramenti vulcanici significativi prima che la morfologia si chiuda, appoggiandosi sulle pendici dei Monti Lepini (dove affiorano i terreni calcarei che conferiscono alla morfologia un assetto molto più aspro che tanto si distacca da quello delle aree vulcaniche) e sulle piatte "bassure" dei depositi alluvionali della Pianura Pontina.

Questo assetto geomorfologico così peculiare della porzione occidentale del territorio comunale, è stato determinato dal modellamento dei terreni vulcanici operato dall'azione delle acque correnti superficiali, che hanno inciso i dolci rilievi e le ampie superfici debolmente degradanti con valli strette e profonde. Data la natura prevalentemente litoide o pseudolitoide delle formazioni affioranti, a tratti fortemente resistenti all'erosione, le pareti di queste valli sono spesso fortemente acclivi, a tratti persino subverticali; in altre zone del territorio, invece, assumono un andamento «a gradino», per l'alternanza di colate piroclastiche resistenti all'erosione (tufi) con piroclastiti di ricaduta (pozzolane) meno coerenti.

I fondi di queste vallecole, laddove raggiungono dimensioni significative, sono a volte pianeggianti, in contrasto con le pareti che li delimitano, ciò a causa dei processi di sovralluvionamento delle valli collegati - probabilmente - con il sollevamento eustatico del livello marino ed il ritiro dei ghiacci würmiani.

I terreni affioranti nell'ambito del territorio comunale comprendono una sequenza di calcari e calcari dolomitici e calcari, la cui età va dal Cretacico inferiore al Cretacico Superiore, in facies di transizione e di piattaforma carbonatica. Al piede dei rilievi è presente una fascia di depositi detritici calcarei a diverso grado di cementazione.

Numerose faglie a direzione appenninica, interrotte da altre ad esse trasversali, tutte corrispondenti a fasi tettoniche tardive, di carattere distensivo, sono segnalate all'interno delle formazioni precedentemente descritte.

Il fenomeno carsico si presenta in questo settore ben sviluppato: data la scarsità di zone pianeggianti non si osservano doline, mentre sono più abbondanti manifestazioni epidermiche (Lapiez, campi solcati, relitti carsici, etc.).

Dal punto di vista agronomico e vegetazionale, il territorio si presenta ricco di tipologie produttive e di paesaggio, sui terreni più fertili dei piani e delle colline, dove sono sfruttate tutte le potenzialità produttive, sono presenti i seminativi di una sola grande azienda, le vigne, gli oliveti e le coltivazioni a

tendone dei Kiwi con l'acqua estratta dai pozzi. Sui terreni della collina, più poveri e con maggiori limitazioni di uso il tratto dominante delle coltivazioni e del paesaggio è l'olivo che salendo di quota lascia spazio ai pascoli delle aziende zootecniche della montagna che sfruttano anche le risorse naturali presenti nel bosco. La zootecnia del Comune di Cori è prevalentemente quella bovina semibrada in collina e montagna e in allevamenti specializzati in pianura, mentre le pecore sono allevate nei terreni a seminativo della pianura e delle colline. Sono inoltre presente delle capre che sfruttano il terreno boscato e stagionalmente le aree di crinale dei Monti Lepini. Diffuso è l'allevamento dei cavalli soprattutto a scopo ludico.

Oltre alle coltivazioni agrarie sono presenti aree boscate che presentano caratteri più o meno marcati di naturalità. In una visione sinottica del Comune queste aree sono presenti sul confine Ovest e sulla metà est del territorio comunale dove si sono presenti i boschi dei Lepini.

Nel territorio sul confine ovest del Comune di Cori queste aree che presentano marcati aspetti di naturalità sono le aree di incisione dei torrenti dove la vegetazione ha ricoperto le scarpate. Le forti pendenze delle scarpate rendono questi boschi non utilizzabili. Ai margini di queste aree, sui terreni a maggiore pendenza o che presentano alcune limitazioni di uso si osserva l'avanzata della macchia che in alcuni tratti ha assunto caratteristiche di bosco.

Dal confine ovest del Comune gli altri tratti con caratteristiche naturali si trovano dalla quota altimetrica dei 500 metri e sono i pascoli e i boschi dei Monti Lepini.

Anche i pascoli sono da considerarsi una risorsa ambientale in quanto consentono la presenza di fauna selvatica e rappresentano un elemento di differenziazione e di transizione del territorio tra le aree intensamente utilizzate della pianura e della collina e le zone boscate. Nella zona collinare sono assenti i prati o siepi che possano rappresentare delle aree ecologicamente valide per il mantenimento e lo sviluppo della fauna selvatica.

Delle aree a pascolo e di alcuni oliveti della fascia collinare, quelli a maggiore pendenza sono stati via via abbandonati e sono oggetto di ricolonizzazione da parte del bosco.

I boschi di montagna sono relativamente poco sfruttati, in un anno di indagine del Comune è stata effettuata una sola tagliata significativamente estesa e sono in unicum di estensione dal Monte Rinsaturo fino alla Rocca dei Pellecini. Ha sicuramente contribuito al suo mantenimento l'assenza di strade. Questa assenza ha portato all'abbandono delle aree di cresta dove si osserva una progressiva riconquista dello spazio da parte del bosco.

3.3 – Il sistema storico-culturale, ambientale e turistico

Dal punto di vista ambientale, il territorio si caratterizza per la presenza ad ovest di una vasta area pianeggiante, intessuta da una fitta rete di corsi d'acqua diretti da nord a sud e occupata quasi completamente dal tessuto principale del sistema agricolo, con grandi aree coperte da uliveti, vigneti e seminativi.

Lungo i corsi d'acqua si individuano poi fasce a bosco di pregevole valore ambientale e corredate da una fitta vegetazione ripariale.

All'estremità settentrionale del territorio comunale si trova poi il lago di Giulianello, elemento emergente in una parte di territorio a prevalenza di seminativo.

Ad est, invece, oltre il centro di Cori e verso i Monti Lepini, si dispiegano grandi distese di boschi su un terreno non più pianeggiante e caratterizzato da una orografia più varia, con i primi rilievi collinari che salgono verso l'area montana.

Dal punto di vista storico-artistico e monumentale, Cori rappresenta uno dei poli più importanti del Lazio. I due centri urbani di Cori e Giulianello concentrano le più importanti preesistenze rilevate, con il solo Santuario di Santa Maria del Soccorso in posizione più esterna a nord di Cori.

A Cori, in particolare, si trovano due aree archeologiche di altissimo valore: la prima è a Cori Monte, in prossimità del tempio dorico di Ercole, mirabile esempio di architettura italica di età romana repubblicana (100-80 A.C.), del quale restano il pronao e la parete di ingresso della cella; la seconda a Cori Valle, dove si attesta il sito del tempio dei Dioscuri, intorno al quale si era organizzato in epoca romana il foro; resta ben visibile di questa architettura il podio sul quale si alzano due colonne di stile corinzio e una parte di una terza colonna oggi inglobata nel muro di una abitazione. Il tempio risale al I secolo A.C., ma è probabilmente il rifacimento di un edificio più antico, databile approssimativamente tra la fine del IV e il II sec. A.C.

Di età romana è anche il cosiddetto ponte della Catena, del I secolo A.C., grande arco a tutto sesto con blocchi squadrati.

A Cori Valle si trova poi un grandioso edificio romano, di 1000 mq per 9 m di altezza, che molto a fatto discutere gli studiosi, destinato probabilmente a cisterna, o forse a impianto termale o a mercato all'aperto.

Di età successive sono le chiese principali che costellano la città: Santa Oliva, di fronte al Municipio, è formata da due chiese, una medievale che sorge sulle rovine di un tempio pagano ed una più recente, rinascimentale, tra loro unite mediante un arco nella parete divisoria. In particolare, l'interno della prima chiesa, a tre navate, è altamente suggestivo, per l'architettura e per gli affreschi di età medievale; mentre la seconda, a navata unica voltata a botte, conserva nell'abside e sulla volta numerosi affreschi di diversi periodi. A destra della chiesa si trova infine un chiostro a pianta quadrata con portici sui quattro lati.

A Cori valle si incontra la Chiesa di Santa Maria della Pietà, o Collegiata, eretta su templi precedenti e custode, nel presbiterio, del prezioso candelabro del Cero Pasquale, del XII secolo.

Di rilievo anche le chiese di San Salvatore, San Michele e San Pietro, ancora distribuite nel centro storico tra monte e valle.

Esterne sono invece la chiesa ed il convento di San Francesco, e l'Oratorio dell'Annunziata, riconosciuta come monumento nazionale.

La restaurata chiesa di san Francesco è caratterizzata da una semplice facciata e da un campanile del XVI secolo. Il barocco interno è a navata unica con cappelle laterali molto profonde e ampio presbiterio. Bellissimo il soffitto ligneo a cassettoni. A lato della chiesa si apre un chiostro con portici affrescati.

Quasi all'ingresso di Cori valle è l'Oratorio dell'Annunziata, nel cui interno vi sono interessanti affreschi del XV e XVI secolo, con scene del Vecchio e del Nuovo testamento e un grande Giudizio Universale in controfacciata.

Ancora nel centro storico, risultato di stratificazioni di vari periodi e con parti ancora ben conservate, si leggono chiaramente tratti di mura ciclopiche, alcuni risalenti al V sec. A.C., distribuite in diversi settori del centro storico, con l'emergenza dei tre monumentali speroni che fronteggiano il Municipio e ben esprimono ancora il senso della loro originaria grandiosità.

Interessante e singolare è anche la via del Porticato, suggestivo passaggio coperto con ampi finestroni ad arco aperti verso la vallata ed il sottostante ponte della Catena

Da ricordare, infine, per la sua importanza storica e culturale il Festival della Collina, che si svolge tutti gli anni nel mese di Luglio, con la partecipazione di gruppi folkloristici da tutto il mondo, preceduti da una sfilata dei noti sbandieratori di Cori.

Per quanto riguarda Giulianello, l'edificio di carattere monumentale più importante è il massiccio Palazzo Sbardella, con cortile interno, che sorge nella piazza principale del centro storico; lo fronteggia l'edificio architettonicamente rilevante dello Stallone.

Vale la pena evidenziare che, allo stato attuale, sia il primo che il secondo edificio si presentano in uno stato di conservazione piuttosto scadente e questo appare come un fatto inaccettabile data la magnifica posizione che entrambi gli edifici presentano e l'ampia possibilità di recupero e riutilizzo che potrebbero offrire in seno al ridotto sistema dei servizi offerti dal centro storico di Giulianello.

All'estremità opposta del centro storico si alza infine la chiesa in pietra scura di San Giovanni Battista slanciata di fronte al basso edificato su una stretta via.

Dal punto di vista turistico, Cori è inserita come cerniera tra il sistema turistico delle Colline Romane e l'area dei Monti Lepini. Va ricordato ciò che è emerso nell'analisi di area vasta e cioè che, per la convergenza in questo punto di importanti assi di aggregazione e sviluppo a carattere specificatamente turistico e ambientale, Cori rappresenta l'ambito insediativo potenzialmente più idoneo a favorire e supportare un programma integrato di sviluppo delle sue risorse a livello turistico territoriale, per i suoi caratteri ambientali e storico-culturali di forte valenza e di carattere sostanzialmente incontaminato.

La complessità e la ricchezza di questo sistema culturale e ambientale si connota evidentemente come elemento caratteristico della fisionomia del suo territorio, che, a questo punto, a livello di programmazione urbanistica, dovrebbe emergere in modo preponderante ed essere valorizzato in quanto elemento peculiare della sua identità.

Dal punto di vista ambientale, è stato già accennato alla vasta fascia pianeggiante di territorio vicino al lago di Giulianello che è potenzialmente in grado di rappresentare una valida opportunità turistica con il lago che rappresenta un elemento emergente in una parte di territorio a prevalenza di seminativo. Allo stato attuale purtroppo questa opportunità non è assolutamente sfruttata.

Anche i centri storici di Cori e Giulianello hanno forti potenzialità turistiche. I due centri, come visto, concentrano le più importanti preesistenze rilevate, con il solo Santuario di santa Maria del Soccorso in posizione più esterna a nord di Cori. A Cori, in particolare, si trovano le due aree archeologiche di altissimo valore del tempio dorico di Ercole del quale restano il pronao e la parete di ingresso della cella; del tempio dei Dioscuri, intorno al quale si era organizzato in epoca romana il foro.

3.4 – Il sistema dei vincoli territoriali

Dall'analisi dei vincoli territoriali si rileva che il territorio comunale di Cori è innanzitutto interessato dalla presenza di vincoli di tipo idrogeologico – R.D.L. 3267/1923 – R.D. 1126/1926 che ricoprono la maggior parte della superficie comunale, occupando prevalentemente le aree lungo il versante orientale e tratti delle sponde dei principali fossi di acque pubbliche; è questo il caso del fosso Morra e del fosso Chiavero, rispettivamente a nord-ovest e a sud dell'area interessata dalla frazione di Giulianello, e del fosso Pischeri, che, attraversando la strada provinciale Velletri-Cori, entra nel tessuto urbano della stessa frazione comunale.

Il vincolo idrogeologico è riscontrabile anche per le sponde del fosso della Parata, che lambisce la parte meridionale del centro abitato di Cori Valle attraversandola da ovest fino ad arrivare a Valle le Cupe, nella parte orientale del centro abitato di Cori.

Zone di aree sottoposte a vincolo idrogeologico si ritrovano anche nel primo tratto del fosso delle Cannole e nelle zone a nord dell'area degli insediamenti produttivi di Cori Capoluogo, spinte fino alla grande area interessata dal vincolo di tutela assoluta per le aree di salvaguardia delle risorse idriche ai sensi del D.P.R. 236/88, modificato dall'art.5 D.L. 258/2000, cui seguono le due zone di rispetto e di protezione fino ad occupare una superficie abbastanza vasta collocata nella parte sud-occidentale del centro abitato di Cori, lungo la strada di collegamento all'area per gli insediamenti produttivi.

