



COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO

PROVINCIA DI LATINA

P.za Lanzuisi, n. 1 - 04017 San Felice Circeo (LT)
Tel. 0773/5221 - Fax 0773/546043

SCHEDA OSSERVAZIONI n. 15

Oggetto: OBIETTIVI DI ASSETTO URBANISTICO

TEMATICA SVILUPPATA NELLO SCHEMA DI PIANO DEL PARCO	
Tesi sostenuta n. 1	Descrizione degli obiettivi di assetto urbanistico per le zone edificate.
Tesi sostenuta n. 2	Stop al consumo del suolo
Tesi sostenuta n. 3	Strade del Parco - Parkway

RIFERIMENTI AL CONTENUTO DEL TESTO DELLO SCHEMA DI PIANO DEL PARCO	
Tesi sostenuta n. 1	Da Pagina 166 a 168
Tesi sostenuta n. 2	Da Pagina 167 a 168
Tesi sostenuta n. 3	Da Pagina 168 a 169

OSSERVAZIONI IN MERITO FORMULATE DAL COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO	
Tesi sostenuta n. 1	<p>Il prof. Piemontese in una riunione della Comunità del Parco ha messo in discussione l'opportunità di mantenere all'interno del Parco alcuni ambiti del nucleo urbano del Comune di Sabaudia.</p> <p>Analogamente e per le ragioni già esposte in precedenti schede in merito all'aggravio burocratico e soprattutto per la ragione che il territorio dal Centro Storico sino a La Cona e al Lungomare è completamente urbanizzato ed edificato e pressoché privo di valenze ambientali, <u>si ritiene di mettere in discussione l'opportunità di mantenere tale parte del territorio all'interno del perimetro del Parco.</u></p> <p>La parte di territorio in questione è riportato nella cartografia individuata dal vigente P.R.G. per il completamento dell'edificazione e meglio individuata con la campitura in rosso nella cartografia di stralcio della zonizzazione del P.R.G. sotto riportata.</p> <p>Tale territorio è costituito soprattutto da zone e sottozone che il vigente P.R.G. classifica come zone omogenee B di completamento e zone D di completamento, tra l'altro con indici di edificazione molto bassi.</p> <p>Dal momento in cui sembra che con il Piano del Parco voglia mettersi in discussione la possibilità di edificare anche quei minimi lotti residui restanti</p>

	<p>(“valutazione del peso delle cubature ancora soggette a domanda di sanatoria”) la possibilità di dare attuazione al P.R.G. in tale parte del territorio male si concilia con la permanenza dello stesso nel Parco.</p> <p>La stessa zona di La Cona è oggetto di un P.P.E. in variante per consentire uno sviluppo delle attività terziarie e turistico ricettive, oltre che una riqualificazione architettonica, e ciò richiede un aumento della volumetria anche se per la maggior parte su edifici esistenti.</p> <p>Anche la realizzazione di infrastrutture quali parcheggi richiede uso del suolo che mal si concilia con il dictat “stop al consumo di suolo”. E bisogna sempre tenere presente che stiamo parlando di una parte di territorio pressoché completamente edificata.</p> <p>Quello che viene richiesto dall’Amministrazione Comunale è poter dare esecuzione al vigente P.R.G. per quel poco che resta, e creare uno sviluppo nella zona di La Cona.</p> <p>Nel caso in cui le aspettative dell’Amministrazione Comunale possano essere recepite dal Piano del Parco, si può pensare di mantenere la parte di territorio in questione all’interno del Parco.</p>
Tesi sostenuta n. 2	<p>Il concetto di compensare le volumetrie ancora realizzabili da P.R.G. con quelle realizzate abusivamente sembra essere un “castigo da inferno dantesco” per i cittadini rispettosi della legge che non hanno realizzato abusando attendendo pazientemente di poter edificare con regolare Permesso di costruire e che oggi si sentono rispondere “mi dispiace ma la tua casa l’ha già realizzata il tuo vicino, rivolgiti a lui”.</p> <p>Comunque occorre sempre tenere presente che stiamo parlando di una volumetria limitata da insediare in zona completamente edificata.</p> <p>E neanche è accettabile il “rimedio” del concetto del lotto intercluso ricompreso nell’involuppo degli edificati esistenti in quanto risulta di difficile applicazione oggettiva.</p> <p>E si tenga ben presente che le varianti di riordino dei nuclei abusivi riguardanti il comune di San Felice Circeo non prevedono alcuna possibilità di nuova edificazione ma solamente il congelamento dello status quo sanabile secondo le disposizioni normative.</p>
Tesi sostenuta n. 3	<p>Il concetto di Parkway di per se è interessante. Si ritiene però che mal si possa conciliare con la strada che dal Centro storico conduce al Faro e a Quarto Caldo in quanto tale strada serve un comprensorio troppo edificato e di conseguenza si creerebbe una commistione tra traffico veicolare dei proprietari delle ville e sistema di trasporto pubblico della parkway.</p> <p>Analogo discorso deve essere fatto per la strada da Mezzomonte a Torre Paola.</p> <p>Forse il sistema di parkway (del tipo attuato alla “Camosciara” in Abruzzo) è attuabile solamente per via dell’Acropoli che non ha presenza di ville e pertanto può essere interdetta al transito veicolare, fermo restando la realizzazione di un parcheggio all’inizio della strada stessa vicino al Cimitero.</p>

CONCLUSIONI

Si ritiene che per la zona del territorio in questione, riportata nella cartografia individuata dal vigente P.R.G. per il completamento dell’edificazione e meglio individuata con la campitura in rosso nella cartografia di stralcio della zonizzazione del P.R.G. sotto riportata, costituita soprattutto da zone e sottozone che il vigente P.R.G. classifica come zone omogenee B di completamento e zone D di completamento, tra l’altro con indici di edificazione molto bassi, la proposta di obiettivo di assetto urbanistico debba essere decisamente rivista e **si ritiene di mettere in discussione l’opportunità di mantenere tale parte del territorio all’interno del perimetro del Parco.**

STRALCIO P.R.G.

