



La pianificazione e l'ambiente costruito

INDICE

1	PREMESSA.....	61
2	STATO DEL SETTORE	62
2.1	Il patrimonio edilizio	62
2.1.1	Rapporto patrimonio edilizio - popolazione.....	63
2.1.2	Distribuzione del patrimonio edilizio.....	64
2.1.3	Il fenomeno dell'abusivismo edilizio	66
2.2	Gli strumenti della pianificazione	67
2.2.1	Il Piano Territoriale Paesistico.....	67
2.2.2.	Il regime vincolistico e la tutela ambientale	68
2.2.3.	Obiettivi e previsioni del PRG.....	69
2.2.4	La pianificazione esecutiva	70
2.2.5	Altre forme di programmazione e pianificazione.....	70
2.3	Lo stato di attuazione del PRG	71
2.3.1	L'edificazione residenziale.....	71
2.3.2	I servizi alla scala urbana	72
2.4	Indicatori della qualità urbana.....	75
2.4.1	Dotazione di servizi ed attrezzature.....	75
2.4.2	Accessibilità dei servizi urbani	76
3	PRINCIPALI AZIONI E MISURE IN ATTO	80
4	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	80
5	RIFERIMENTI NORMATIVI.....	81
6	FONTI PRINCIPALI	81

Indicatori

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
Urbanizzazione: sviluppo urbanistico, previsioni della pianificazione	S
Produzione e distribuzione del patrimonio edilizio	P
Rapporto popolazione patrimonio edilizio	S
Patrimonio edilizio occupato e non occupato	P
Consumo ed impermeabilizzazione dei suoli	P
Abusivismo edilizio	P
I vincoli territoriali	R
Dotazione di servizi	S
Standard urbanistici	S
Dotazione dei servizi	S
Indice di Accessibilità ai Servizi (IAS)	S
Isole pedonali	R
Parcheggi e zone a traffico limitato	R
Piste ciclabili	R
<i>Tipologia degli indicatori: S - stato P - pressione R - risposte</i>	

LA PIANIFICAZIONE E L'AMBIENTE COSTRUITO

1 PREMESSA

Le attività umane, a cominciare dalla residenzialità, si organizzano sul territorio secondo sistemi insediativi più o meno spontanei o pianificati che si sovrappongono e stratificano nel corso del tempo sulla base della evoluzione delle necessità, delle occasioni, e dello sviluppo tecnologico. Ogni sistema insediativo interferisce direttamente con l'ambiente che lo ospita in termini di sottrazione di spazio, di consumo di risorse, di alterazione di equilibri ecologici, spesso con forme di degrado o inquinamento.

E' quindi importante comprendere il modello insediativo che si sviluppa sul territorio, sia sotto il profilo delle finalità produttive che persegue, sia nelle forme fisiche che assume, per capire le conseguenze che si determinano sull'ambiente ed individuare quello che meglio si adatta ad esso.

Sono profondamente differenti, ad esempio, gli esiti di uno sviluppo intensivo rispetto ad uno estensivo, in termini di consumo di spazio, di sviluppo delle reti, di diffusione e localizzazione dei servizi, di concentrazione dei prodotti di rifiuto; o ancora le conseguenze determinate da un sistema insediativo flessibile, attento alle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio che impegna, rispetto a quelle determinate da modelli che si sovrappongono rigidamente al contesto, rispondendo solo alla propria intrinseca logica.

Troppo spesso la pianificazione del territorio, soprattutto negli ultimi decenni, ha dato priorità al soddisfacimento di necessità e interessi, anche di carattere collettivo, spesso sproporzionati rispetto alle possibilità dei territori stessi e legati ad orizzonti temporali di breve periodo, rispetto alla ricerca di un equilibrio duraturo nel tempo e perciò sostenibile sia sotto il profilo ambientale che economico.

