



Alla cortese attenzione:

**Sindaco del Comune di Sezze**  
**Dott. Andrea Campoli**  
**SEDE**

**Delega all'Urbanistica e allo Sviluppo Locale**  
**Maurizio Baratta**  
**SEDE**

SEZZE, 15.06.2012

**Oggetto:** osservazioni del circolo Larus Legambiente per conto del coordinamento provinciale di Legambiente avverso la proposta di nuovo piano regolatore città di Sezze (LT), adottato con atto di c.c. n. 18/12 del 16 marzo 2012.

Il Circolo Larus, Legambiente Volontariato, in qualità di organizzazione dell'associazione ambientalista nazionale Legambiente e per conto del coordinamento provinciale di Legambiente, nella persona del suo Presidente e Legale rappresentate p.t., dott. Marco Omizzolo t.q., avente sede legale in via Garibaldi 45, Sabaudia (LT) ed essendo pienamente titolata in qualità di associazione ambientalista legalmente riconosciuta in relazione allo studio per gli scopi di cui all'oggetto della presente lettera e già regolarmente iscritta nell'albo regionale delle associazioni di volontariato, 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.

### **1. Inquadramento generale dell'area.**

Nel merito, le osservazioni qui presentate dall'associazione ambientalista riguardano le aree previste dal nuovo piano per la realizzazione di nuovi impianti residenziali e produttivi. L'area interessata si colloca nella zona di Sezze scalo (LT), compresa tra la ferrovia, la strada provinciale setina degli archi di San Lidano e la S.S. Monti Lepini. L'attuale destinazione dell'area interessata è ad uso agricolo e risulta alla scrivente associazione caratterizzata da produzione agricola diffusa di ortaggi e varie altre produzioni di

elevata qualità, tanto da risultare produzione tipica e caratterizzante l'area dei lepini. Essa costituisce un'eccellenza produttiva da preservare e valorizzare, stante le peculiarità dell'area rurale, anche quale risorsa occupazionale importante.

L'area risulta attualmente classificata secondo il PTPr adottato nell'ambito del sistema del paesaggio naturale come “*area di paesaggio naturale agrario*”, sul quale la proposta in oggetto avanzata dall'Amministrazione comunale di Sezze prevede un intervento di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso da agricolo a nuovi impianti di edilizia residenziale semi-intensiva e estensiva. L'opera in esame risulta già dalle dimensioni della sua estensione particolarmente rilevante e senza dubbio impattante, comportando un evidente improprio e dannoso consumo di suolo, peraltro agricolo e altamente produttivo, necessariamente da evitare. Restiamo convinti che i centri urbani, soprattutto storici come quello del Comune setino, analizzati secondo una prospettiva moderna, includendo in essa anche le realtà periurbane e rurali, dovrebbero saper programmare uno sviluppo urbano coerente con l'ecosistema circostante e la relativa storia, sapendo coniugare necessità e sviluppo residenziale con le peculiarità dell'area peri-urbana e rurale, evitando colate di cemento che sottrarrebbero valore e terreno alla città. Questa linea di programmazione ove realizzata ha saputo tenere insieme sviluppo urbano e qualità rurale assicurando elevati standard di vita alla cittadinanza con ricadute in termini ambientali, imprenditoriali, turistici e occupazionali elevati.

## 2. Osservazioni

Nella proposta avanzata di “*nuovo piano regolatore città di Sezze (LT)*” al punto “**4. dimensionamento del piano**” della relazione descrittiva, ove si analizza l'andamento demografico della popolazione della città di Sezze (LT), calcolata su base decennale dal 1981 al 2010 e su base annuale dal 2001 al 2010, si rilevano alcune anomalie statistiche che conducono ad una crescita sovrastimata della popolazione, che non risulta fondata metodologicamente e dunque non corretta statisticamente. Nello specifico si afferma che “*(a) l'incremento della popolazione nel prossimo decennio, basato sul confronto dell'incremento reale della popolazione nei periodi: 1981/2001 (dati ISTAT) pari a 0,81% su base annua, 2001/2010 (dati comunali) pari a 1,27% su base annua, ed abbiamo considerato rilevante il dato medio 2006/2010 pari al 1,42% che determina al 2020 un aumento di popolazione pari a 3395 abitanti, con un incremento ponderato medio annuo pari allo 1.30% e nel decennio pari al 13.83%*”. In questa analisi risulta non corretto il dato considerato, in primis perchè è consuetudine nei dati statistici in esame per questo genere di rilevamento, considerare i dati ISTAT prevalenti su quelli comunali, in ragione della maggiore fondatezza scientifica e quindi statistica dei primi rispetto ai secondi. Secondo poi, risulta ancora metodologicamente non corretto e peraltro non giustificato nell'elaborato preso in considerazione