Nella zona a nord del tessuto urbano consolidato di Giulianello si apre la seconda area vincolata per la salvaguardia delle risorse idriche, collocata a ovest della strada provinciale Ardena –Giulianello tra località Pantanelle e località Macchiarella, anch'essa come la precedente connotata come una zona centrale di tutela assoluta, con intorno le due aree più ampie di rispetto e di protezione.

Per quanto concerne i vincoli imposti dalle autorità dei bacini regionali del Lazio (P.S.A.T) si riscontrano come aree a pericolosità geomorfologia molto elevata

P4, tre aree all'interno del confine comunale, due vicine al centro abitato del Capoluogo stesso, rispettivamente a est della zona produttiva e a sud-ovest del centro sportivo di Cori, la terza relativa al centro abitato di Giulianello a sud della strada per Roccamassima.

Aree a pericolosità idraulica molto elevata P4 si evidenziano sostanzialmente in quattro zone all'interno del confine comunale: la prima e di maggiore dimensione si colloca lungo l'ultimo tratto settentrionale del fosso Morra, all'incrocio con la strada provinciale Velletri – Cori; la seconda lungo la parte finale del fosso Chiavero; le altre due nella parte meridionale del Comune di Cori, in prossimità del suo centro abitato, identificate come zone interessate dal vincolo di pericolosità idraulica molto elevata P4, rispettivamente a nord della zona per insediamenti produttivi di Cori e ad est e sud del centro sportivo.

A completare il quadro generale dei vincoli territoriali sono da evidenziare i vincoli paesistici ex D.Lgs 490/99, relativi alle acque pubbliche; nella carta dei vincoli allegata si denotano le aree corrispondenti ai limiti di 150 ml per i fossi Morra, Pischeri, Chiavero, di Valle le Cupe e del Cavone, individuati in modo più dettagliato nel documento in allegato predisposto dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Si individuano poi le aree sottoposte ad attività di cava e/o miniera(L.R. 27/19993), per le quali risultano nel territorio di Cori due zone vincolate, la prima relativa alla cava in piena attività situata a metà strada tra il centro abitato di Giulianello e quello di Cori capoluogo; la seconda lungo il tratto iniziale del fosso Monsignore, a monte della strada provinciale Cori – Cisterna per la presenza di una cava non più in attività.

Infine, si evidenziano due vaste zone individuate con apposito decreto ministeriale come aree sottoposte a vincolo paesistico: una comprendente tutto il centro storico di Cori e l'altra riguardante la zona dove e' localizzato il Santuario della Madonna del Soccorso, lungo la strada che porta da Cori capoluogo sale a nord verso Roccamassima.

Ad oggi la verifica di compatibilità paesaggistica deve essere estesa anche al nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con D.G.R. 556 del 25/7/2007 e successiva D.G.R. 1025 del 21/12/2007, le cui norme di salvaguardia hanno assunto valore giuridico dal 14/2/2008, data di pubblicazione del Piano stesso.

Il P.T.P.R. adottato, secondo quanto si evince dalle tavole "**A - Individuazione degli ambiti di Paesaggio**", classifica ai fini della tutela le aree vincolate con i seguenti paesaggi:

Per il tratto di territorio compreso nei D.D. M.M. 26.09.1962 e 24.10.1968:

- Paesaggio naturale (art. 21 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio naturale di continuità (art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio agrario di continuità (art. 26 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio dei Centri storici e relativa fascia di rispetto (art. 29 delle N.T.A. del P.T.P.R.).

Per il tratto di territorio compreso nella D.G.R. n. 201/82:

- Paesaggio naturale (art. 21 delle N.T.A. del P.T.P.R.);
- Paesaggio naturale di continuità (art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R.);

Il Comune di Cori ha presentato n. 2 Osservazioni al P.T.P. vigente, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, affinché fosse ridotto il grado di tutela per alcune zonizzazioni ricadenti in area vincolata.

Dette Osservazioni al P.T.P., tra l'altro graficizzate nella Tav. "A" e nella Tav. "D" del P.T.P.R. sono state in parte respinte ed in parte parzialmente accolte.

In particolare il citato P.T.P.R., oltre a confermare la valenza paesistica dei cosiddetti beni diffusi di cui all'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, individua l'ambito storico del centro urbano secondo i limiti derivanti dal Catasto Gregoriano e disciplinato dall'art. 29 delle relative N.T.A. - *Paesaggi*

dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto nonché dalle norme di carattere generale di cui Capo IV delle citate N.T.A.

Il P.T.P.R., per il territorio comunale di Cori, come riportato nella Tavola B, evidenzia i seguenti vincoli:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04)

Vincoli Dichiarativi

cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 D.lvo 42/04

cd059_013 Cori: "Centro abitato e zone circostanti" D.M. 26.09.1962;

cd059_022 Cori: "Piazza della Pace e zona sottostante" D.M. 24.10.1968;

cd059_023 Cori: "Piazza S. Pietro e zona sottostante" D.M. 24.10.1968;

cd059_024 Cori: "Zona del Castello e del Belvedere" D.M. 24.10.1968;

cd059_034 Cori: "SS. Annunziata e Convento Cappuccini" D.G.R. n. 201/82;

Ricognizione delle aree tutelate per legge

(art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04)

Vincoli Ricognitivi Di Legge

b058_001 b) costa dei laghi art. 6 L.R. 24/98

b059006_135 "Lago di Giulianello";

c058_001 c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98

cd059_0329 "Torrente Teppia";

cd059_0330 "Fosso Tebbia";

cd059_0331	"Fosso Morto o del Passo";
cd059_1218	"Fosso Monsignore";
cd059_1219	"Fosso Morillo";
cd059_1220	"Fosso di Valle le Cupe";
cd059_1221	"Fosso Valle dell'Inferno";

f058_001	f) parchi e riserve naturali art. 9 L.R. 24/98
f125	Lago di Giulianello" D.P.R.L. n. T0425 21.06.2007;

g058	g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98
g058	Vasto territorio;

m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
m059_xxx	si omette l'elenco per il numero;

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico
(art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04)

Vincoli Ricognitivi Di Piano

Taa_001	1) aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie art.51 L.R. 38/99
Taa_06	2)Valle della Teppia e del Passo;
cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt,59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
cs_148	Cori

tp_001 3) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98

tp_059_2984 Ville, cisterne, terrazzamenti, cunicoli, aree frammenti fittili, costruzioni stradali, resti in ambiente in opera cementizia, resti di canalizzazioni, ponte medievale, materiale archeologico;

tp_059_3039 strada tra Cori e la via Appia, tomba;

tg_001 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico - ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri L.R. 20/99

tg_149 Amale cieco (Grotte e carsismo);

tg_150 Grotta del Convento di Santa Oliva (Grotte e carsismo);

tg_271 Orizzonti laminari nei calcari di pozzo del Rosario (Geologia generale);

Parte del territorio comunale, posto nel quadrante sud orientale, è sottoposto a vincolo ambientale per la presenza della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 6030043 Monti Lepini (ID_RL zps_005), per la quale resta intesa la necessità di sottoporre a Valutazione d'Incidenza Ambientale (V Inc A), ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i., qualsiasi intervento in esso previsto.

Il Comune di Cori, secondo la "Nuova Classificazione Sismica del Territorio della Regione Lazio" approvata con D.G.R. n. 387 del 22.05.2009, è classificato come Zona Sismica 2B, ed in oltre è interessato dal vincolo Idrogeologico e Forestale, di cui ai R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926.

3.5 – Sistema demografico e sociale

Il Comune di Cori conta attualmente una popolazione ufficiale di 10.522 abitanti (censimento del 2001), dei quali 5.124 maschi e 5.398 femmine, per una densità abitativa media di 122,3 ab/kmq, corrispondente approssimativamente alla metà della media provinciale. Questo dato è la conseguenza di un lento e graduale aumento che negli ultimi trent'anni, a partire dal censimento del 1971 (9311 ab.) ha conosciuto un aumento di circa 1200 unità ufficiali.

Dato da non sottovalutare è il numero di persone domiciliate nel territorio - e pertanto non ricadenti nel numero complessivo dei residenti - legate al sistema produttivo stagionale dell'agricoltura, che è quantificabile in circa 2.500/3.000 unità (dato desunto dal sistema dei consumi e dalle raccolte di rifiuti solidi urbani).

Tale tipologia di insediati non ufficiali è composto in parte dai soggetti che hanno scelto di vivere a Cori per la qualità della vita, in parte a lavoratori impiegati nelle aziende agricole locali.

Tale dato è rilevante e contribuisce a aumentare la necessita di servizi e di abitazioni per l'intero territorio comunale.

A questi dati si associa il progressivo assottigliarsi dei nuclei familiari, che nel trentennio 1971-2001 vede una riduzione da 3,41 componenti per famiglia a 2,64 componenti, sintomo di una tendenza delle nuove generazioni a rompere i più grandi gruppi familiari tradizionali per formare nuclei più piccoli a prevalenza di 2 o 3 persone; una dinamica ancora in linea con i processi demografici soprattutto di livello regionale ma anche nazionale.

Contemporaneamente il progressivo aumento di vani per ogni alloggio, cresciuto proporzionalmente da 1 a 2 vani per persona tra il 1971 ed il 2001, dato che ha seguito un processo ulteriore e sensibile di crescita anche nell'ultimo decennio, è sintomo di un deciso miglioramento delle condizioni di vita generale della popolazione, soprattutto in un contesto così specifico e caratteristico come quello corese, dove le abitudini di vita all'interno della famiglia richiedono un numero di vani aggiuntivi rispetto a quelli pertinenti alla

residenza, per la necessità di usufruire di spazi a larga banda di fruizione, solitamente dislocati al piano terra dell'abitazione, nei quali svolgere attività diversificate di carattere produttivo, commerciale, di servizio alla gestione familiare, di deposito e di conservazione dei prodotti agricoli ed altro.

Il carattere della tipologia mista di integrazione tra residenziale e spazi di servizio privato, per cui la casa, pur decisamente mutata dal punto di vista del comfort, è ancora luogo in cui prosegue l'attività del lavoro, diventa pertanto la peculiarità forte e ancora intatta della casa corese tradizionale, così che l'aumento progressivo di vani per abitazione, insieme alla tendenza della smaterializzazione dei gruppi familiari tradizionali a discapito di nuclei numericamente più contenuti, rappresenta certamente un dato tra i più significativi per cogliere a pieno titolo i sintomi di un deciso cambiamento del quadro generale di carattere demografico e sociale, con ripercussioni inevitabili sul sistema economico relativo.

Per quanto riguarda infine i dati relativi alle attività della popolazione, si rileva il progressivo calo del numero di occupati nel settore agricolo, che pure rimane forte per la gestione più avanzata e razionale delle colture e del processo produttivo, nonché per l'utilizzo di forze lavorative non residenti, ma domiciliate. A questo si associa inoltre una flessione di natura fisiologica del settore industriale a favore di una crescita contemporanea di tutte le nuove attività legate al terziario che, se pur in leggero declino negli ultimi anni, ha significato nel complesso un aumento sostanziale del numero di addetti nel quadro generale delle attività locali.

A questi dati si associa il fenomeno consistente della diffusione del doppio lavoro, con la conduzione personale di uno o più appezzamenti agricoli associata all'impiego nel terziario a livello locale o nella pianura pontina o nell'area romana.

E' importante infine il fatto che negli ultimi anni Cori possa effettivamente contare sul numero di abitanti con residenza anagrafica nel Comune, tendenza nuova rispetto al passato anche recente, quando gli emigrati continuavano a mantenere la residenza a Cori senza però viverci in modo effettivo.

Oltre all'aumento di immigrati, quindi, si rafforza l'identità di Cori soprattutto grazie alla non emigrazione degli stessi cittadini coresi, che, in questo momento di grandi cambiamenti a livello mondiale, sembrano tornare a prediligere le risorse del loro territorio.

Si può quindi affermare che Cori conformemente ad un quadro che è oggi tipico nella realtà produttiva del nostro paese, soprattutto a livello di centri minori distribuiti in ambiti territoriali ancora strutturati in modo poco omogeneo quale è quello pontino, si trova attualmente in una fase di necessario assestamento delle proprie identità e risorse, soprattutto, ma non solo, a livello economico e produttivo.

Dalla capacità di indirizzare coerentemente i programmi a lungo termine in cambiamenti strutturali della realtà demografica e delle dinamiche ancora poco equilibrate del nuovo sistema interrelato agricoltura-industria-terziario, con lo sviluppo specifico delle nuove potenzialità inespresse quali ad esempio il settore del turismo, dipenderà infine la crescita generale e qualitativa della realtà-Cori.

3.6 – Sistema insediativo e funzionale

Il sistema territoriale si comunale si riconosce in due poli principali di aggregazione: Cori capoluogo e la frazione di Giulianello

Il modello insediativo di livello territoriale comunale è caratterizzato da un tessuto strutturato in modo lineare e secondo uno schema prevalentemente radiocentrico che individua un centro urbano di riferimento, di edificato consolidato storico o di più recente realizzazione, posto in posizione baricentrica rispetto al territorio circostante che è occupato invece da un tessuto abitativo decisamente rado e strettamente connesso all'attività agricola prevalente.

Nel nostro caso si riconoscono in Cori e Giulianello i due centri urbani di riferimento, con una struttura insediativa sostanzialmente identica,

contraddistinta dall'emergenza di un nucleo centrale storico, fittamente edificato e compatto, a cui si annettono uno o più nuclei di edificato residenziale consolidato di più recente sviluppo e di più incerta morfologia, integrati da aree più esterne e meno estese di edificato rado e molto rado, variamente destinato alla produzione agricola, alle attività commerciali e all'artigianato.

Per quanto riguarda il nucleo urbano di Cori, il centro storico è nettamente individuabile nei due insediamenti distinti e interrelati di Cori Monte e Cori Valle, caratterizzati come detto da un tessuto edificato molto fitto e di forte valenza storico-monumentale, con la prevalenza di tipologie tradizionali disposte all'interno di lotti irregolari definiti morfologicamente dal tracciato delle vie interne che seguono il profilo dell'orografia naturale del terreno.