In questo contesto le aree urbane, per la forte concentrazione e commistione di attività che le contraddistingue, sono tra i luoghi dove i problemi ambientali si manifestano con maggiore evidenza (circa l'80% della popolazione europea vive nelle città). La pressione sull'ambiente viene esercitata in forme diverse: da una parte si sottrae spazio alle aree naturali e rurali, compromettendo habitat ed equilibri ecologici, dall'altra la città tende ad utilizzare risorse prodotte all'esterno per soddisfare le

diverse esigenze dei cittadini e restituisce all'ambiente esterno sostanze inutilizzate e rifiuti. La crescita spesso incontrollata o malamente programmata delle città ha comportato spesso una diminuzione della qualità della vita all'interno dei centri urbani dove, accanto ai problemi di traffico e di inquinamento atmosferico sempre più cronicizzati, si sommano quelli dovuti alla mancanza di disegno urbano, al progressivo degrado dello stock edilizio, alla carenza di spazi verdi e spazi collettivi di aggregazione. La situazione delle città e dei centri medi-piccoli è certamente meno pregiudicata di quella delle grandi concentrazioni urbane, ma anche alla piccola scala si riscontrano gli stessi problemi che concorrono alla realizzazione di mediocri condizioni della qualità della vita. Pertanto, anche in situazioni relativamente positive, è necessario non abbassare la soglia di attenzione per evitare di avviare processi che possono divenire rapidamente pregiudizievoli degli equilibri esistenti.

2 STATO DEL SETTORE

2.1 Il patrimonio edilizio

I dati rilevati dall'Istat nell'ultimo censimento generale della popolazione del 2001 indicavano a Sabaudia un patrimonio edilizio formato da quasi 4.300 edifici utilizzati sia per scopi abitativi che per altri usi, quali servizi, attività produttive, commerciali, ecc., come riportato nella tabella n. 1.

Sul totale degli edifici rilevati, meno del 2% risulta non utilizzato, mentre più del 96% è utilizzato per scopi abitativi.

Analizzando i dati relativi al patrimonio edilizio abitativo per epoca di costruzione si rileva che, alla data del 1945, era stato realizzato il 6,65% dell'insieme degli edifici residenziali presenti nel 2001, al 1961 la percentuale sale al 16,47%, nel trentennio 1961-1991 si registra il maggiore incremento del numero di edifici che sommano a circa il 75% del totale, mentre quelli realizzati dopo il 1991 fino al 2001 costituiscono solo il 9,14% (Graf. 1).

Il dato del numero di alloggi realizzati indica, però, che i maggiori incrementi si sono realizzati a partire dal 1971 con un andamento crescente in valore assoluto per ogni decennio successivo fino al 2001. In particolare al 1971 erano presenti 3.032 alloggi, saliti in numero di 5.089 nel 1981 (+67,71% var 71/81), a 7.350 nel 1991 (+44,54% var 81/91) e a 10.166 nel 2001 (+37,56% var. 91/01), con un incremento complessivo di 7.079 alloggi nel trentennio 1971-2001 pari al +233,47%.

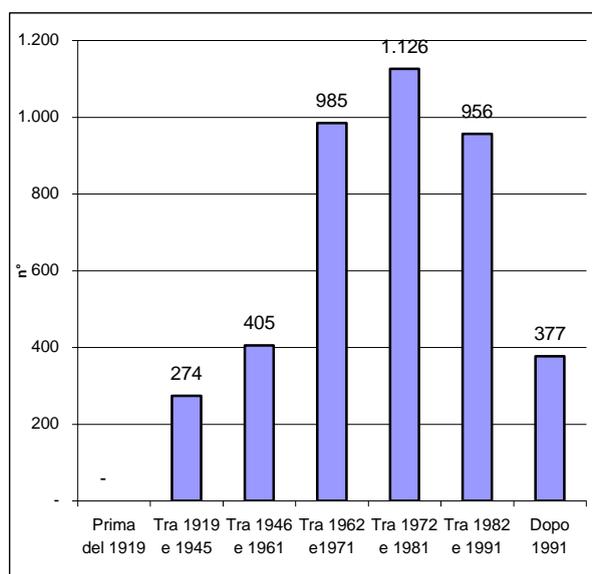
La differenza tra il numero degli edifici e quello degli alloggi realizzati nei singoli decenni indica il progressivo utilizzo di tipologie edilizie dimensionalmente più grandi a partire dal 1981: se fino a quella data la media del numero di alloggi per edificio risulta di circa 1,8, con prevalenza di edifici monofamiliari o a bassa intensità, nel 1991 la media sale a 2,4 fino ad arrivare a 7,32 alloggi/edificio nel 2001.