adottare come rilevante e fondante il calcolo statistico di prospettiva il dato medio 2006/2010 pari al 1,42%. Si tratta di un dato “di comodità e convenienza” funzionale al progetto in esame, quando invece il dimensionamento del piano dovrebbe seguire il reale e corretto andamento demografico e la sua elaborazione in prospettiva e su questa base dimensionare l'intervento infrastrutturale. Nel caso in oggetto, oltre che non corretto statisticamente e metodologicamente, il calcolo statistico dovrebbe costituire il presupposto della proposta progettuale e del suo dimensionamento e non giustificazione per la sua realizzazione. Per questa ragione, considerando l'analisi statistica presentata presupposto del progetto e del suo dimensionamento, ritenendola errata, riteniamo che il progetto considerato non debba essere approvato.

Al punto d) dell'elaborato preso in esame, viene avanzata una ipotesi di stima “*sulla base delle suddette variabili è stata avanzata una ipotesi di stima del fabbisogno residenziale:*

<i>fabbisogno dovuto all'incremento della popolazione</i>	<i>Abitanti</i>	<i>3.395</i>
<i>abitanti x 2,65 (coeff. occupazione)</i>	<i>Stanze</i>	<i>8.997</i>
<i>aumento nuclei familiari</i>	<i>Abitanti</i>	<i>3.842</i>
<i>1.423 famiglie x 2,70 componenti fam. 2020</i>		
<i>3.842 abitanti x 2,65 (coeff. di occupazione)</i>	<i>Stanze</i>	<i>10.182</i>
<i>eliminazione coabitazione</i>	<i>Abitanti</i>	<i>28</i>
<i>10 famiglie x 2,80 componenti fam. 2001</i>		
<i>28 abitanti x 2,65 (coeff. Occupazione)</i>	<i>Stanze</i>	<i>74</i>
<b><i>ale fabbisogno al 2020</i></b>	<b><i>Abitanti</i></b>	<b><i>7.265</i></b>
<i>7.265 abitanti / 2,70 componenti fam. 2020</i>	<b><i>Famiglie</i></b>	<b><i>2.691</i></b>
	<b><i>Stanze</i></b>	<b><i>19.253</i></b>
<i>19.253 stanze / 4,15 stanze alloggio 2001</i>	<b><i>Alloggi</i></b>	<b><i>4.639</i></b>

Il citato schema risulta ancora statisticamente errato considerando che il calcolo finale del fabbisogno vede la somma del fabbisogno dovuto all'incremento della popolazione e dell'aumento dei nuclei familiari. Questo calcolo comporta un'esplosione di fabbisogno di nuova cubatura non supportata da un'analisi statistica metodologicamente corretta. Questa anomala, quasi bizzarra, contabilità di comodo, finisce con lo stimare un totale di famiglie e alloggi che non sono in linea con il trend di crescita reale della popolazione locale, pur

tenendo conto di tutte le variabili possibili. Anche per questa ragione, come sopra esposto, si ritiene che il progetto presentato, fondato su presupposti statistici errati, non debba essere approvato.

Di seguito allo schema sopra riportato, si scrive “*al numero di alloggi stimati per soddisfare il fabbisogno residenziale è stata aggiunta una percentuale pari al 15% di vani teorici destinati a soddisfare una domanda significativamente presente nel Comune di Sezze, di residenza saltuaria (seconda casa), di campagna per i residenti o turistica per i non residenti. Pertanto al totale degli alloggi previsti ne vanno aggiunti ulteriori 696, per un totale di 5.335 alloggi, corrispondenti a circa 22.140 stanze (vani) per un totale di 8.355 residenti teorici complessivi, attribuendo una media di circa 120 mc ad abitante teorico si ricava in via preliminare un fabbisogno di circa 1.026.000 mc relativi al solo aumento demografico*”. Il dato qui indicato del 15% di vani teorici destinati a soddisfare la presunta domanda significativamente presente nel Comune di Sezze non risulta giustificato nell'elabora presentato. La percentuale indicata potrebbe non essere quella reale. Per una corretta previsione in tal senso si rendono necessari dati ufficiali qui non presentati ed una loro corretta elaborazione. Questa debolezza analitica rende il dato percentuale sopra indicato non significativo e per questa ragione da non utilizzare, se non previa analisi specifica su dati ufficiali, per il calcolo del fabbisogno abitativo del Comune di Sezze