Si tratta di tipologie edilizie generalmente di 2-4 piani fuori terra, spesso con doppio affaccio su due strade poste a differenti livelli altimetrici e con ampi depositi al piano terra, quasi sempre aperti verso la strada più a valle.

Ai limiti nord-orientale e sud-occidentale del centro storico, in corrispondenza rispettivamente di piazza Signina e piazza di Porta Romana, si sviluppano poi verso l'esterno del centro storico, in senso radiale, i due sistemi insediativi prevalenti di edificato consolidato di più recente sviluppo: verso nord-est, da piazza Signina a Cori Monte, si irradia un primo tessuto residenziale compatto ma poco omogeneo, per la varietà delle tipologie e la struttura non molto regolare dell'insediamento complessivo.

Immediatamente a ridosso della piazza e lungo la strada centrale per il Santuario della Madonna del Soccorso prevale la tipologia a 3 piani con depositi al piano terra; a nord della strada il tessuto si fa invece più fitto e irregolare, con edifici più alti e visivamente meno omogenei, mentre a sud il tessuto cambia radicalmente con il prevalere di case unifamiliari a 2-3 piani, distribuite a più ampio respiro sul territorio aperto verso valle.

Ancora più a nord si trovano infine differenti tipologie di varia natura e aggregate serialmente ma non in modo regolare, distribuite lungo il tracciato più tortuoso della strada principale che da Cori sale al Santuario a nord.

Verso sud-ovest, invece, a partire da piazza di Porta Romana a Cori Valle, si sviluppa un doppio asse insediativo a V, in corrispondenza del tracciato della strada Artena-Cisterna, che in questo punto si piega decisamente per entrare direttamente nel centro urbano: un primo asse sale a nord-ovest verso il monastero di San Francesco; il secondo prosegue invece verso l'area industriale ad ovest.

Il primo asse a nord-ovest risulta poco omogeneo e caratterizzato da una scarsa regolarità di impianto, soprattutto per quanto riguarda i lotti posti dalla parte opposta della strada rispetto all'area del monastero di San Francesco. Qui troviamo infatti blocchi edilizi di recente costruzione, in linea o a torre, distribuiti in uno schema sostanzialmente disordinato.

Il secondo asse, invece, si dipana verso ovest in maniera più lineare e compiuta, con blocchi residenziali più recenti alternati a serie di abitazioni più antiche e di tipologia tradizionale.

Oltre a questi due sistemi maggiormente articolati, un ulteriore sistema insediativo, meno sviluppato e di edificato consolidato più rado, sale infine a nord lungo la strada che prosegue poi fino alle cave verso Giulianello.

Tutto l'arco a nord del centro storico, quindi, è uniformabile nella categoria di edificato consolidato, mentre la parte a sud è occupata da una serie di aree sparse di edificato rado con tipologie unifamiliari miste di più ampie superfici, a 2 piani con depositi e locali destinati ad attività produttive, agricole, artigianali o commerciali.

La struttura di Giulianello riprende nelle linee generali quella appena descritta per Cori: il centro storico ha un tessuto abitativo compatto e fittamente edificato, con prevalenza di tipologie tradizionali a 2-3 piani fuori terra, integrati al piano terra da depositi o locali commerciali.

Ad est, oltre la strada Artena-Cisterna, che lo divide dal centro storico arroccato, si estende il nucleo centrale del tessuto di edificato consolidato, anche qui meno omogeneo per tipologie e struttura insediativa. Vi si trovano infatti blocchi residenziali in linea, alternati a case unifamiliari e a quinte continue di case più antiche di tipologia tradizionale.

Tutto intorno, a 360°, dal centro urbano e lungo le strade radiali, si individuano diverse aree puntuali di edificato rado, gravitanti intorno al centro e caratterizzate da uno sviluppo più articolato e compiuto nella parte a sud-est, in corrispondenza di colle Pero.

Nel resto del territorio, infine, l'edificato si fa omogeneamente molto rado e di carattere misto, con il residenziale associato alle attività produttive di carattere prevalentemente agricolo.

Bisogna inoltre evidenziare che negli ultimi dieci anni la carenza di strumenti urbanistici attuativi ha frenato lo sviluppo ordinato ed ha contribuito al proliferare delle abitazioni abusive in particolare lungo le strade locali agricole di Giulianello

Nel complesso, alla luce dell'analisi condotta in sito e dei dati raccolti a livello statistico e cartografico (volo di rilievo aerofotogrammetrico eseguito nell'agosto del 2003), è possibile stimare una cubatura complessiva esistente sul territorio comunale di Cori pari a circa 3.900.000 mc.

Questo dato si ripartisce poi tra residenziale, produttivo, commerciale, servizi pubblici e manufatti non residenziali vari, suddiviso tra le seguenti quote:

Residenziale –	1.690.000 mc
Produttivo –	410.000 mc
Commerciale –	94.000 mc
Servizi pubblici –	96.000 mc
Manufatti non residenziali vari –	1.610.000 mc

Il dato relativo manufatti vari comprende principalmente depositi, silos, serre, strutture agricole per lo stoccaggio e lavorazione prodotti, stalle, ecc..

Pertanto allo stato odierno dell'edificazione si ha, per una popolazione ufficiale di 10522 abitanti, un rapporto cubatura abitante pari a 160,62 mc/ab.

3.7 – Sistema dei servizi

Per quanto riguarda il sistema dei servizi all'interno del territorio comunale questi sono concentrati pressochè completamente nell'area dei due centri urbani di Cori e Giulianello.

A Cori i servizi sono distribuiti prevalentemente nel centro storico, dove si trovano gli uffici comunali, la scuola elementare e le due scuole medie, il poliambulatorio, la biblioteca e l'archivio storico, il comando dei vigili, il museo della città ed un piccolo auditorium integrato all'edificio municipale. In prossimità del limite settentrionale del centro storico, all'altezza di piazza Signina, sono dislocati il parcheggio delle autolinee, un piccolo campo sportivo e vari servizi sociali. Ancora oltre, a nord della piazza, si trova il nuovo complesso, appena inaugurato, della scuola materna.

Le nuove strutture dell'asilo nido, dei tributi e delle poste sono invece dislocati nell'area di nuovo sviluppo consolidato ad ovest del centro storico, oltre piazza di Porta Romana. Infine a sud, in posizione più marginale si trovano la caserma dei carabinieri e la struttura dello stadio. Ai limiti dell'edificato urbano è collocato il cimitero per il quale è stata già adottata una variante di espansione.

A Giulianello, all'interno del centro storico si trovano gli uffici delle poste mentre la maggioranza dei servizi pubblici sono localizzati nella parte del nucleo centrale consolidato esterno al centro storico, con il distacco della sede municipale, la scuola materna, la scuola elementare e la scuola media. Ai margini del centro urbano, lungo la strada per Velletri, è collocato il centro sportivo mentre lungo la strada per Artena si trova il cimitero per il quale è stata già adottata una variante di espansione.

La dotazione di spazi destinati a parcheggio pubblico appare non completamente soddisfacente. Specialmente per quello che riguarda il centro urbano di Cori sembra necessario ricercare apposite aree da destinare a parcheggio pubblico in prossimità del limite del centro storico.

Nel resto del territorio comunale si segnalano invece la presenza dei due pozzi di captazione di acqua potabile, uno per Cori, a sud-ovest sotto l'area industriale, ed uno per Giulianello a nord del nucleo urbano.

In conclusione sembra che il sistema dei servizi di Cori e Giulianello, seppur quasi sufficiente ai fini della normativa vigente, non offra uno standard qualitativo all'altezza delle reali necessità richieste dal territorio.

Pertanto si ha la seguente situazione di servizi pubblici effettivi esistenti:

- servizi comuni e scuole	71.500 mq
- parcheggi pubblici	19.940 mq
- verde pubblico	201.480 mq
- totale	292.920 mq

con un rapporto, per una popolazione ufficiale di 10522 abitanti, mq di servizi per abitante di 27,82 e, nello specifico:

- servizi comuni e scuole	6,79 mq/ab
- parcheggi pubblici	1,89 mq/ab
- verde pubblico	19,14 mq/ab

3.8 – Sistema dei trasporti e della mobilità

Per quanto riguarda i collegamenti primari, l'asse viario di maggior interesse, è quello proveniente da Velletri, che penetra all'interno del territorio comunale giungendo da direzione nord-ovest: una volta attraversato il centro della frazione di Giulianello collega quest'ultima al capoluogo comunale di Cori, oltrepassandolo e direzionandosi poi verso la piana pontina secondo due rami principali, uno per Cisterna e l'altro diretto verso Latina.

Analizzando più nel dettaglio le caratteristiche di questo asse viario si nota che in prossimità del punto intermedio tra i centri abitati di Giulianello e Cori, l'asse

si divide in due tronchi stradali ben distinti. Il ramo principale prosegue dritto e giunge a Piazza della Croce - ai piedi del centro storico di Cori Valle - mentre il ramo secondario, passando di fronte alla zona produttiva della cava, raggiunge la zona più elevata di abitato consolidato di Piazza Signina e del centro storico di Cori Alto. Inoltre, in prossimità del centro di Giulianello, da quest'asse principale si distacca un tronco stradale che ben presto si divide in due rami distinti che raggiungono, fuori dal territorio comunale, i centri abitati di Artena (a nord) e Roccamassima (a nord-est). Dall'asse principale si distaccano almeno altre due arterie stradali primarie che fungono principalmente da distribuzione per i molteplici nuclei sparsi esistenti all'interno delle zone agricole di Giulianello.

Per quanto riguarda il centro abitato di Cori c'è da evidenziare la presenza di una rete di viabilità stradale più ricca e complessa rispetto a quella presente nella frazione di Giulianello. In aggiunta all'asse stradale principale già descritto in precedenza è presente una ridotta serie di arterie di collegamento con gli altri comuni che copre tutte le direzioni eccettuato il territorio collinare a nord-est del centro abitato.

Avvicinandosi al nucleo di Cori c'è da notare la presenza dei due assi di collegamento tra la provinciale per Latina e il Ponte della Catena. Di questi due assi - che si riuniscono all'altezza di Casale Stozza - l'asse più a nord cammina in direzione parallela al Fosso della Catena, mentre l'asse più a sud, a senso unico e in forte pendenza, risulta tangente all'area dello stadio.

A Cori si nota inoltre la presenza di un anello di circolazione - completo anche se insufficiente - che corre intorno al centro storico di Cori Alto unendo il Comune con Piazza Signina sfruttando i tracciati di Via Parco F.lli Cervi, Via Matteotti, Via dei Lavoratori.

Infine si nota la presenza di altri due tracciati di rilievo: Via Sotto le Mura collega Piazza Signina con Porta Ninфина tentando di aggirare il centro storico a sud-est; la Circonvallazione Antonio Gramsci proseguendo su via Don Minzioni collega Piazza San Francesco con l'area del Comune.

L'analisi del sistema della viabilità a livello comunale ha evidenziato comunque la presenza di una rete di collegamento viario interno insufficiente alle reali necessità di connessione locale del centro abitato e inadatta a sostenere il peso di flussi di traffico di livello superiore: a Cori capoluogo alcuni tracciati stradali risultano incompleti e l'anello di circonvallazione risulta sottodimensionato; a Giulianello - dove pure sarebbe necessario al fine di deviare il passaggio dei molti camion dal centro abitato - l'anello di circonvallazione è completamente assente.

Inoltre va notata la condizione estremamente degradata del manto stradale.

3.9 – Sistema produttivo agricolo, artigianale e industriale

L'analisi del sistema produttivo comunale è stata redatta analizzando separatamente il territorio sia in termini industriali-artigianali che dal punto di vista agricolo.

La struttura del sistema produttivo appare ad oggi caratterizzata da una forte prevalenza delle attività legate al settore agricolo. I settori principali sono: olivicoltura, vite, ortaggi, frutteti. Detta struttura si articola principalmente nella parte occidentale del territorio comunale, in corrispondenza dei corsi d'acqua e dei terreni prevalentemente pianeggianti o poco ondulati che si aprono a ovest e a sud verso la pianura pontina. L'intera fascia occidentale del territorio comunale è caratterizzata da un tessuto agricolo forte, a prevalenza di vigneti, uliveti e seminativi di piccole cooperative.

L'attività agricola persiste poi anche nelle aree boscate ad est del territorio, nella fascia pedemontana più marcata a ridosso dei Monti Lepini; si tratta in questo caso di un'attività meno significativa e integrata all'attività prevalente di pascolo.

Dunque l'agricoltura sembra rappresentare una base produttiva di grande rilievo e una base di vitale e primaria importanza per l'intero territorio comunale ed in

questo, come già espresso nella parte relativa all'analisi del sistema produttivo di area vasta, il sistema produttivo corese pare riprendere i connotati tipici propri del sistema produttivo pontino.

A questo tessuto agricolo forte si sovrappone poi un sistema più rado e più contenuto di attività produttive legate all'artigianato e al commercio, distribuite principalmente nelle aree individuate come edificato rado.

In particolare, per quanto riguarda le attività produttive prevalenti a carattere artigianale e commerciale, esistono due aree più sviluppate, ad ovest di Cori e a nord di Giulianello, che raccolgono in modo più strutturato le realtà più consolidate della piccola e media impresa locale. Più in particolare bisogna dire che l'area di sviluppo artigianale di Cori rappresenta ormai una realtà concreta per la quale l'Amministrazione Comunale ha da poco adottato un piano di ampliamento mediante la redazione di un piano particolareggiato esecutivo al fine di soddisfare le richieste di mercato. Non lo stesso si può dire dell'area di sviluppo artigianale di Giulianello che purtroppo rappresenta un'opportunità poco sfruttata dato che non è mai veramente decollata e per la quale invece esistono ampie possibilità di sinergia con la vicina area artigianale di Artena. A tal fine l'Amministrazione Comunale è in procinto di adottare l'opportuno piano di ampliamento mediante la redazione di piano particolareggiato esecutivo.

