



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Al Sindaco di Sezze,
Dott. Andrea Campoli

Via Diaz, 1
04018 SEZZE (LT)

Oggetto: osservazioni avverso la proposta di nuovo piano regolatore città di Sezze (LT), adottato con atto di c.c. n. 18/12 del 16 marzo 2012

La Codiretti di Sezze, presenta le proprie osservazioni relativamente alla proposta di “nuovo piano regolatore città di Sezze” (LT), adottato con atto di c.c. n. 18/12 del 16 marzo 2012.

Inquadramento generale dell'area

Le osservazioni riguardano le aree previste per la realizzazione di nuovi impianti residenziali e produttivi su tutto il territorio comunale

Osservazioni

Osservazione n. 1:

Osservazione riferita a quanto esposto in:

Nome file: Elaborato_A_relazione_DEF.pdf

Titolo:

COMUNE DI SEZZE

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Relazione Descrittiva

Marzo 2012

Relazione descrittiva - Marzo 2012

Capitolo: 4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Paragrafi:

1.1 - L'andamento demografico

1.2 - Calcolo del fabbisogno residenziale 2010-2020

1.3– I caratteri dimensionali e distributivi del PUCG

Pagine: 26-27-28-29

Il calcolo dell'incremento demografico si basa su stime errate dovute ad errori grossolani nel calcolo e nel metodo.



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Il calcolo dell'incremento demografico previsto per Sezze nel periodo 2010-2020 e del fabbisogno edilizio relativo si basa su stime errate nei calcoli e nel metodo.

- Nel PUCG viene stimato un incremento degli abitanti pari a 3395.
- Parallelamente si calcola un incremento di 1.423 famiglie (corrispondenti a $1.423 \times 2,70$ (comp./fam.) =3.842 abitanti
- Le due stime sono state erroneamente sommate. I nuovi abitanti sono stati calcolati due volte prima in maniera individuale poi come famiglie: $3395+3842= 7237$ a cui sono stati sommati altri 28 abitanti provenienti dall'eliminazione di 10 coabitazioni per un totale di $7.237+28=7.265$ abitanti
- Ai 7265 abitanti è stato aggiunto un ulteriore incremento pari al 15% dovuto alle seconde case. Quindi $7.265+15%= 8.354$ abitanti
-
- Inoltre nel calcolo delle stanze necessarie per 3.395 abitanti è stato erroneamente moltiplicato il numero di abitanti per il coefficiente di abitazione ($3.395 \times 2,65=8.997$ stanze) il calcolo corretto dovrebbe essere n. abitanti diviso coef.abit. moltiplicato il numero di stanze per abitazione ($3.395:2,65 \times 4,15=5.317$ nuove stanze) con un errore pari a 3.680 stanze in più corrispondenti a 887 abitazioni. A causa di questo errore nel paragrafo riassuntivo risulta che per 2.691 famiglie (7.265 abitanti) necessitano 4.639 alloggi (1,7 case per famiglia)
- Se si svolgessero i calcoli correttamente risulterebbe che:
- Per un aumento di popolazione di 3.395 unità con 2,65 persone per famiglia sarebbero necessarie $3.395:2,65=1.281$ nuove case pari $1.281 \times 4,15$ (stanze/abitazione)=5.316 stanze che moltiplicate per 90mc per ognuna si otterrebbero $5,316 \times 90=478,440$ mc. Aggiungendo il 15% di seconde case si otterrebbero $478.440 \times 1,15=550.206$ mc contro 1.992.000mc previsti nel PUCG
- Se si applicassero i parametri definiti nel D.L 2 aprile 1968 n.1444 si otterrebbe che per ogni nuovo abitante sarebbero necessari 80mc quindi $3.395 \times 1,15 \times 80=312.340$ mc
- Secondo il censimento 2001 (pag.28) a Sezze sono presenti 9.418 abitazioni pari a 39.085 stanze che corrispondono secondo i parametri indicati nel PUCG (90mc/stanza) a $39.085 \times 90=3.517.650$ mc che se si applicassero i parametri del D.L 2 aprile 1968 n.1444 ovvero 80mc/abitante le abitazioni di Sezze nel 2001 sarebbero bastate per 43.971 abitanti

In base agli errori di calcolo demografico commessi questo PUCG così com'è non ha ragione di esistere. Pertanto la Coldiretti chiede a quest'amministrazione facci gli opportuni passi per fornire alla città un PUCG che sia credibile.