Al 2001 si registrano nel territorio comunale 998 edifici con 3-10 alloggi, e 135 con più di 10 alloggi.

TAB. 1. EDIFICI PRESENTI		
EDIFICI	N.	% SUL TOTALE
Edifici e complessi di edifici - Totale	4.275	100
Edifici utilizzati ad uso abitativo	4.123	96,44%

Elaborazione Ufficio A21 su dati Istat

Grafico 1. Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione

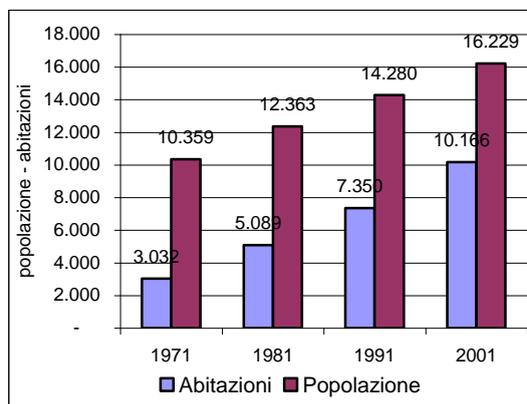


Elaborazione Ufficio A21 su dati Istat

2.1.1 Rapporto patrimonio edilizio - popolazione

Dal raffronto fra crescita demografica e crescita del patrimonio edilizio residenziale, si rileva una forte differenza nell'incremento percentuale dei due ambiti. Esaminando i singoli decenni nel periodo 1971/1981, si evidenzia che l'incremento della popolazione residente è pari al 19,30% mentre quello delle abitazioni è del 67,8%, nel decennio successivo 1981/1991, la popolazione cresce del 15,5% sul periodo precedente, mentre l'incremento delle abitazioni è pari al 44,4%, infine il decennio 1991/2001 fa registrare una crescita demografica del 13,3% mentre quella edilizia si attesta al 37,2%. Tale squilibrio fra patrimonio edilizio residenziale e popolazione residente, che solo inizialmente va a coprire un modesto deficit di fabbisogno pregresso (al 1971 il rapporto stanze/abitanti era di 0,93), segnala che quasi la metà del nuovo patrimonio edilizio (il 48%, 3425 abitazioni per 12.457 stanze) non viene utilizzato permanentemente ed è destinato in prevalenza a casa turistica occupata stagionalmente. Il dettaglio dei progressivi incrementi è evidenziato nel grafico n. 2; al 2001 si registrano 4.069 abitazioni non occupate, pari ad una percentuale del 40,03% dell'intero stock edilizio residenziale, con 15.745 stanze (38,46%), per una superficie di 329.279 mq, pari al 36,33% del totale (Tab. 2) (Grafico 3).

Grafico 2. Crescita della popolazione e delle abitazioni



TAB. 2. DISPONIBILITÀ DI SPAZI ABITATIVI			
2001	SABAUDIA	LATINA	PROVINCIA
Edifici ad uso abitativo	4.123	14.432	109.772
Abitazioni totali	10.158	45.778	242.769
Abitazioni occupate da ab. residenti	6.089	38.677	173.437
%Abitaz. occupate	59,94	84,49	71,44
Superficie delle abitazioni totali (mq)	906.402	4.448.248	22.067.702
Superficie delle abitazioni occupate da ab. residenti (mq)	577.123	3.887.507	16.666.322
%Sup. abitaz. occ.	63,67	87,39	75,52
Sup. media delle abitazioni totali (mq)	89,16	97,17	90,9
Sup. media delle abitazioni occupate da ab. residenti (mq)	94,66	100,51	96,09