Entrambe le aree sono destinate a crescere e svilupparsi nel contesto non solo locale, in previsione soprattutto della realizzazione della strada di collegamento Latina-Cisterna di Latina-Cori-Valmontone, il cui tracciato si insedierà nella parte occidentale del territorio, dove è più forte e strutturato il sistema produttivo complessivo, sia per quanto riguarda il settore agricolo, che per quanto riguarda la produzione artigianale locale.

Complessivamente, alla luce delle tendenze emerse a livello territoriale di area vasta e di ambito locale, il quadro relativo al sistema produttivo corese evidenzia un progressivo calo del settore agricolo tradizionale, che resta comunque il settore principale all'interno del contesto territoriale comunale; si tratta di un fenomeno legato specificatamente ai processi da poco avviati di

razionalizzazione sempre più marcata delle colture, che permette di ridurre il numero di addetti necessari al controllo del ciclo produttivo ma richiede comunque tempi di assestamento di medio e lungo periodo.

Il settore industriale appare comunque inscindibile dall'agricoltura e dalla trasformazione dei prodotti agricoli e segue l'andamento caratteristico del settore agricolo, nel senso di una inflessione del numero di addetti e delle potenzialità di offerta occupazionale.

Si tratta anche in questo di un processo di carattere sostanzialmente fisiologico nel quadro complessivo del sistema economico e produttivo, legato essenzialmente alla forte crescita, soprattutto nell'ultimo decennio delle diverse attività del settore terziario, che, sebbene in maniera più altalenante, in questi ultimi anni, sta rappresentando un elemento decisivo di riconversione dell'intero sistema socio-economico corese, capace di avviare in modo compartido i fenomeni importanti di aumento di nuova immigrazione e di riduzione effettiva dell'emigrazione, fattori decisivi per il rafforzamento dell'identità locale in previsione di una nuova crescita in termini moderni del sistema produttivo complessivo.

3.10 – Stato del P.R.G. vigente

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cori è stato adottato dall'Amministrazione municipale con Delibera n° 66 del 9 Luglio 1972 ed approvato dalla Giunta Regionale della regione Lazio con Delibera n° 2531 dell'11 Luglio 1975.

A tale P.R.G. vigente sono state apportate modifiche in tempi successivi attraverso una serie di varianti riportate nella parte di questo studio relativa allo stato normativo comunale.

Le direttive del P.R.G. vigente e delle varianti sopra citate hanno caratterizzato negli ultimi trent'anni lo sviluppo urbanistico di Cori.

Il P.R.G. si è realizzato completamente per quanto riguarda la pianificazione

attuativa dei Piani Particolareggiati Esecutivi, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi.

Si sono poi completate le parti previste per l'ambito residenziale e l'edificazione privata, integrate dai sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dalle opere pubbliche e dai servizi pubblici previsti dal Piano Regolatore Generale.

Per quanto riguarda il sistema degli insediamenti urbani, si constata la compattazione delle zone B di completamento e ristrutturazione edilizia; le zone C di nuova espansione sono state contemporaneamente completate in accordo con quanto previsto dal Piano e anche gli interventi di edilizia economica e popolare risultano da tempo già soddisfatti.

Le nuove zone di espansione hanno conosciuto in particolare un processo di rapida saturazione per lo spostamento in queste nuove aree di una consistente porzione di popolazione prima residente nei centri storici e nelle zone B più prossime al nucleo storico stesso.

Per quanto riguarda gli insediamenti relativi alle attività produttive di carattere artigianale, commerciale ed industriale, le aree in prossimità del nucleo urbano di Cori risultano in buona parte completate, mentre non si è mai avviato in termini costruttivi il processo di sviluppo delle aree per le attività produttive nel Comune di Giulianello.

Per quanto riguarda il quadro relativo al sistema della viabilità, sono state realizzati i tracciati della strada Cori-Norma e della strada Cori-Roccamassima, la variante della strada provinciale Stozza, la strada di collegamento all'ospedale sotto le mura e le strade di viabilità locale relative alle zone B e C e agli insediamenti di edilizia economica e popolare; non è stata ancora realizzata invece la strada di circonvallazione per il collegamento diretto tra Cori monte e Cori Valle, ad est del centro abitato

Soddisfatte anche le previsioni inerenti i parcheggi, le opere di urbanizzazione primaria e tutti i servizi di carattere generale per l'istruzione, per il verde, per lo sport e il tempo libero, per il turismo.

Nel complesso, le direttive del P.R.G. vigente, nell'arco dei quasi trent'anni

trascorsi dalla sua adozione, si sono rivelate qualitativamente e quantitativamente corrette e in grado di indirizzare coerentemente le spinte di crescita sociale e produttiva di Cori, sapendosi anche adattare flessibilmente ai cambiamenti strutturali della realtà locale specifica e del suo rapporto con il territorio circostante di area vasta, in particolare per ciò che riguarda il nuovo fenomeno di esaurimento del flusso emigratorio e di aumento progressivo del flusso di immigrazione, che, correlato al recente processo di crescita del settore terziario, rappresenta la risorsa nuova e decisiva per programmi futuri di sviluppo a lungo termine.

Analizzando nel particolare la situazione esistente è possibile ricavare la cubatura complessiva effettivamente realizzata nel territorio di Cori in rapporto alle zone previste dal PRG vigente. La cubatura totale risulta essere pari a circa 3.900.000 mc.

Questo dato si ripartisce poi tra le seguenti zone di piano:

Zona A	Centri Storici	806.000 mc
Zona B	Ristrutturazione e completamento	632.000 mc
Zona C	Nuove espansioni nei centri abitati	870.000 mc
Zona D1	Impianti industriali ad essi assimilati	188.000 mc
Zona D2	Aree di riserva	42.000 mc
Zona E1	Agricola	1.150.000 mc
Zona E1	Agricola a bosco	98.000 mc
Zona E3	Agricola di valore paesistico	29.000 mc
Zona F	Attrezzature e impianti di interesse generale	85.000 mc

CAPITOLO 4 - SINTESI

4.1 – Introduzione

Come si è visto nella prima fase del lavoro è stata effettuata una accurata analisi del territorio a vasta scala. Del pari si è provveduto ad una accurata valutazione del territorio comunale nelle sue caratteristiche e peculiarità.

In questa fase si è cercato di sintetizzare i fattori più importanti evidenziati nel processo di analisi:

- la struttura del territorio
- vocazioni e sensibilità del territorio
- aree di eccellenza, nelle quali si trovano elementi di attrazione e sviluppo
- aree di invariante territoriale, nelle quali non si possono effettuare trasformazioni antropiche per preservare le caratteristiche naturali, paesaggistiche, ambientali, e culturali.

Il presente lavoro ha evidenziato nella fase di analisi una serie di fattori di notevole importanza per la finalità principale che l'Amministrazione Comunale di Cori intende perseguire: una corretta gestione del territorio ed uno sviluppo sostenibile.

A tal proposito occorre ricordare che la sovrapposizione concettuale e fisica di tutti i documenti prodotti nella fase di analisi e di studio del territorio ha portato alla precisa classificazione del territorio comunale, in relazione al grado di idoneità geologico-ambientale. Il criterio di classificazione ha tenuto conto della

presenza di meccanismi di pericolosità e di elementi di vulnerabilità, comunque caratterizzati da differente entità, e delle loro eventuali interazioni.

Appare rilevante, a scala di area vasta, evidenziare l'appartenenza di Cori ad una serie di sistemi territoriali complessi che se correttamente gestiti possono divenire un grande elemento di sviluppo.

4.2 – Carta di sintesi della idoneità geologico-ambientale

La zonizzazione del territorio comunale, in relazione alla idoneità geologico-ambientale, è stata definita mediante il confronto tra meccanismi e fattori di pericolosità, elementi di vulnerabilità del sistema ambientale (ed i conseguenti processi di criticità), e il sistema dei vincoli. Il criterio di classificazione, con scala da 1 a 4, ha tenuto conto della presenza di meccanismi di pericolosità e di elementi di vulnerabilità, comunque caratterizzati da differente entità, e delle loro eventuali interazioni. La carta della zonizzazione geologico - ambientale o della fattibilità geologico - ambientale da punto di vista urbanistico, è il documento di sintesi finale di uno studio finalizzato alla pianificazione territoriale ed urbanistica. Essa deriva dalla sovrapposizione concettuale e fisica di tutti i documenti prodotti nella fase di analisi e di studio del territorio in oggetto. Su tale base sono state individuate tre classi di idoneità geologico – ambientale successivamente descritte. Materialmente si è proceduto alla sovrapposizione dei vari tematismi riportati nelle tavole di analisi; quale criterio di restituzione finale è stato scelto quello di mantenere la classe di attenzione più elevata. Infatti la divisione del territorio in 4 classi non individua aree nelle quali è proibito intervenire, ma individua aree nelle quali è necessari porre una attenzione particolare, diversa per ogni classe, per gli interventi da effettuare e delle precauzioni o misure di compensazione da predisporre. comunque con tale azione si vuole migliorare il livello di qualità degli interventi sul territorio, valutando tutti gli effetti diretti ed indotti.

Classe 1 Idoneità territoriale con normali vincoli di progetto

Tale classe si riferisce ad aree caratterizzate dall'assenza di meccanismi di pericolosità e di elementi vulnerabili.

In questa categoria sono state inserite le aree caratterizzate da livello di rischio basso, il cui livello di conoscenza è sufficientemente esaustivo, e ritenute più idonee alle ipotesi attuative da prevedersi nel nuovo P.U.C.G. del Comune di Cori.

Da un punto di vista agronomico, si tratta di zone agricole con una forte presenza di insediamenti abitativi, e di una spinta parcellizzazione del territorio. Questo quadro territoriale, pur essendo agricolo, non è caratterizzato da una elevata efficienza agronomica e tecnica, potendosi ricondurre ad attività agricole part-time più che professionale. In queste aree, non essendo più presenti particolari elementi paesaggistici-agronomici degni di tutela, andrebbero studiati meccanismi di incentivazione che riducano la parcellizzazione fondiaria o strumenti di riqualificazione ecologico – ambientale. In queste aree la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme vigenti e del regime vincolistico operante sul territorio.

Per tali aree non è prevista l'esecuzione di indagini di dettaglio a livello di «area vasta», come richiesto - al contrario – per le aree delle Classi 3 e 4.

I progetti la cui realizzazione è prevista all'interno delle aree classificate in Classe 1, devono - tuttavia - necessariamente basarsi su una apposita indagine geologica e geognostica puntuale, come previsto dalla legge vigente,, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.U.C.G. ed alla dettagliata definizione stratigrafica e geotecnica del sito. Le indicazioni geologiche e geotecniche derivanti da detti studi da fornirsi a corredo di ogni singolo progetto sono da ritenersi vincolanti ai fini del rilascio della concessione edilizia.

Parimenti ogni intervento progettuale che implichi una interazione con il patrimonio agronomico e vegetazionale deve essere valutato da un Professionista abilitato e dotato delle necessarie competenze professionali; i

risultati di tali valutazioni saranno vincolanti ai fini del rilascio di concessioni ed autorizzazioni.

Classe 2 Idoneità territoriale condizionata

Aree nelle quali non sono presenti meccanismi di pericolosità mentre gli elementi di vulnerabilità sono rappresentati dalla presenza di sistemi agronomici di medio valore, costituiti da appezzamenti di terreno molto ampi o relativamente ampi con insediamenti di tipo abitativo o agricolo produttivo di limitato impatto visivo ed ambientale. L'area si caratterizza, pertanto, per un discreto valore paesaggistico ed agronomico.

Classe 3 Idoneità territoriale fortemente condizionata

In questa classe sono stati inseriti i seguenti settori di territorio:

- aree di ricarica degli acquiferi carbonatici;
- sistemi agricoli/vegetali caratterizzati da elevata valenza ambientale e paesaggistica, quali tutti gli oliveti su calcare che circondano la fascia pedemontana (tra quota 150 e 600 metri s.l.m.) e l'abitato di Cori, in un unico colpo d'occhio. Pur non essendo sistemi agricoli di elevata efficienza, rappresentano un valore culturale e paesaggistico molto forte a rischio di perdita che deve essere tutelato e mantenuto;
- sistemi agricoli vegetali di elevata valenza ecologica e paesaggistica, pascoli montani. In queste aree, infatti, il frazionamento e la polverizzazione dei fondi agricoli è stata più contenuta, e alcune aziende – per lo più zootecniche – conservano caratteri di naturalità riscontrabili solo marginalmente nel resto del territorio comunale. Per queste considerazioni sarebbe opportuno mantenere e migliorare la struttura fondiaria del territorio attraverso l'introduzione delle prescrizioni espresse nel successivo capitolo.

Eventuali opere da realizzare dovranno essere autorizzate solo dopo l'approvazione di apposito studio geologico-idrogeologico e agronomico-

vegetazionale nonché di studio approfondito di mitigazione e compensazione degli effetti, sia tecnici che ambientali, prodotti sul territorio.

Classe 4 Idoneità territoriale limitata

In questa classe sono state comprese quelle aree per le quali è stata rilevata la presenza di meccanismi o elementi di vulnerabilità spinta. A queste si aggiungono le aree soggette a vincoli territoriali importanti (idrogeologico, tutela delle idrorisorse potabili, etc.), allo stato attuale vigenti l'area boscata montana che – per ampiezza e unitarietà – rappresenta un patrimonio ecologico e paesaggistico da conservare ed utilizzare con particolari cautele. Oltre a queste è stata considerata area particolarmente vulnerabile – e quindi inserita in classe 4 – tutta l'area dei seminativi presenti sul lato ovest del Comune, in quanto sono una unità agronomico-paesaggistica di particolare pregio nel Comune, per la quale si richiede un approccio conservativo. A queste categorie sono state aggiunte due piccole porzioni di territorio interessate dalla presenza di sughere, che per dimensioni, portamento e gestione, sono rappresentanti superstiti dei boschi planiziali un tempo presenti nell'area, e pertanto nel Comune devono essere oggetto di tutela pressochè assoluta.