Per determinare il fabbisogno abitativo, il piano proposto compie un altro azzardo statistico che pregiudica l'affidabilità dei risultati, ancora una volta posti ad evidente vantaggio del sovradimensionamento dello stesso. Il piano calcola la domanda di abitazioni proprie di 10 famiglie attualmente in condizione di coabitazione, per le quali prevede, non specificando le ragioni reali e obiettivi di tale previsione, il prossimo trasferimento. In questo caso il calcolo proposto prevede il trasferimento di tutte le famiglie considerate, quando invece solo la metà del totale presumibilmente abbandonerà gli immobili, lasciando gli stessi alla famiglia con la quale esse convivevano. Il traferimento riguarderà dunque non tutte le 10 famiglie considerate, come invece propone il piano, bensì solo 5.

Per le ragioni anzidette, la conclusione indicata nell'elaborato tale per cui, “attribuendo una media di circa 90 mc per ogni stanza si ricava un fabbisogno relativo all'edilizia residenziale pari a circa 1.992.000 mc”, risulta non fondata statisticamente e metodologicamente, sovrastimata e non giustificabile ai fini di un carico sovradimensionato come quello previsto dal piano indicato. Conseguentemente con quanto espresso, si chiede, per i punti indicati, di rigettare la proposta di nuovo piano regolatore del Comune di Sezze negli aspetti relativi al fabbisogno previsto per nuova edilizia residenziale.

All'analisi del piano risulta ancora che le aree selezionate per la prevista nuova realizzazione di edilizia residenziale indicate nella leggenda di piano come C2 – C3 risultano attualmente classificate secondo il PTPR adottato nell'ambito del sistema del paesaggio naturale come “**area di paesaggio naturale agrario**”. Si ricorda che l'art. 63 delle norme del PTPR adottato, consente la variante di strumenti urbanistici vigenti unicamente nel caso in cui le aree interessate dalla variante stessa ricadano contemporaneamente (punto a.) “*in aree di scarso pregio paesistico classificate dal PTP vigenti con il livello minimo di tutela secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della lr 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n.601 del 26.09.2006 (BURL 30.11.2006 n.33)*”, (punto b.) “*nei seguenti paesaggi del PTPR adottato: paesaggio urbano e in evoluzione; paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrare dal PTPR*”. Alla luce di quanto sopra indicato dalla legge ci risulta che le aree previste per la variante in oggetto non risultino affatto comprese in nessuna delle due tipologie indicate al punto a. e al punto b. Giova ricordare che il livello di tutela previsto dal PTPR nelle aree classificate come “*paesaggio naturale agrario*” (art. 22) è volto alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali. Nello specifico, per quanto riguarda l'uso di tali aree per attività di urbanizzazione (tab. b, punto 2 dell'art. 22 del PTPR) gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono compatibili. È necessaria invece la conservazione dei tessuti urbani e della rete viaria esistente, compatibili con la salvaguardia del paesaggio agrario. Per quanto riguarda l'uso residenziale di tali aree (tab. b, punto 3 dell'art. 22 del PTPR) non è consentita la costruzione di nuovi manufatti fuori terra o interrati, compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01. Per quanto riguarda l'uso infrastrutturale (tab. b, punto 7 dell'art. 22 del PTPR), non è consentita la realizzazione di nuova viabilità locale.

Sulla base di quanto sopra esposto, stando agli strumenti urbanistici adottati e come da normativa previsto, anche in ragione del fatto che le opere urbane in progetto non risultano affatto compatibili con le caratteristiche ambientali ed economiche del sito, sacrificandone in maniera sensibile le componenti naturalistiche e naturale vocazione agricola e imprenditoriale e della vacuità degli studi presentati, compresi taluni errori grossolani di natura urbanistica e statistica,

## **SI RITIENE**

che la proposta avanzata e in discussione di nuovo piano regolatore città di Sezze (LT), adottato con atto di c.c. n. 18/12 del 16 marzo 2012 debba essere respinta perché gravemente incompleto, non conforme

alle leggi vigenti e responsabile di consumo sproporzionato di suolo e di grave compromissione del sistema imprenditoriale agricolo circostante.

Il Presidente del circolo Larus Legambiente di Sabaudia e coordinatore provinciale

Dott. Ric. Marco Omizzolo