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Osservazione n. 2

In questo PUCG il settore agricolo è palese che si cerchi di trasformare le aree agricole di Sezze in zone urbanizzate.

Gli amministratori che si sono succeduti nel governo della città non hanno mai lavorato allo sviluppo dell'agricoltura di Sezze. Nonostante ciò questo settore è rimasto l'unico capace di produrre ricchezza.

Il modello industriale di tutta l'area pontina costruito sulle risorse della Cassa del Mezzogiorno è fallito. Le multinazionali sono andate via dal territorio e le industrie rimaste si stanno ristrutturando lasciando a casa molti lavoratori. La profonda economica ha messo in ginocchio anche il settore edile legato ai cantieri della Capitale e i lavoratori edili sezzesi per la maggior parte stranieri hanno ripiegato sull'agricoltura o sono andati via verso territori con maggiori opportunità lavorative.

Rimane solo il settore agricolo a trainare l'economia locale per questo motivo è necessario che si realizzi un PUCG capace di fornire agli agricoltori di Sezze quegli strumenti che li rendano concorrenziali, soprattutto serve abbattere i costi dovuti alla logistica. Raggiungere i mercati di Fondi o di Guidonia i costi sono insostenibili.

Serve un mercato ortofrutticolo capace di assorbire la produzione locale di ortaggi

linea generale crediamo che il modello di sviluppo territoriale proposto nel PUCG snaturi la vocazione tipica del territorio del comune di Sezze. Storicamente per Sezze l'agricoltura è stata il motore trainante di tutta l'economia locale. Un'agricoltura che si caratterizza per la produzione diffusa di ortaggi e altre produzioni di elevata qualità tipiche dell'area dei Lepini. L'agricoltura è il settore produttivo più importante del territorio comunale e ne rappresenta la maggiore risorsa occupazionale. Questo PUCG con 1.992.000 metri cubi di nuova edilizia residenziale estensiva e semi-estensiva risulta dannoso per lo sviluppo del settore agricolo perché propone un consumo smodato di territorio sottraendo aree agricole cambiandone la destinazione classificata come "area di paesaggio naturale agrario" come definito nel PTPr in area di edilizia residenziale semi-intensiva e estensiva. Nel PUCG non è stata prevista la creazione di un mercato ortofrutticolo all'ingrosso necessario per la commercializzazione dei prodotti tipici del territorio che permetta agli agricoltori di abbattere i costi dovuti alla logistica. I mercati più importanti, infatti, si trovano a Fondi e a Roma.

Osservazione n. 3

Il PUCG avrebbe dovuto favorire lo sviluppo del settore turistico ambientale e culturale del territorio. Sezze geograficamente si trova a circa 1 ora di treno da Roma e a circa 2 ore da Napoli, in una posizione strategica che permetterebbe di intercettare i flussi turistici di queste due grandi città d'arte. Per rendere appetibile al turista il territorio si sarebbe dovuta realizzare una serie di percorsi attrezzati per la fruizione dei beni ambientali e culturali. Un esempio virtuoso è la Via Francigena del Sud, inaugurata nel 2009 dalla Regione Lazio, che attraversa il territorio di Sezze partendo da Via Ceriara, proseguendo per Via Sorana, versante Sud di