Le aree classificate all'interno di questa categoria sono quelle per le quali sono prevedibili livello di rischio elevato, o condizioni di sensibile vulnerabilità, raggiungibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio che non sia puramente conservativo o di ripristino.

Pertanto all'interno di queste aree, fatte salve le limitazioni previste dal P.S.A.I. possono essere ritenuti fattibili, dal punto di vista geologico-ambientale, le seguenti tipologie di interventi:

- difesa conservativa e restauro (anche strutturale) dell'edificato esistente;
- difesa conservativa di servizi esistenti;
- opere di regimazione idraulica dei corsi d'acqua progettate ed attuate secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- interventi di forestazione, effettuati sulla base di progetti ecologicamente corretti;

- aree a parco o insediamenti ludico-ricreativi;
- servizi «leggeri», quali percorsi pedonali e/o ciclabili naturalistici, con finalità didattico-educative
- esigenze silvopastorali: sono consentite solo piccole costruzioni o manufatti motivati da specifiche e motivate esigenze, a seguito di presentazione di progetti che valutino costi e benefici e che prevedano il minor impatto sulle componenti ambientali; è esclusa la costruzione di edifici per abitazione.
- esigenze agricolo-zootecniche delle zone di seminativo: gli interventi devono essere effettuati cercando di conservare l'unità agronomica aziendale e l'alto valore paesaggistico della zona. Pertanto i progetti dovranno effettuare una attenta valutazione dei costi e benefici da parte tecnici abilitati preferendosi – in ogni caso – l'approccio multidisciplinare.

Eventuali altre tipologie di opere edilizie da realizzare dovranno essere autorizzate solo dopo l'approvazione di apposito studio geologico-idrogeologico e agronomico-vegetazionale nonché di studio approfondito di mitigazione e compensazione degli effetti, sia tecnici che ambientali, prodotti sul territorio.

4.3 – Punti di forza e punti di debolezza del territorio

A seguito del lavoro di analisi precedentemente svolto si sono evidenziati seguenti:

Punti di forza:

- Cori è un elemento di snodo per il sistema territoriale dei beni culturali, raccordo tra il sistema delle Colline Romane e Monti Lepini, il sistema ambientale e di conseguenza crocevia, potenziale, del sistema turistico;
- I centri storici di Cori e Giulianello, in generale il sistema dei beni culturali, hanno forti potenzialità turistiche;
- Il sistema ambientale ha grandi potenzialità inesprese per lo sfruttamento ai fini turistici;
- Il sistema agroalimentare ha una forte potenzialità di sviluppo economico;
- La vicinanza a sistemi territoriali complessi, triangolo industriale Latina-Cisterna-Aprilia oppure l'area di Velletri pongono Cori in posizione privilegiata;
- Il territorio di Cori ha una struttura urbana definita con due centri di aggregazione rilevanti e uno sviluppo lineare sulle vie di comunicazione.

Punti di debolezza:

- I sistema dell'accessibilità e mobilità è estremamente carente e di freno per lo sviluppo del territorio e per le interazioni con i sistemi territoriali complessi;
- Il sistema dei servizi pubblici non offre uno standard qualitativo all'altezza delle necessità e si pone come freno per lo sviluppo economico;
- La carenza di strumenti urbanistici attuativi ha frenato lo sviluppo e ha contribuito al proliferare delle abitazioni abusive;

- Non vi sono strutture a sostegno delle produzioni territoriali;
- Non vi è un piano di sviluppo produttivo.

Conclusioni:

Alla luce di quanto esposto emergono due filoni strategici prioritari per lo sviluppo del Comune:

- Sviluppare un sistema insediativo di qualità, sia nel recupero dell'esistente che nelle nuove costruzioni, valorizzando i caratteri tipici del territorio e soprattutto valorizzando la "qualità della vita" delle popolazioni insediate;
- Sviluppare le risorse socio-economiche territoriali compatibili: il turismo e il settore agroalimentare creando servizi ed opportunità.

CAPITOLO 5 - LA PROPOSTA PROGETTUALE

5.1 – Le scelte strategiche

Un piano regolatore si pone l'intento di risolvere gli attuali squilibri settoriali e di individuare una strategia di sviluppo per le tendenze in atto.

In questa ottica è stato pertanto redatto il presente P.R.G. che, al fine del raggiungimento degli obiettivi, si prefigge di:

- Rivitalizzare il centro storico e gli ambienti urbani di maggior interesse di Cori e Giulianello, potenziandone le strutture ed i servizi, riqualificandone l'uso, incentivando le iniziative di tipo turistico culturale e stimolandone un giusto uso abitativo-residenziale; tutto ciò, naturalmente, nel pieno rispetto del tessuto urbano esistente e del paesaggio, con interventi che ne garantiscano la conservazione ed il restauro e proteggano il centro senza snaturarlo.
- Qualificazione delle aree antropizzate.
- Protezione dell'ambiente con interventi di valorizzazione ed utilizzazione del verde (parco urbano, aree verdi attrezzate, potenziamento del verde privato, ecc.).
- Incentivazione di un turismo di tipo culturale e naturalistico.
- Sviluppo delle attività legate ad un turismo giustificati dalla particolare qualità dell'ambito territoriale corese.
- Incentivazione delle attività artigianali all'interno di specifiche aree individuate

- Sviluppo del settore dei servizi con la possibilità di individuare delle aree chiave da destinare a servizi territoriali e da sottoporre a progetti unitari.
- Sviluppo e potenziamento del sistema della mobilità attuale con la prospettiva di porsi come una valida e razionale maglia di supporto alle attività che si svolgono all'interno del territorio comunale, con maggior interesse verso i flussi di tipo turistico e commerciali.
- Riqualficazione del sistema dell'agricoltura e delle attività di allevamento con qualificazione delle colture e creazione di servizi per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti.

Nel capitolo di sintesi della presente relazione si sono evidenziati due settori principali e strategici per lo sviluppo dell'ambito territoriale del Comune di Cori: il sistema produttivo del settore agro-alimentare ed il turismo.

Sull'intero territorio la destinazione ad attività agricole risulta essere, infatti, il settore prevalente rispetto ad altre destinazioni produttive.

L'intervento di pianificazione conta di coordinare e meglio definire le destinazioni d'uso del territorio allo scopo di salvaguardare questa primaria attività, di incentivarla e conseguentemente di svilupparla mediante la individuazione, sul territorio, di zone produttive destinate alla trasformazione di prodotti agricoli.

Altro fenomeno che ha orientato il piano è costituito dalla vocazione dell'ambito a richiamare flussi turistici. Gli elementi di maggiore attrattiva sono costituiti dagli ambiti territoriali a valenza paesistica come le aree boscate delle zone di collina medio-montane poste nella parte orientale del territorio comunale, i valori storico-monumentale dei due centri di Cori e Giulianello e l'ambito a valenza paesaggistica della zona posta ad ovest dell'abitato di Giulianello a ridosso del confine con il Comune di Velletri.

Si è così creata la condizione più favorevole allo sviluppo del turismo mediante l'incremento della dotazione di standards relativi alle zone omogenee destinate ad attività di supporto, come ad esempio il verde pubblico, le aree destinate a servizi, oppure mediante la ristrutturazione e la conservazione di ambienti

urbani di maggiore interesse, come ad esempio il centro storico di Cori e quello di Giulianello, che in questo modo diverranno sedi di attività ricreative, culturali e commerciali, secondo precise direttive del piano.

Ulteriori giustificazioni delle scelte operate vengono dettagliate nei capitoli seguenti; in essi, oltre all'analisi dello specifico problema, vengono anche fornite specifiche indicazioni progettuali.

5.2 – La popolazione insediabile

Come si è visto il Comune di Cori conta attualmente una popolazione ufficiale di 10.522 abitanti (agosto 2003), per una densità abitativa media di 122,3 ab/kmq, corrispondente approssimativamente alla metà della media provinciale.

Nella parte di analisi si è anche accennato al fatto che un sostanziale numero di persone, quantificabile in circa 2500/3000 unità, è domiciliato all'interno del territorio comunale, essendo in buona parte legato al sistema produttivo stagionale agricolo, ma non ricade nel numero complessivo dei residenti ufficiali.

Contemporaneamente si è evidenziata una delle caratteristiche peculiari del contesto abitativo corese quale il progressivo aumento di vani per ogni alloggio dovuto alle abitudini di vita all'interno della famiglia che richiedono un numero di vani aggiuntivi rispetto a quelli pertinenti alla residenza, per la necessità di usufruire di spazi a larga banda di fruizione, solitamente dislocati al piano terra dell'abitazione, nei quali svolgere attività diversificate di carattere produttivo, commerciale, di servizio alla gestione familiare, di deposito e di conservazione dei prodotti agricoli ed altro.

Da quanto sopra - dall'analisi dei dati demografici ufficiali e dal confronto di questi con le reali caratteristiche dell'ambiente corese (caratterizzato da una

certa quota di popolazione residente non ufficiale), si evince la necessità di un aumento del numero dei servizi e delle abitazioni per l'intero territorio comunale. Tale aumento appare giustificato anche in base alle già analizzate esigenze dettate dallo sviluppo del turismo e dalla richiesta di attrezzature necessarie per la qualificazione del territorio. Appare pertanto giustificato prevedere per il prossimo decennio un incremento demografico pari al 30% della popolazione esistente (come reso possibile dalle vigenti disposizioni legislative). Tale aumento è in sintesi dovuto a: crescita dinamica della popolazione insediata, turismo, abitanti domiciliati e non residenti, attrattività di altri residenti dal territorio dovuto all'alto livello qualitativo di vita a Cori.

Ipotizzando un aumento del 30% della popolazione e considerando la popolazione ufficiale di 10.522 abitanti, si può prevedere una popolazione insediabile massima pari a 13678 abitanti ($10.522 \text{ ab.} + 30\% = 13.678$)

5.3 – Le scelte produttive

Come risulta evidente dall'analisi, la struttura del sistema produttivo corese appare ad oggi caratterizzata da una forte prevalenza delle attività legate al settore agricolo che si articola principalmente nella parte occidentale del territorio comunale, in corrispondenza dei corsi d'acqua; l'attività agricola persiste poi anche nelle aree boscate ad est del territorio, nella fascia pedemontana più marcata a ridosso dei Monti Lepini. Dunque l'agricoltura sembra rappresentare una base produttiva di grande rilievo e una base di vitale e primaria importanza per l'intero territorio comunale. A questo tessuto agricolo forte si sovrappone poi un sistema più rado e più contenuto di attività produttive legate all'artigianato e al commercio, distribuite principalmente nelle aree individuate come edificato rado. Complessivamente il settore industriale appare comunque inscindibile dall'agricoltura e dalla trasformazione dei prodotti agricoli e segue l'andamento caratteristico del settore agricolo, nel senso di una inflessione del numero di addetti e delle potenzialità di offerta occupazionale.

Il criterio d'individuazione delle aree produttive all'interno del piano tiene necessariamente conto delle zone preesistenti destinate a tale funzione ed alla posizione strategica che queste devono assumere in funzione sia del sistema della viabilità - esistente o di progetto - che in funzione della vicinanza a zone con la medesima destinazione situate nei comuni confinanti. A tale proposito si ricorda la grossa area produttiva presente nel Comune di Artena in prossimità del confine con il Comune di Cori ed il centro abitato di Giulianello.

Inoltre, data l'importanza del sistema produttivo agricolo all'interno della tipica realtà corese, il piano si pone come obiettivo anche quello di sviluppare l'industria relativa alla trasformazione dei prodotti agricoli; di conseguenza le azioni di pianificazione hanno preso in considerazione la necessità di inserire un certo numero di tali zone produttive in prossimità delle zone a destinazione agricola.

Le scelte produttive sono state esemplificate nella disposizione e nella caratteristiche delle zone D. Queste zone sono state suddivise in tre distinte sottozone:

Le **zone D1** comprendono aree per gli insediamenti e le attività produttive con esclusione di produzioni pericolose ed altamente inquinanti.

Le **zone D2** comprendono aree destinate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agroalimentari, legati al territorio di produzione.

Le **zone D3** comprendono aree destinate alla estrazione di prodotti lapidei locali, attualmente in attività.

All'interno del perimetro comunale sono state individuate due grosse aree a destinazione D1 che dovrebbero raccogliere in modo più strutturato le realtà più consolidate della piccola e media impresa locale.

La prima area riguarda la zona a destinazione artigianale di Cori Valle. L'intera zona è stata già interessata da pianificazione tramite Piano Particolareggiato Esecutivo che ha riguardato inizialmente solo una parte di essa e successivamente il suo ampliamento verso sud-ovest. Comprende un'area morfologicamente regolare a ridosso del centro urbano consolidato di Cori capoluogo, con una estensione complessiva di circa 17,8 ha.

Questo territorio è delimitato a nord da una diramazione della strada statale Artena-Cisterna di Latina, che rappresenta l'asse principale di ingresso all'area degli insediamenti produttivi; ad est dal tracciato della strada locale di collegamento con la località il Frullino, che corre parallela al corso del fosso vincolato della Parata; a sud e ad ovest infine da appezzamenti di terreno destinati ad attività prevalentemente agricola. L'area è caratterizzata in larga parte da un sistema insediativo misto, con i piani superiori degli immobili destinati al residenziale e le attività produttive alloggiate invece al piano terra; a questa tipologia si integra poi la presenza di capannoni industriali più consistenti nella parte sud-orientale dell'area complessiva di intervento.

Non si sono rivelati elementi di particolare pregio architettonico o monumentale, né aree di interesse archeologico. Dal punto di vista orografico, infine, l'area non presenta irregolarità sostanziali, caratterizzandosi per un andamento degradante verso il confine sud-occidentale

Più in particolare bisogna dire che l'area di sviluppo artigianale di Cori rappresenta ormai una realtà concreta per la quale – come si è detto - l'Amministrazione Comunale ha da poco adottato un piano di ampliamento mediante la redazione di un piano particolareggiato esecutivo al fine di soddisfare le richieste di mercato. Risulta pertanto confermata, per le caratteristiche specifiche del sito di intervento, la vocazione dell'area ad accogliere uno sviluppo delle attività produttive e di servizio al centro urbano consolidato, del quale fisicamente rappresenta una importante appendice.

