

## VERBALE DI INCONTRO DEL 9.3.12 SUL PIANO DEL PARCO TRA COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO ED ENTE PARCO

**OGGETTO:** Incontro tecnico richiesto dalla Comunità del Parco (da ultimo il 6.3. u.s.), finalizzato alla verifica della cartografia analitica del Piano sulle previsioni urbanistiche comunali, nonché di verifica delle osservazioni del Comune di San Felice presentate in sede di Comunità del Parco su Piano del Parco e Regolamento.

**PRESENTI:** Per il Comune di San Felice Circeo Ing. Domenico Maticchioni (Ufficio Pianificazione), per l'Ente Parco Nazionale del Circeo dott. Giuliano Tallone (Direttore), dott. Riccardo Copiz (consulente), Geom. Dario Tarozzi (U.T. dell'Ente).

Si verificano e concordano i seguenti punti, sulla base delle premesse istruttorie in corso, ma fatta salva la definitiva deliberazione in merito del Consiglio direttivo del Parco (la presente istruttoria ha mero valore tecnico fino a tale deliberazione):

1. Cartografia delle previsioni urbanistiche vigenti (Tavola TA.P.7 e TA.P.8): il Comune fa rilevare che tra gli strati informativi resi disponibili dalla Provincia di Latina per il P.T.G.P. ne esistono altri oltre a quello che è stato utilizzato dall'Ente per il Piano del Parco (Tav. TA.P.7.), più precisi e dettagliati;
  - a. si verifica la disponibilità di tali strati, e si concorda di utilizzarli in sostituzione dell'attuale TA.P.7, previa ulteriore verifica di dettaglio da attuarsi nei prossimi giorni;
  - b. in tale tavola le previsioni urbanistiche fuori confine parco verranno rappresentate solo se confermate con tale verifica, se no verranno tolte come chiesto dal Presidente del Parco in quanto poco rilevanti;
  - c. inoltre si concorda che per il Comune di San Felice Circeo, che ha validato le previsioni di PRG con Deliberazione C.C. n. 85 del 22/12/2005, verrà direttamente aggiunta come TA.P.7.b la Tavola 5 di PRG con le previsioni di Piano, come dettaglio della TA.P.7;
  - d. la tavola TA.P.8. (varianti in itinere) sembra corretta, e il Comune di San Felice Circeo verificherà nei prossimi giorni, confermandone la validità;
2. Varianti urbanistiche in itinere: oltre alla TA.P.8, verrà integrato il testo della Relazione di Piano, basandosi sul testo sintetico in merito allegato alle Osservazioni della CdP di ottobre 2011 (Scheda Osservazioni n. 13);
3. Perimetrazione della Variante "La Cona" (in itinere): nella tavola di Piano TP.2 (zonizzazione), evidenziare il perimetro della variante suddetta (nell'ambito della zonizzazione già definita), con un reticolo; nelle NTA precisare che in tale ambito va definito un programma di riqualificazione urbanistica proposto dal Comune e sul quale acquisire il nulla osta dell'Ente Parco;
4. Perimetrazione della Variante Speciale per i nuclei abusivi "Monticchio-Via XXIV Maggio": nella tavola di Piano TP.2 (zonizzazione), evidenziare il perimetro della variante suddetta (nell'ambito della zonizzazione già definita), con un reticolo; nelle NTA precisare che in tale ambito va definito un programma di riqualificazione urbanistica proposto dal Comune e sul quale acquisire il nulla osta dell'Ente Parco;



5. Normativa per le zone "B1-B2" (art. 27 comma 11 delle NTA): limitare i vincoli generali di cui al comma 11 alle sole zone "B1" (e con deroga anche in queste zone per l'allaccio dei soli edifici esistenti e legittimati); lasciare sia per le zone B1 che B2 il divieto per gli impianti di produzione dell'energia elettrica anche se da fonte rinnovabile, in quest'ultimo caso salvo che sugli edifici esistenti e tettoie annesse (sui quali è ammessa l'installazione);
6. Area del lungomare di San Felice Circeo: lasciare l'arenile in zona B4, con rinvio per le aree di demanio marittimo al PUA comunale, purché sia dotato di nulla osta dell'Ente Parco; per gli immobili residenziali a valle della strada verso il mare, ma già inseriti in zona D1 del PRG, si inseriscono in zona "D2" del Piano del Parco; le aree alberghiere già inserite nel Piano del Parco (del 22.12.2011) in zona "B4" (zona Hotel Circeo e Villa Penelope) vengono così mantenute, e ad esse vengono aggiunte in "B4" le altre aree alberghiere dell'Hotel Neanderthal e del Circeo Park Hotel; in analogia con Sabaudia (nel Piano del Parco del 22.12.2011) viene inserita nella norma per tali aree B4 analoga specifica previsione di piano di riqualificazione di iniziativa comunale, sottoposto a nulla osta dell'Ente Parco;
7. Ampliamento a mare: su richiesta del Comune, al Piano del Parco viene aggiunto un allegato (e non nel testo delle norme, in quanto si tratta di questione non di competenza del Piano, riguardando aree esterne all'attuale perimetro del Parco) che delinea una proposta normativa e tecnica di ampliamento dell'area del Parco a mare nelle sue linee principali, da sottoporre ai soggetti competenti; in merito alla richiesta di ulteriore ampliamento del perimetro individuato con la TP.5, esso verrà valutato nel percorso di discussione della proposta di ampliamento, confermando per il momento il perimetro già individuato.
8. Opere pubbliche o interventi su aree pubbliche programmate dal Comune:
  - a. Area per servizi (parcheggio) in loc. S.Rocco/La Valle: viene inserita in zona "B5" del Piano del Parco, di servizi del Parco (inserendo nelle NTA e Regolamento un allargamento del concetto ai servizi di altri Enti Pubblici oltre ad Ente Parco e CFS, purché funzionali all'area protetta come in questo caso, per la fruizione del Centro Storico);
  - b. Area per servizi (parcheggio) in loc. Cimitero-Campo Sportivo (Centro Storico): viene inserita in zona "B5" del Piano del Parco, di servizi del Parco (inserendo nelle NTA e Regolamento un allargamento del concetto ai servizi di altri Enti Pubblici oltre ad Ente Parco e CFS, purché funzionali all'area protetta come in questo caso, per la fruizione del Centro Storico);
  - c. Area per servizi in loc. Giardino Villa Auguet: viene inserita in zona "B5" del Piano del Parco, di servizi del Parco (inserendo nelle NTA e Regolamento un allargamento del concetto ai servizi di altri Enti Pubblici oltre ad Ente Parco e CFS, purché funzionali all'area protetta come in questo caso, per Orto Botanico, connessione del Centro Storico con il Porto e servizi), l'area della quale il Comune di San Felice Circeo ha già determinato l'esproprio a tale fine (il perimetro viene al più presto comunicato all'Ente Parco dal Comune di San Felice Circeo); i progetti attuativi saranno sottoposti dal Comune all'Ente Parco per il proprio nulla-osta;
  - d. Cava del Brecciaro: si lascia in zona "B2", salvo l'area di sedime dell'edificio esistente di proprietà comunale, che viene inserito in zona "B5" del Piano del Parco, di servizi del