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Monte Trevi, Via Sedia del Papa, Via Piagge Marine, attraversando il centro storico della città e continuando per Via Mattatoio, Via Madonna della Pace, Via Bassiano, Via Collemeso, Via Casali, Via Antignana fino a raggiungere il comune di Bassiano. Si sarebbero dovute prevedere almeno due piste ciclabili: una nei pressi dello stadio comunale Tasciotti, che avrebbe risposto alle esigenze dei cittadini che sono soliti praticare la corsa e il ciclismo nelle strade limitrofe e che sarebbe diventata un'ulteriore attrattiva per il turismo legato alle seconde case nell'area di tutta la Conca di Suso; un'altra pista ciclabile si sarebbe dovuta realizzare in pianura sfruttando soprattutto le strade interpoderali e quelle che costeggiano i canali di bonifica. Di fatto esiste una rete di strade bianche che da Ceriara di Sezze porta a Sezze Scalo per poi raggiungere Sezze attraverso Via Strada Vecchia.

Osservazione n. 4

Nella zona di Sezze Scalo dove è programmato il nuovo quartiere (compresa fra la ferrovia e Via degli Archi di San Lidano), il PUCG permette di costruire su un'area agricola di alto valore produttivo, a danno di terreni vocati all'agricoltura. Inoltre:

- in questa zona sono state previste costruzioni su aree archeologiche soggette a vincolo di tutela;
- la costruzione di questo nuovo quartiere creerà una nuova zona a rischio di marginalizzazione. Sezze storicamente non ha mai saputo integrare le sue zone periferiche. Di fatto queste comunità hanno sviluppato una cultura locale (di nicchia) ben definita e lo si comprende pienamente attraverso l'analisi delle diverse forme dialettali, che si sono evolute in maniera diversa fra loro e rispetto al centro storico della città.

Pertanto riteniamo che si debba lavorare per unire le diverse zone di Sezze attraverso la realizzazione di opere capaci di mettere in comunicazione le diverse anime della città e non che tendano a isolare i cittadini in strutture chiuse.

Osservazione n. 5

Il territorio di Sezze presenta uno sviluppo edilizio diffuso disorganizzato. Pertanto riteniamo che tutte le zone di completamento debbano diventare di recupero perché in esse sono del tutto assenti o solo parzialmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

A Sezze non esiste una mappatura dettagliata delle opere di urbanizzazione primaria quali rete idrica e rete fognaria. Queste sono lo strumento essenziale per monitorare il territorio per prevenire e correggere le dispersioni inquinanti e le perdite nella rete idrica dovute sia alla captazione abusiva sia alle perdite propriamente dette.

Osservazione n. 6

Osservazione riferita a:



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Tavola 10.1c

La nuova strada di collegamento prevista tra Sezze Scalo ($41^{\circ}30.035'N-13^{\circ} 2.156' E$) a Via Casali ($41^{\circ}30.351'N-13^{\circ} 2.699'$) non può essere realizzata perché nella zona di Sezze Scalo ($41^{\circ}30.035'N-13^{\circ} 2.156' E$) il tracciato passa fra due zone Aar/x02 e Aar/x03 a rischio idraulico. Secondo quanto previsto nelle Norme Tecniche di attuazione (vedi citazione art.58) in queste zone non possono essere realizzate nuove costruzioni.



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Nome file: Elaborato_B-nda-sezze_DEF.pdf

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2012

Pagina: 64

Art. 58 – Destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone Aar.

- 1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate alla riduzione del rischio ed al recupero ambientale.
- 2) I fabbricati insistenti in tali zone possono essere oggetto esclusivamente di intervento di demolizione e di ricostruzione delocalizzata in aree non esposte a rischio, per la nuova costruzione delocalizzata è consentito un aumento del **Volume edificabile (Ve) fino al doppio del volume demolito.**
- 4) Di norma è previsto, a recupero avvenuto, la destinazione agricola E3 di cui all'art. 49 delle presenti norme tecniche.