La presente Variante al Piano Regolatore Generale ha recepito la nuova perimetrazione ampliata e ha proposto, in accordo con le richieste dell'Amministrazione, un ulteriore, ridotto, ampliamento per far fronte a future richieste di mercato.

La seconda area, sempre a destinazione artigianale, comprende un'area morfologicamente regolare in prossimità del confine settentrionale del Comune di Cori, con una estensione complessiva di circa 12,7 ha. La sagoma originale di questo insediamento artigianale, estremamente ridotta, è apparsa subito dimensionalmente insufficiente all'Amministrazione comunale e ha

effettivamente impedito un vero sviluppo delle attività produttive della frazione di Giulianello. Il piano di ampliamento proposto successivamente, e in procinto di adozione mediante redazione di piano particolareggiato esecutivo, è parso più confacente alle reali necessità dell'ambito produttivo corese. La presente Variante al Piano Regolatore Generale ha recepito la nuova perimetrazione ampliata e ha proposto, in accordo con le richieste dell'Amministrazione, un ulteriore, ridotto, ampliamento per far fronte a future richieste di mercato.

Questo territorio è delimitato a ovest dalla strada provinciale Artena-Giulianello, che rappresenta l'asse principale di collegamento tra l'area industriale e il centro di Giulianello; ad est, nord e sud il territorio è delimitato da appezzamenti di terreno destinati ad attività prevalentemente agricola. L'area è caratterizzata dalla presenza di un sistema insediativo misto alquanto rado e sparso e da un sistema insediativo produttivo più consistente costituito da due capannoni industriali localizzati nella parte sud-occidentale dell'area complessiva di intervento. Non si sono rivelati elementi di particolare pregio architettonico o monumentale, né aree di interesse archeologico. Dal punto di vista orografico, infine, l'area non presenta irregolarità sostanziali, caratterizzandosi per un andamento degradante verso il confine sud-occidentale

L'area è posizionata in prossimità del confine con il Comune di Artena. Come si è già accennato, questa localizzazione appare essere ottimale per sfruttare al meglio le varie possibilità di sinergia con la preesistente zona industriale di Artena e per la sua felice posizione lungo la direttrice nord in direzione di Artena stessa.

In aggiunta a queste due grosse aree concentrate, all'interno del territorio del Comune sono state individuate anche una serie di zone sparse in cui sono effettivamente presenti attività produttive. Tali aree, con estensione molto più ridotta, sono posizionate lungo i principali assi di collegamento tra i centri abitati di Cori, Giulianello, Rocca Massima, e comprendono una superficie totale pari a circa 9 ha.

Le zone D2 comprendono aree destinate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agroalimentari, legati al territorio di produzione. Come precedentemente detto, queste aree sono state individuate in prossimità delle zone di produzione delle materie prime e per loro stessa natura sono caratterizzate da interventi puntiformi sparse sul territorio ma comunque localizzate in corrispondenza di direttrici viarie di primaria importanza. Queste aree sono destinate ad ospitare prevalentemente opifici, oleifici e industrie di trasformazione dei prodotti agricoli in generale.

La zona D3 interessa unicamente l'unica cava ancora in funzione all'interno del territorio comunale. E' localizzata a media distanza tra gli abitati di Cori e Giulianello. Per l'intervento è prevista la possibilità di ampliamento su aree di proprietà comunale. Ogni attività presente e futura è regolata dalle vigenti norme in materia.

.5.4 – Le scelte ambientali

Per quanto riguarda le scelte ambientali effettuate con la presente Variante al Piano Regolatore Generale, bisogna far presente che il particolare territorio di Cori - che presenta un'orografia estremamente varia e gradevole caratterizzata a ovest da vaste aree pianeggianti intessute da una fitta rete di corsi d'acqua e a est da grandi distese di boschi su terreno pedemontano - richiede una scelta di fondo che si esplica inequivocabilmente nella conservazione ma anche nella valorizzazione delle bellezze ambientali esistenti.

In particolare la presenza dei due fossi che attraversano i centri abitati di Cori e Giulianello ha costituito un forte input per lo sviluppo e la valorizzazione del sistema del verde pubblico all'interno dei centri abitati intendendo rispondere con ciò alla forte volontà dell'Amministrazione Comunale di privilegiare la buona

qualità della vita come scelta prioritaria secondo il già citato slogan “*Cori la città del buon vivere*”.

Il fosso Pischeri, inserito nell'elenco delle acque pubbliche e vincolato ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e R.D. 1126/1926, attraversa Giulianello nella parte ovest dell'abitato in direzione nord-sud recidendo in due parti ben distinte il tessuto edilizio delle zone di completamento. Lungo questa fascia il piano prevede una grande area destinata a verde pubblico attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, a servizio dell'intera comunità. La superficie totale di quest'area è pari a 10,1 ha.

Sempre all'interno dell'abitato di Giulianello si prevede la destinazione a verde pubblico di altre sei ampie aree sparse ricavate in lotti interclusi tra l'edificato o posizionate in prossimità dei più importanti luoghi di aggregazione sociale quali il polo scolastico, il polo dei servizi del mercato con la nuova scuola, la nuova zona a destinazione residenziale di espansione e il camposanto.

Analizzando la situazione del centro urbano di Cori si è adottato il medesimo criterio guida prevedendo di destinare un'ampia area di territorio alla medesima destinazione di verde pubblico. Quest'area, con una superficie totale di più di 37 ha, viene ricavata lungo il corso del fosso della Catena, inserito nell'elenco delle acque pubbliche e vincolato ai sensi del D.L.G. 490/99 ex L. 1189/39, che attraversa il centro abitato di Cori in senso ovest-est per un lungo tratto nella parte meridionale dell'abitato, partendo dallo svincolo per la zona artigianale di Cori Valle fino ad arrivare ai piedi della zona boscata collinare pedemontana situata a ridosso del confine orientale del Comune, inglobando in se stessa il Ponte della Catena.

La vicinanza all'attuale impianto sportivo dello stadio e al casale Stozza, e l'organizzazione a verde attrezzato di questa area, trasformano l'intera zona in un polo, che nella intenzione dei progettisti, assuma una valenza sia ambientale che turistica.

Inoltre si è prevista la localizzazione di ulteriori ampie fasce di verde pubblico (per una superficie totale pari a circa 9,5 ha) al fine della creazione di una vera e propria “green belt” che, partendo dal ponte della catena, giunge fino a Piazza Lignina girando tutto intorno al centro storico di Cori comprendendo a est la lunga fascia di verde compresa tra Via Guglielmo Marconi - Via Sotto le Mura e Via dei Lavoratori e a ovest le fasce di verde in prossimità di via Parco F.lli Cervi, Via Matteotti, Via Don Minzioni e la Circonvallazione Gramsci.

Altra scelta ambientale proposta dal piano è quella che prevede il recupero e la riconversione a verde pubblico attrezzato di una serie di aree (per un totale di circa 7,8 ha) che orbitano intorno al centro urbano di Cori. In particolare verranno recuperate le due ex cave esistenti ai margini dell’abitato di Cori e situate l’una a nord e l’altra a sud. Ad esse si aggiunge anche un’altra area posta subito a sud-ovest dello stadio e definita come area a pericolosità geomorfologia molto elevata P4, come evidenziato nella tavola dei vincoli.

A completare il sistema il piano prevede l’individuazione delle aree destinate a verde privato. Queste sono costituite da vaste aree in continuità con il verde pubblico e pertinenti, per la maggior parte delle volte, ai complessi di carattere storico e monumentale, delle quali il piano ha voluto mantenere e salvaguardare intatte le caratteristiche. Le principali di tali aree sono quelle posizionate, nel centro urbano di Cori, in prossimità della Chiesa dell’Annunziata, della chiesa e del Convento di S. Francesco e del C. del Colle.

5.5 – Le scelte di valorizzazione dei “beni ambientali e storico-monumentali”

Le scelte di piano relativamente alla valorizzazione dei beni esistenti si esplicano essenzialmente secondo le seguenti due direttive relative ai beni ambientali e ai beni storico-monumentali:

- Protezione dell'ambiente naturale esistente mediante l'attuazione di interventi di valorizzazione ed utilizzazione del verde (parco urbano, aree verdi attrezzate, potenziamento del verde privato, ecc.).

A tale riguardo si evidenzia ancora una volta la situazione particolarmente favorevole che caratterizza il territorio del Comune di Cori che risulta coperto di boschi per il 22% della sua superficie e che quindi risulta eccezionalmente adatto allo sviluppo di un turismo di tipo naturalistico-ambientale.

Tenendo conto di questo si è previsto di valorizzare i beni ambientali sia interni che esterni ai centri urbani (fasce di verde pubblico attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili lungo i fossi, riconversione a verde pubblico attrezzato di una serie di aree che orbitano intorno al centro urbano di Cori, individuazione delle aree destinate a verde privato in continuità con le precedenti, fascia di agricolo in zona pedemontana).

- Rivitalizzare il centro storico e gli ambienti urbani di maggior interesse di Cori e Giulianello, potenziandone le strutture ed i servizi, riqualificandone l'uso, incentivando le iniziative di tipo turistico culturale e stimolandone un giusto uso abitativo-residenziale; tutto ciò, naturalmente, nel pieno rispetto del tessuto urbano esistente e del paesaggio, con interventi che ne garantiscano la valorizzazione, la conservazione ed il restauro e proteggano il centro senza snaturarlo.

5.6 – Le scelte turistiche

Dal punto di vista turistico-folcristico-popolare, il Comune di Cori costituisce un valido richiamo grazie alle numerose attrattive storiche e ambientali che caratterizzano il suo territorio. Si ricordano in questa sede anche le frequenti e notevoli manifestazioni, alcune delle quali hanno origine e tradizione ultra-secolare (la festa degli sbandieratori risale al XVI secolo)

Inoltre, la presenza all'interno del territorio comunale di due fossi che attraversano i centri abitati di Cori e Giulianello e la volontà di incentivare il sistema ambientale in questo ambito territoriale - tra l'altro uno dei principali obiettivi che tale piano si è posto - costituiscono due input per lo sviluppo del sistema turistico.

Sempre dal punto di vista ambientale, particolare è stata presa nella valorizzazione dell'ambito naturalistico della frazione di Giulianello in prossimità del lago, che rappresenta una vera e propria oasi di particolare pregio faunistico e naturalistico e di notevole richiamo turistico.

I centri storici di Cori e Giulianello presentano forti potenzialità turistiche. I due centri, come visto, concentrano le più importanti preesistenze rilevate, con il solo Santuario di santa Maria del Soccorso in posizione più esterna a nord di Cori. A Cori, in particolare, si trovano le due aree archeologiche di altissimo valore del tempio dorico di Ercole del quale restano il pronao e la parete di ingresso della cella; del tempio dei Dioscuri, intorno al quale si era organizzato in epoca romana il foro.

Dal punto di vista turistico va evidenziato quindi che Cori rappresenta l'ambito insediativo potenzialmente più idoneo a favorire e supportare un programma integrato di sviluppo delle sue risorse a livello turistico territoriale, per i suoi caratteri ambientali e storico-culturali di forte valenza e di carattere sostanzialmente incontaminato.

Ne scaturisce un quadro particolarmente favorevole ad un pronto rilancio turistico, peraltro voluto dall'intera collettività e sempre incentivato dalla Pubblica Amministrazione, che comporti un rilancio dell'economia locale, una ripresa delle attività tradizionali ed un miglioramento socio-culturale della popolazione.

Per raggiungere tali fini sono stati previsti i seguenti interventi:

- strutture ricettive di tipo alberghiero;
- aree destinate a particolare salvaguardia del verde;
- attrezzature private di interesse collettivo;

- case-albergo fuori dal centro storico;
- agriturismo nelle aree agricole;
- valorizzazione e protezione dei centri storici con la realizzazione di un grosso parco a ridosso del centro storico di Cori;
- incremento del verde pubblico e privato e realizzazione di spazi attrezzati nelle diverse zone di edificazione.

Gli interventi relativi alla sottozona F3 comprendono le zone da intendere come attrezzature di servizio per la vocazione turistico-ricettiva del Comune di Cori. Tali aree, in risposta alle richieste della cittadinanza e dell'Amministrazione Comunale sono state individuate quasi totalmente a sud in prossimità dell'abitato di Cori.

L'area più ampia è quella di Casale Stozza ed intorno ad essa orbitano altre tre aree di estensione più ridotta. La vicinanza all'attuale impianto sportivo dello stadio e alla fascia di verde pubblico attrezzato, trasformano la zona in un polo che, nella intenzione dei progettisti, dovrebbe assumere una forte valenza turistica nell'immediato futuro.

5.7 – Le scelte sulla mobilità

Il sistema viario assume sempre una notevole importanza logistica all'interno di un ambito territoriale in quanto permette la connessione tra le varie parti di un determinato territorio, e quanto questa è più razionale tanto più sarà fluido il collegamento tra le varie parti che compongono il territorio.

Le scelte relative alla mobilità e le relative azioni di pianificazione viaria proposte da questa Variante Generale al P.R.G. sono state dettate dalla necessità di favorire la rapida e snella movimentazione dei flussi di traffico sia interni ad entrambi i centri abitati di Cori e Giulianello che esterni nell'ambito dell'intero territorio comunale.