Parco (inserendo nelle NTA e Regolamento un allargamento del concetto ai servizi di altri Enti Pubblici oltre ad Ente Parco e CFS, purché funzionali all'area protetta come in questo caso, per riqualificazione dell'area e campo pratica per il golf); il perimetro di tale area viene al più presto comunicato all'Ente Parco dal Comune di San Felice Circeo;

- e. Area delle "Crocette" e di "Quarto Caldo": l'ipotesi di inserimento di limitate aree "B5" di servizi pubblici del Parco, emersa nel corso della discussione odierna, verrà presentata in seguito dal Comune in sede di osservazioni formali al Piano (non essendo stata formalizzata in precedenza);

9. Aree inserite in zona "B" del Piano del Parco con previsioni edificatorie di PRG non realizzate:

- a. Via Roma, lato "La Valle": viene inserito nella tavola TP.2 l'esatto perimetro delle zone edificabili "B" comunali, che sono classificate dal Piano del Parco in "B2" (inclusa c'è una piccola porzione "B1" di Piano del Parco con previsioni edificatorie, che va riclassificata come "B2"); tali aree vengono lasciate in "B2" del Piano del Parco, ma con una campitura che evidenzi la previsione di edificabilità di PRG, visto il DPR 4.4.2005 che fa salve le previsioni di PRG; le norme applicabili saranno quelle revisionate in base al nuovo testo di NTA e Regolamento (conservazione della previsione, salvo prescrizioni ambientali qualitative in sede di realizzazione, o accordi di delocalizzazione);
- b. Zona "B1" di Piano del Parco sulle pendici del Monte Morrone verso il mare: si verifica l'inclusione nel "Paesaggio Naturale" di PTPR, e la definizione di tale zona da parte del Piano del Parco in quanto boscata e acclive. Tali aree vengono lasciate in "B1" del Piano del Parco, ma con una campitura che evidenzi la previsione di edificabilità di PRG, visto il DPR 4.4.2005 che fa salve le previsioni di PRG; le norme applicabili saranno quelle revisionate in base al nuovo testo di NTA e Regolamento (conservazione della previsione, salvo prescrizioni ambientali qualitative in sede di realizzazione, o accordi di delocalizzazione); si rileva che la proprietà interessata ha aree limitrofe già classificate dal Piano del Parco come zone "D", nelle quali potrebbero essere concentrate le cubature complessivamente previste dal PRG nelle suddette aree – nelle quali non pare opportuna una edificazione per la loro attuale natura;
- c. Via Cristoforo Colombo, lato destro: viene inserito nella tavola TP.2 l'esatto perimetro delle zone edificabili "B" comunali, che sono classificate dal Piano del Parco in "B1"; tali aree vengono lasciate in "B1" del Piano del Parco, ma con una campitura che evidenzi la previsione di edificabilità di PRG, visto il DPR 4.4.2005 che fa salve le previsioni di PRG; le norme applicabili saranno quelle revisionate in base al nuovo testo di NTA e Regolamento (conservazione della previsione, salvo prescrizioni ambientali qualitative in sede di realizzazione, o accordi di delocalizzazione); pare opportuno riclassificare come "D2" l'unico edificio residenziale già inserito in "B1", per omogeneità con i restanti.

Comune di San Felice Circeo

Ufficio Programmazione, Ing. Domenico Matachioni



Ente Parco Nazionale del Circeo

Dott. Riccardo Copiz (Consulente)

Geom. Dario Tarozzi (Ufficio Tecnico)

Dott. Giuliano Tallone (Direttore)