Inoltre riteniamo che questa opera sia inutile in quanto Sezze già dispone di due vie d'accesso e la zona dei Casali è ben collegata con il tratto della Via Ninfina che collega il paese alla frazione dello Scalo.

Osservazione n. 7

Osservazione riferita a quanto esposto in:

Nome file: Elaborato_A_relazione_DEF.pdf

Titolo:

COMUNE DI SEZZE

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Relazione Descrittiva

Marzo 2012

Relazione descrittiva - Marzo 2012

Riepilogo tabellare

Pagine: 32-33

Nella tabella a pagina 32

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO

Servizi e attrezzature

non è stata inventariata la seguente struttura:

- ex mattatoio comunale (coordinate geografiche 41°30.076'N – 13°3.330'E), attualmente dato in comodato d'uso ad associazione locale.

Nella tabella a pagina 32



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO IB Istruzione di base e secondaria

sono state inventariate scuole che non esistono più, sono state trasferite o inglobate in altre sedi. Nello specifico:

- la Scuola Materna “Cappuccini” non esiste più, i locali sono stati adibiti ad uso diverso;
- la Scuola Materna S. Giuseppe non esiste più, i locali sono stati adibiti ad uso diverso;
- l’Istituto Magistrale “ A. Manzoni” non esiste più. Al suo posto c’è il Liceo delle Scienze Umane, inglobato nell’I.S.I.S.S. Pacifici e de Magistris di Sezze e ubicato in Via Cappuccini;
- l’Istituto Tecnico Commerciale “Corradini” è stato inglobato nell’ I.S.I.S.S. Pacifici e de Magistris di Sezze.

Nella tabella a pagina 33

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO Servizi e attrezzature

sono state elencate attrezzature pubbliche non più esistenti ma destinate a diverso uso e sono state omesse dall’elenco altre attrezzature sportive. Nello specifico:

- il campo sportivo “L’anfiteatro” è stato demolito e sull’area è in corso d’opera una struttura da adibire a teatro;
- non è stato inserito il campo di pallavolo/ basket Viale Cappuccini attiguo all’istituto I.S.I.S.S. Pacifici e de Magistris (coordinate geografiche: 41° 30.263’N – 13° 3.705’E).

Nella tabella a pagina 33

SERVIZI E ATTREZZATURE RELIGIOSE

mancano le seguenti attrezzature religiose:

- chiesa Madonna della Pace (restaurata) (coordinate geografiche 41° 30.104’N – 13° 3.353’E);
- chiesa Madonna della Neve (rudere) (coordinate geografiche 41°30.5976’N – 13° 3.4215’E).

Questa serie di incongruenze mostra in maniera chiara come questo PUCG sia stato realizzato basandosi su dati obsoleti che mostrano una fotografia della città diversa dalla situazione reale. Senza avere piena coscienza di quali siano le risorse urbanistiche della Sezze di oggi non si può avere la visione della Sezze del domani.



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Osservazione n. 8

Osservazione riferita a quanto esposto in:

Nome file: Elaborato_B-nda-sezze_DEF.pdf

Titolo:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2012

Pagine: 42-43

Art. 41 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D5 commerciali di nuovo impianto.

In questo articolo è previsto che lungo gli assi viari definiti nel punto h) si potranno realizzare nuovi insediamenti di carattere commerciale. Questa operazione sottrae terreno ad alta produttività agricola pari a circa 370 ha (vedi tabella).

Chiediamo che questa disposizione sia eliminata perché consuma territorio indiscriminatamente e perché tutte le opere commerciali possono essere inglobate nelle già ampie zone destinate a questo uso.

Asse viario interessato	Lunghezza m	m	m²	Ha
Via Archi di San Lidano (semaforo-rotonda SR156)	3300	300	990000	99
Via Murillo (fino intersezione SR156)	4700	300	1410000	141
SR 156 (Appia – Rtonda SR156)	4400	300	1320000	132
totale	12400	-----	3720000	372

Citazione articolo

[...] Art. 41 – Definizione, destinazioni d'uso ed interventi ammessi in zone D5 commerciali di nuovo impianto.