La principale azione del piano consiste, quindi, nella previsione di una rete di infrastrutture viarie, da realizzarsi tramite il potenziamento di alcune arterie stradali esistenti o mediante la realizzazione ex-novo di altre, con lo scopo di conseguire due obiettivi ben precisi: la realizzazione di una rete stradale di livello comunale, più razionale rispetto a quella esistente, che possa collegarsi a quella a scala più vasta della viabilità provinciale e regionale e la realizzazione di una serie di percorsi alternativi di collegamento tra le principali strade, tangenti ai centri abitati, che possano allontanare i flussi di traffico dai centri storici di Cori e Giulianello

Vale la pena di ricordare inoltre che - nel caso specifico di Cori - una corretta pianificazione viaria agisce in funzione dell' incentivazione del turismo e della produzione di prodotti legati all'agricoltura, in quanto attività prevalenti all'interno di questo ambito territoriale. Da questo ultimo punto di vista si vuole quindi evidenziare il carattere promozionale che viene ad assumere la pianificazione viaria all'interno del piano in funzione degli obiettivi che lo stesso si pone.

Queste scelte a carattere generale relative alla mobilità hanno imposto ai pianificatori la necessità di prevedere una serie di interventi sulle principali arterie di collegamento comprese all'interno del territorio.

Il criterio generale è consistito innanzitutto nella previsione di un generale potenziamento di alcuni tronchi stradali e di alcuni incroci esistenti di particolare importanza ai fini della viabilità interna ai centri urbani. Del pari si è prevista anche la progettazione di una serie di nuovi tratti stradali.

La presenza di questi nuovi tratti stradali, unita con il potenziamento della viabilità esistente, dovrebbe portare alla creazione di due circonvallazioni intorno ai due centri abitati di Cori e Giulianello allo scopo di evitare che i flussi di traffico provenienti dalle quattro direzioni cardinali confluiscono completamente all'interno dei centri storici appesantendone il carico e abbassandone il livello della qualità.

Per quanto riguarda l'abitato di Giulianello, il principale intervento è consistito nella previsione di una serie di tronchi stradali che, in parte, riutilizzano e potenziano, la rete stradale già presente in ambito agricolo. La circonvallazione proposta, a causa di situazioni contingenti, non compie un giro intero intorno al centro di Giulianello ma, unisce la direttrice nord (Artena) con quella ovest (Velletri) e la direttrice est (Rocca Massima) con quella sud (Cori) dato che i tratti rimanenti possono efficacemente essere sostituiti da opportune opere di potenziamento dei tratti esistenti passanti all'interno dell'abitato.

Grazie ai numerosi sopralluoghi in loco si è riuscito a prevedere un percorso di massima riguardo al corretto passaggio dei nuovi tronchi stradali.

All'interno dell'abitato di Giulianello inoltre il piano recepisce la volontà dell'Amministrazione di prevedere la sistemazione e il potenziamento di una serie di tratti stradali a completamento della maglia esistente. In particolare si prevede la realizzazione di un tratto di viabilità locale in prossimità della zona di espansione residenziale a nord e di un tratto al servizio del cimitero per poter adempiere con maggiore efficacia alle funzioni del caso.

Per quanto riguarda il centro abitato di Cori il piano prevede una serie di interventi diversi. Come prima e più importante proposta si è prevista la realizzazione di una tangenziale di collegamento primario tra le direttrici provenienti da Cisterna di Latina, da Giulianello e la zona residenziale di completamento di Cori Alto secondo un percorso passante a nord-ovest del centro abitato.

In linea di massima l'intervento si compone di tre tratti stradali distinti di cui il primo e più importante collega le due direttrici che si dirigono verso Giulianello e Cisterna di Latina in modo tale di fornire, ai veicoli con rimorchio provenienti e destinati all'area artigianale di Cori Valle, la possibilità di *bypassare* completamente la Salita dell'Annunziata e la Piazza della Croce. Il secondo tratto prevede, ricucendosi al precedente, il collegamento tra le due direttrici principali Giulianello-Cori Valle e Giulianello-Cori Alto alleggerendo in maniera estremamente sostanziale il carico di veicoli che gravano all'interno del centro

abitato. Il terzo e ultimo tratto persegue il medesimo progetto cercando di alleggerire anche il carico di veicoli che gravano su Piazza Signina essendo costretti a transitarvi per raggiungere Giulianello.

Inoltre la realizzazione di una zona destinata a servizi turistici da realizzarsi in località Stozza, nella parte meridionale dell'abitato ha richiesto un intervento di potenziamento di Via Madonna delle Grazie, fino all'incrocio con la strada provinciale per Latina.

Infine, sempre a Cori è previsto il potenziamento mediante una rotatoria dell'attuale svincolo per l'area di insediamenti artigianali (alla fine della Via dell'Annunziata) e sono previsti alcuni ridotti interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità locale (in prossimità di Via Roma e di Via Casalotto).

5.8 – Le scelte sui servizi

Le aree a destinate a servizi vengono suddivise secondo le seguenti sottozone:

Zona F1 destinata a servizi pubblici

Zona F2 destinata a servizi privati

Zona F3 destinata a servizi privati turistico - alberghieri

Zona F4 destinata a servizi territoriali

Zona F5 destinata a parcheggi pubblici

Nella sottozona F1 destinata a servizi pubblici ricadono le aree per servizi pubblici di interesse generale; le attrezzature pubbliche di quartiere, le attrezzature scolastiche.

Le aree indicate ricalcano in linea di massima l'attuale assetto, con il potenziamento di alcuni servizi ritenuti inadeguati al futuro assetto del Comune.

Tra le più importanti previsioni di piano si riportano quelle relative alla previsione di ampliamento dei due cimiteri di Cori e Giulianello.

Il piano prevede anche la realizzazione di una nuova chiesa e di una scuola media fuori dal centro abitato di Giulianello, e la individuazione di due ampi spazi per attrezzature sociali e di aggregazione a Cori nell'area dell'ex-stadio e nell'area vicino alla Salita dell'Annunziata già prevista dal precedente P.R.G..

Gli impianti d'interesse generale sono in genere indicati nelle tavole di piano con un simbolo specifico (municipio, ospedale, mercato, cimitero, attrezzature religiose di quartiere, ecc.). L'utilizzazione definitiva verrà precisata in sede di programmazione comunale.

Gli interventi relativi alla sottozona F2 comprendono le zone indicate come servizi privati da intendere come attrezzature di servizio sia a carattere generale che di quartiere. Il piano evidenzia come tali alcune aree sparse quali il Santuario della Madonna del Soccorso - per il quale si prevede un progetto di restauro conservativo dell'intero complesso – e alcune aree disposte lungo le principali arterie di collegamento (tra le quali anche due benzinai).

Gli interventi relativi alla sottozona F3 comprendono le zone da intendere come attrezzature di servizio per la vocazione turistico-ricettiva del Comune di Cori. Tali aree, in risposta alle richieste della cittadinanza e dell'Amministrazione Comunale sono state individuate quasi totalmente a sud in prossimità dell'abitato di Cori.

L'area più ampia è quella di Casale Stozza ed intorno ad essa orbitano altre tre aree di estensione più ridotta. La vicinanza all'attuale impianto sportivo dello stadio e alla fascia di verde pubblico attrezzato, trasformano la zona in un polo che, nella intenzione dei progettisti, dovrebbe assumere una forte valenza turistica nell'immediato futuro.

Gli interventi relativi alle sottozone F4 comprendono le zone indicate come servizi territoriali e sono da intendere come interventi a servizio speciale di

livello superiore di iniziativa pubblica e privata. Le aree individuate dal piano corrispondono alle aree strategiche di Cori capoluogo e di Giulianello. Le azioni in tali aree potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

A Cori il piano individua come tali la *“cittadella dei servizi”* prevista, in pieno centro storico, in prossimità del Comune e *“l’ingresso funzionale di Cori Valle”* da prevedere a Piazza della Croce. Secondo la stessa logica a Giulianello il piano individua come zona F4 la *“cittadella dei servizi”* in pieno centro storico, in prossimità del castello. L’intera estensione di tali aree è pari a 33.700 mq.

In tali aree è prevista l’elaborazione di progetti complessi per uno sviluppo più articolato.

Per quanto concerne le zone F5 destinate a parcheggi, si evidenzia che l’attuale stato di fatto comporta una serie di difficoltà, almeno in prossimità dei centri storici dei due abitati. La carenza delle aree a parcheggio, infatti, non appare particolarmente grave nelle aree a bassa densità edilizia e con disponibilità di aree private di sosta e parcheggi privati, ma costituisce invece un problema più sentito nell’ambito dei centri storici dove tra l’altro c’è da aggiungere la sostanziale inesistenza di parcheggi privati e garage.

Il piano, pertanto, individua una serie di nuove aree (in aggiunta a quelle già presenti) della superficie complessiva di circa 11.460 mq, destinabili a parcheggio e posizionate in prossimità dei centri storici.

Per quanto attiene alle altre zone residenziali previste dal piano si è proceduto ad individuare altre aree specifiche da destinare a parcheggio - per una superficie pari a circa altri 23.000 mq – e disposte in maniera sparsa all’interno dei centri abitati.

5.9 – Le scelte sugli insediamenti

Dall’analisi dello stato di fatto dei tessuti urbanistici dei due centri urbani di Cori e Giulianello, emerge la necessità di dare un riassetto urbanistico alle zone di più recente sviluppo sorte lungo le direttrici principali che escono dagli

abitati di Cori e Giulianello, mentre per la parte più antica rappresentata dal centro storico, con un tessuto molto più compatto e di impianto viario molto tortuoso sono previste azioni di conservazione e risanamento.

Dal punto di vista delle aree a destinazione residenziale il piano prevede la suddivisione del territorio urbanizzato secondo zone omogenee così qualificate:

Zone A1: zone perimetrate come centro storico di Cori Alto, comprendenti il nucleo consolidato più antico di Cori Alto. La delimitazione delle zone A1, come risulta dagli elaborati grafici, raccoglie il nucleo antico superiore di Cori. Per queste zone si prescrive la salvaguardia dei valori monumentali ed ambientali, inserendoli in un apparato vitale e funzionante. Tutto ciò è dovuto non solo alla necessità ed alla volontà di tramandare i valori storici ed artistici, ma anche alla volontà di rendere più decoroso e vitale lo svolgersi delle varie attività quotidiane e del tempo libero, non solo da parte degli abitanti, ma anche da parte di chi vive solo per poco tempo questa realtà spaziale.

Zone A2: zone perimetrate come centro storico di Cori Valle, comprendenti il nucleo consolidato più antico di Cori Valle. La delimitazione delle zone A2, come risulta dagli elaborati grafici, raccoglie il nucleo antico inferiore di Cori: le aree in prossimità delle aree a nord del Ponte della Catena..

Sono stati inoltre inseriti all'interno della stessa zona due gruppi edilizi esterni alla precedente perimetrazione, in quanto rappresentanti elementi di particolare pregio monumentale: La Chiesa dell'Annunziata, inserita in un'area di verde privato e la Chiesa di S. Francesco, con relativo convento, anch'essa interna ad un parco privato e vincolata ai sensi del D.L.G. 490/99 ex L. 1497/39, entrambe poste nella zona nord occidentale del centro abitato e circondate dalle zone di edificato.

Per queste aree si prescrive, quindi la salvaguardia dei valori monumentali ed ambientali, inserendoli in un apparato vitale e funzionante.

Tutto ciò è dovuto non solo alla necessità ed alla volontà di tramandare i valori storici ed artistici, ma anche alla volontà di rendere più decoroso e vitale lo svolgersi delle varie attività quotidiane e del tempo libero, non solo da parte

degli abitanti, ma anche da parte di chi vive solo per poco tempo questa realtà spaziale.

Zone A3: zone perimetrare come centro storico di Giulianello, comprendenti il nucleo consolidato più antico di Giulianello.

Il medesimo atteggiamento ha guidato la pianificazione delle zone A3 relative al centro storico di Giulianello. Anche qui la perimetrazione delle aree da sottoporre a conservazione e risanamento comprende quelle parti di tessuto urbano che rappresentano la parte di più antico impianto.

Tutto ciò è dovuto non solo alla necessità ed alla volontà di tramandare i valori storici ed artistici, ma anche alla volontà di rendere più decoroso e vitale lo svolgersi delle varie attività quotidiane e del tempo libero, non solo da parte degli abitanti, ma anche da parte di chi vive solo per poco tempo questa realtà spaziale.

Zone B1: comprendono la maggior parte dell'edificato esistente sia a Cori che a Giulianello e corrispondono alle parti di tessuto comprese tra le zone A e le zone di espansione. Sono caratterizzate da un edificato consolidato e, nonostante siano a diretto contatto con i nuclei storici, rappresentano le espansioni di periodo più recente sorte lungo le principali direttrici stradali.

Per queste ultime zone, caratterizzate, in linea di massima da un impianto urbanistico poco regolare, talvolta identificate con aree puntuali di edificato rado e poco omogeneo data la varietà delle tipologie edilizie, si prevedono operazioni di ristrutturazione e completamento così da assimilare gli attuali insediamenti con lo sviluppo futuro dei due abitati, integrando le parti slegate ad una struttura urbana funzionale dal punto di vista viario.

Zona B1bis Piano di lottizzazione “Valle Sugatti”: corrisponde all'area soggetta a precedente Piano Attuativo per la quali saranno validi i relativi parametri urbanistici.

In continuità con la zona B1 sono state localizzate le zone C differenziate in:

Zone C1 classificate come zone di espansione di tipo A.

Zone C2 classificate come zone di espansione di tipo B.

Per le due nuove zone di espansione si è adottato un indice di fabbricabilità edilizia differenziato: per le zone C1 si ritenuto opportuno fissare tale indice a 0,75 mc/mq, mentre per la zona C2 esso si è fissato a 0,5 mc/mq.

Le zone C1 sono localizzate totalmente nel centro urbano di Cori, dove si ritiene sia più alta la richiesta di nuovi alloggi.

In particolare le zone C1 sono localizzate principalmente in due ambiti distinti: il primo lungo l'arteria di collegamento Giulianello-Cori Valle - dove appare necessario ricucire e ricompattare il tessuto urbanistico slegato - e il secondo a Cori Alto in prossimità della salita al Santuario della Madonna Del Soccorso.

Le zone C2 sono presenti sia A Cori che a Giulianello.

A Cori è individuata una unica zona C2 su via Madonna delle Grazie, mentre a Giulianello tali nuovi insediamenti si saldano alla precedente zona di completamento stabilendo un legame fisico in continuità con il tessuto esistente che va ad occupare **alcune di** quelle aree che risultano non ancora urbanizzate all'interno delle nuove direttrici stradali tangenziali all'edificato con lo scopo di fronteggiare i futuri incrementi di popolazione previsti per i prossimi anni.

5.10 – Le zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zona A1 Centro storico Cori Alto.
- Zona A2 Centro storico Cori Valle
- Zona A3 Centro storico Giulianello
- Zona B1 Ristrutturazione e Completamento
- Zona B1bis Piano di lottizzazione "Valle Sugatti"
- Zona C1 Espansioni di tipo A.
- Zona C2 Espansioni di tipo B.
- Zona D1 Industrie e Artigianato.
- Zona D2 Trasformazione prodotti agricoli.
- Zona D3 Cave.

Zona E	Agricola
Zona F1	Servizi pubblici.
Zona F2	Servizi privati.
Zona F3	Servizi privati turistico-alberghieri.
Zona F4	Servizi territoriali
Zona F5	Parcheggi pubblici
Zona G1	Verde pubblico.
Zona G2	Verde privato.
Zone R	Rispetto cimiteriale

Tali zone si differenziano tra di loro non solo per la diversa destinazione ma anche per la diversa distribuzione dei volumi edificabili. Più avanti questa relazione fornisce soltanto una ridotta descrizione delle caratteristiche tipiche di ogni zona. Per ogni indicazione normativa riguardo a gli indici urbanistici e gli altri parametri di utilizzazione si rimanda agli articoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Le **zone A** comprendono i centri storici di Cori Alto, Cori Basso, Giulianello nei quali si riconoscono particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un regime di valorizzazione. e salvaguardia. In particolare:

La **zona A1** ricopre interamente il centro storico di Cori Alto.

La **zona A2** ricopre interamente il centro storico di Cori Valle.

La **zona A3** ricopre interamente il centro storico di Giulianello.

Le **zone B1 – ristrutturazione e completamento** - corrispondono alle aree urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici edificate in epoca relativamente recente.

La **zona B1 bis – Piano di lottizzazione “Valle Sugatti”** - corrisponde all'area soggetta a precedente Piano Attuativo per la quali saranno validi i relativi parametri urbanistici.

Le **zone C** comprendono le aree per l'espansione dei centri urbani a ridosso delle aree urbanizzate per consentire un corretto ed armonico sviluppo dell'edificato e rispondere alle esigenze territoriali. In particolare:

La **zona C1 – espansione di tipo A** - è presente solo in alcune aree di Cori capoluogo.

La **zona C2 – espansione di tipo B** - è presente sia in alcune aree di Cori capoluogo che in altre a Giulianello.

Le due zone C si differenziano per un indice di fabbricabilità differente.

Le **zone D** comprendono le aree produttive. In particolare:

Le **zone D1** comprendono aree per gli insediamenti e le attività produttive con esclusione di produzioni pericolose ed altamente inquinanti.

Le **zone D2** comprendono aree destinate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agroalimentari, legati al territorio di produzione.

Le **zone D3** comprendono aree destinate alla estrazione di prodotti lapidei locali, attualmente in attività.

Le **zone E** si riferiscono al territorio agricolo comunale. In tali aree è prevista la sostanziale conservazione dei caratteri agricoli e rurali caratteristici del territorio corese.

Le **zone F** comprendono le aree destinate a servizi pubblici o privati. In particolare:

Le **zone F1 – servizi pubblici** - comprendono le aree destinate a servizi pubblici di interesse generale, le attrezzature pubbliche di quartiere, le attrezzature scolastiche.

Le **zone F2 – servizi privati** – comprendono le aree destinate a servizi privati da intendersi come attrezzature di servizio sia a carattere generale che di quartiere.

Le **zone F3 – servizi privati turistico alberghieri** – comprendono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio per la vocazione turistica-ricettiva del Comune di Cori.

Le **zone F4 – servizi territoriali** – comprendono le aree destinate ad ospitare servizi territoriali speciali di livello superiore di iniziativa pubblica e privata. Le aree corrispondono alle Aree strategiche di Cori capoluogo e di Giulianello.

Le **zone F5 – parcheggi pubblici** – corrispondono alle aree indicate come parcheggi pubblici destinati alla sosta dei mezzi e da intendere come aree per standards urbanistici a livello cittadino.

Le **zone G** si riferiscono alle aree verdi e sono differenziate in due sottozone G/1, G/2. In particolare:

Le **zone G1 – verde pubblico** – comprendono le aree destinate ad attività ricreative, verde ornamentale e arredo urbano a vaste dimensioni, aree per recupero ambientale, aree per conservazione ambientale.

Le **zone G2 – verde privato** - comprendono le aree di verde privato e sono da intendere come aree destinate alla conservazione e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico locale.

Le **zone R – rispetto cimiteriale** sono da intendere come zone di rispetto dei cimiteri esistenti, e delle previste espansioni, sia di Cori capoluogo che di Giulianello.

5.11 – Previsioni insediative

Dall'analisi dei dati demografici ufficiali e dal confronto con le reali caratteristiche dell'ambiente corese, si evince la necessità di un aumento del numero dei servizi e delle abitazioni per l'intero territorio comunale e risulta pertanto giustificato un incremento demografico pari al 30% della popolazione esistente (come reso possibile dalle vigenti disposizioni legislative).

Considerando la popolazione ufficiale di 10.522 abitanti e ipotizzando un aumento massimo del 30% della popolazione (incremento consentito dall'art.4 della L.R. n.72/75) si può prevedere una popolazione insediabile pari a 13.678 abitanti ($10.522 \text{ ab.} + 30\% = 13.678$) con un aumento netto di abitanti pari a 3.156 unità.

Proponendo un rapporto di cubatura/abitante pari a 100 mc/ab ne deriva che la cubatura **massima** ancora realizzabile risulta essere pari a 315.600 mc

Per quanto concerne le attuali destinazioni residenziali del territorio, l'analisi morfologica e della copertura del suolo evidenzia che:

- circa 210 ha su 8.601 ha totali del territorio comunale sono interessati da strade o comunque sono soggetti a vincolo di rispetto della viabilità al di fuori dal perimetro dei centri urbani; dette aree sono prive di costruzioni e tali rimarranno secondo le previsioni di P.R.G.
- circa 195 ha sono interessati dalla presenza di corsi d'acqua.
- circa 354 ha sono interessati dall'edificazione esistente quali superfici di edifici e relative pertinenze.
- circa 8 ha sono interessati a vincolo cimiteriale; in tali aree non sono ammessi insediamenti residenziali o attività permanenti, ad esclusione di chioschi,
- I rimanenti 7.834 ha sono teoricamente disponibili per le diverse forme di edificazione ed attrezzature; in realtà, da detta superficie vanno detratte

quelle aree ad elevata pendenza, ove risulta praticamente impossibile ed antieconomico ogni forma di intervento (circa 550 ha).

Da tali considerazioni ne scaturisce una disponibilità di aree fondiari idonee all'edificazione pari a circa 7.284 ha sull'intero territorio comunale.

Di tale area idonea all'edificazione, il P.R.G. attua la seguente ripartizione territoriale:

- a) circa 29,6 ha sono destinati a zone residenziali (A-B-C);
- b) circa 45,5 ha sono destinati ad insediamenti produttivi (D);
- c) circa 12,7 ha sono destinati a servizi (F), attrezzature, parcheggi, verde, ecc.
- d) i rimanenti 7.196,2 ha costituiscono la zona agricola (E), con limitata possibilità edificatoria, peraltro già parzialmente edificata e frazionata in lotti di pezzatura media inferiore a 2.000 mq, pari all'83,6% dell'intero territorio comunale.

Confrontando le superfici effettivamente libere con gli indici territoriali proposti per ogni zona la Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione C.C. n.31 del 28/04/2004 prevedeva un incremento di volumetria residenziale pari a 290.010 mc,

In base all'analisi territoriale, eseguita tramite operazioni di sovrapposizione tra i tematismi della zonizzazione adottata e le aree che presentano tutela e vincoli che limitano le trasformazioni e destinazioni urbanistiche, è stato possibile effettuare un calcolo della Superficie libera (non utilizzata) soggetta a vincoli e della relativa cubatura persa:

INTERSEZIONE PRG ADOTTATO (2004) E VINCOLI TERRITORIALI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE LIBERA (NON UTILIZZATA) VINCOLATA E DELLA RELATIVA CUBATURA VINCOLATA PERSA				
ZONA PRG 2004	DESCRIZIONE	INDICE (mc/mq)	SUPERFICIE LIBERA VINCOLATA (mq)	CUBATURA VINCOLATA (mc)
B1	RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	1.5	72344	108516
C1	ESPANSIONI DI TIPO A	0.75	7590	5692
C2	ESPANSIONI DI TIPO B	0.5	36060	18030
G2	VERDE PRIVATO	0.01	69098	691
			<u>TOTALE = 185092 mq</u>	<u>TOTALE = 132929 mc</u>
<i>VINCOLI DI INTERSEZIONE: Involuppo dei Beni Paesaggistici - Tavola D PTPR (Paesaggio Naturale, Paesaggio Naturale di Continuità, Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, Paesaggio Agrario di Valore); Aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie; Monumenti Naturali; Costa dei Laghi; PTP 10 (A21, C11); PAI -Geomorfologia Pericolo A e B, PAI - Idraulica Pericolo A; Parere Geologico del 27/04/2004 art. 13 L.64/74; Aree di salvaguardia delle risorse idriche ai sensi del D.P.R. 236/88; Fascia di rispetto cimiteriale (100 m), Fascia di rispetto depuratori.</i>				Cubatura Vincolata Giulianello= 43765 mc
				Cubatura Vincolata Cori= 89164 mc

Pertanto:

- tenendo conto che la Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione C.C. n.31 del 28/04/2004 prevedeva un incremento di volumetria residenziale pari a 290.010 mc,
- facendo riferimento ai sopra riportati calcoli di cubatura persa derivanti dalle operazioni di sovrapposizione tra i tematismi della zonizzazione adottata e le aree tutelate e vincolate (-132.020 mc),
- facendo riferimento ai calcoli della volumetria acquisita a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni come riportato nel voto 196/1 del 15/12/2011 del Comitato Regionale per il Territorio contrariamente alle decisioni assunte dal Comune (+34.692 mc),

la nuova volumetria residenziale prevista è pari a 191.773 mc che è minore di 315.600 mc (aumento massimo di cubatura ammissibile nel territorio comunale ai sensi dell'art.4 della L.R. 72/75).

L'edificazione nelle zone agricole potrà avvenire secondo la normativa di cui al Capo II della L.R. n.38/99 e s.m.i.

5.12 – Verifica degli standards per servizi

Come riportato precedentemente, il Piano prevede un aumento effettivo della volumetria attuale pari a 191.773 mc.

Attribuendo a tale cubatura il parametro di 100 mc/abitante, definito dai D.M. 1444/68, ne deriva che il Piano prevede una popolazione insediabile effettiva pari a 12.440 abitanti (10.522 ab. + (191.773/100)) con un incremento netto di abitanti pari a **1.918 unità**.

Per tale popolazione prevista, a norma delle vigenti disposizioni legislative, risultano necessari 223.920 mq (12.440 x 18 mq/ab.) da destinare a standards così ripartiti:

- Aree per istruzione e attrezzature di interesse comune	80.860 mq
- Aree per Verde pubblico ecc..	111.960 mq
- Aree per parcheggi	31.100 mq
- totale	223.920 mq

Il piano prevede le seguenti superfici:

- Aree per istruzione e attrezzature di interesse comune	166.989 mq
- Aree per verde pubblico ecc..	703.085 mq
- Aree per parcheggi	34.460 mq
- totale	904.534 mq

La dotazione di standards risulta abbondantemente assicurata prevedendo infatti un rapporto di standards a persona pari a 72,71 mq/ab. (904.534 / 12.440).

Al totale indicato vanno inoltre aggiunti gli standards da cedere attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

5.13 – Gli elaborati di piano

Gli elaborati che compongono la presente Variante del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

Elaborato R	Relazione Generale	
Elaborato NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
Tavola 1	Inquadramento territoriale e funzionale	-1:250.000
Tavola 2.1	Planimetria generale	-1:10.000 (Cori)
Tavola 2.2	Planimetria generale	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 3.1	Caratteri principali territorio	-1:10.000 (Cori)
Tavola 3.2	Caratteri principali territorio	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 4.1	Vincoli esistenti	-1:10.000 (Cori)
Tavola 4.2	Vincoli esistenti	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 5.1	Beni storico monumentali	-1:10.000 (Cori)
Tavola 5.2	Beni storico monumentali	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 6	Idoneità territoriali	-1:25.000
Tavola 7.1	Servizi pubblici esistenti e viabilità	-1:10.000 (Cori)
Tavola 7.2	Servizi pubblici esistenti e viabilità	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 8.1	P.R.G. vigente	-1:10.000 (Cori)
Tavola 8.2	P.R.G. vigente	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 9.1	Zonizzazione	-1:10.000 (Cori)
Tavola 9.2	Zonizzazione	-1:10.000 (Giulian.)
Tavola 10.1	Zonizzazione - particolare centro Cori	-1:5.000 (Cori)
Tavola 10.2	Zonizzazione - particolare centro Giulian.	-1:5.000 (Giulian.)
Tavola 11.1	Servizi pubblici di progetto	-1:5.000 (Cori)
Tavola 11.2	Servizi pubblici di progetto	-1:5.000 (Giulian.)
Tavola 12.1	Sovrapposizione della carta di zonizzazione e della carta dell'idoneità territoriale	-1:10.000 (Cori)
Tavola 12.2	Sovrapposizione della carta di zonizzazione e della carta dell'idoneità territoriale	-1:10.000 (Giulian.)