1) Sono le zone, definite nelle planimetrie di P.U.C.G. che comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale.

2) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D5, salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona sono:

a) - servizi commerciali;

b) - esposizione e vendita

c) - attrezzature private di uso pubblico;

d) - verde pubblico, verde privato;

e) - parcheggi;

f) - Trasformazione dei prodotti agricoli

g) - Sono consentite, oltre alle destinazioni inerenti direttamente l'attività terziaria commerciale (uffici e laboratori, depositi, centri di servizio, ecc.), anche quelle per attività connesse, quali l'abitazione del custode o del conduttore per una superficie massima pari al 10% della superficie edificata od edificabile (**Se**), inoltre sono ammessi tutti i locali per l'assistenza e la ricreazione dei dipendenti, mensa, ecc..

h) - Lungo l'asse viario della strada SR dei monti Lepini, già SS 156, lungo l'asse viario della SS7 Appia fino a Sezze scalo; lungo l'asse viario di Via degli Archi di San Lidano, da Via



Coldiretti Sezze

Via Scalelle, 3 -Sezze 04018 (LT)

Murillo fino all'intersezione con la SR dei monti Lepini, data la esistente natura di assi commerciali intercomunali, è ammissibile la destinazione d'uso per attività commerciale per tutti i fabbricati esistenti posti entro una fascia di 150 metri dal confine stradale [...].

Conclusioni:

Sulla base di quanto esposto in queste osservazioni chiediamo che questa amministrazione faccia un'attenta riflessione sul modello di sviluppo futuro che si sta proponendo per Sezze.

Questo PUCG distruggerà il mercato immobiliare di Sezze. In questa città ci sono già le case per accogliere il reale aumento di popolazione. Il fabbisogno edilizio da noi stimato (340.560 metri cubi) è infatti di gran lunga inferiore ai metri cubi di edilizia di recupero indicati nel PUCG stesso (558.487), che devono rappresentare la base per una valorizzazione anche in chiave paesaggistica dell'abitato del centro storico. Costruire ancora significa solo abbattere il valore commerciale delle abitazioni esistenti (già fra i più bassi della provincia) e soprattutto mettere a rischio il già precario equilibrio ambientale del territorio.

Oggi Sezze, dobbiamo ricordare, è senza depurazione degli scarichi fognanti e sta inquinando il torrente Brivolco, che scorre a poche centinaia di metri dalle fonti di approvvigionamento idriche delle Mole Muti e dell'acquedotto regionale delle Sardellane.

Il Brivolco s'immette poi nell'Ufente che a sua volta si unisce al canale Selcella, fino alle pompe di sollevamento idraulico di Mazzocchio per poi sfociare in mare a Porto Badino nel comune di Terracina. I nostri scarichi contribuiscono ad inquinare le coste della zona e il sistema idraulico dell'Agro Pontino, dove l'Unione Europea ha deciso di intervenire tramite un progetto mirato a ridurre drasticamente i critici livelli di inquinamento idrico.

A nostro parere questa città ha bisogno di crescere scommettendo sulle cose migliori che possiede, come l'agricoltura di qualità e lo sviluppo delle potenzialità turistiche.

Per raggiungere questi obiettivi abbiamo bisogno che chi governa la città realizzi un PUCG capace di rispondere alle reali esigenze di tutti e che garantisca uno sviluppo, sostenibile per gli abitanti di Sezze.

Riteniamo che la strada da seguire per raggiungere questi obiettivi sia la valorizzazione del nostro patrimonio ambientale, agricolo e culturale e non incentivando uno smodato e dannoso consumo di territorio produttivo.

Sezze, lì 12/06/2012

Il Segretario del Circolo Primavera Rossa di Sezze,

Michel Cadario