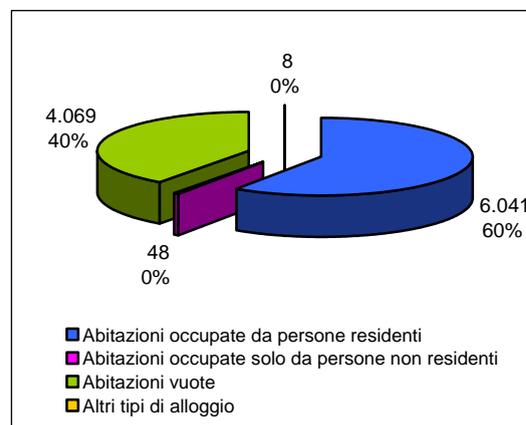
Elaborazione Ufficio A21 su dati Istat 2001

TAB. 3. RAPPORTO TRA POPOLAZIONE RESIDENTE ED ABITAZIONI			
2001	SABAUDIA	LATINA	PROVINCIA
Popolazione residente (anno 2001)	16.229	107.898	491.230
n° medio di abitanti per abitazioni totali	1,6	2,36	2,02
n° medio di abitanti per abitazioni occupate	2,66	2,79	2,83

Elaborazione Ufficio A21 su dati Istat 2001

E' da rilevare che, mentre per il patrimonio edilizio occupato l'incremento percentuale delle abitazioni nel trentennio 1971-2001 è inferiore a quello corrispondente della superficie e delle stanze, evidenziando un aumento della dimensione degli alloggi e del numero medio delle stanze, per il patrimonio non occupato, l'incremento percentuale del numero delle abitazioni è molto superiore a quello corrispondente della superficie e delle stanze, con una conseguente significativa riduzione dei valori medi della superficie e del numero di stanze per alloggio.

Grafico 3. Abitazioni occupate e non occupate



Se si confronta la situazione dell'utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale di Sabaudia con il dato medio provinciale e quello del comune limitrofo di Latina, che non presenta particolari caratteristiche turistiche, si evidenzia la grande quantità di edilizia non occupata e destinata a casa per vacanza, caratteristica tipica dei centri turistici come è Sabaudia.

Il rapporto fra popolazione ed intero stock edilizio (occupato e non occupato) risulta pertanto molto basso per Sabaudia (1,60 ab/abitaz.), ma se si considera il solo stock edilizio residenziale occupato, il rapporto medio di abitanti per abitazione risale a 2,66, paragonabile a quello di Latina e provincia, anche se inferiore.

La Tab. 4 riassume l'evoluzione dell'utilizzo del patrimonio edilizio (occupato/non occupato) relativo al trentennio 1971-2001, evidenziando l'incremento progressivo in termini assoluti e percentuali delle diverse voci che qualificano il tema: numero delle abitazioni, superficie, numero delle stanze, indice di occupazione. L'ultima colonna riassume la crescita del patrimonio nel trentennio.

TAB. 4. ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE NEL PERIODO 1971 - 2001												
PATR. EDILIZIO	1971	1981	VAR.% 71/81	%	1991	VAR.% 81/91	%	2001	VAR.% 91/01	%	1971/2001 VAR.	VAR.%
Occupate												
Abitazioni	2.388	3.333	39,57	65,49	4436	33,09	60,35	6.089	37,26	59,94	3.701	154,98
Superficie	204.189	317.495	55,49	66,83	438.565	38,13	64,30	577.123	31,59	63,67	372.934	182,64
stanze	9.666	15.026	55,45	66,83	19.593	30,39	64,30	25.191	28,57	61,54	15.525	160,61
Sup/abitaz.	85,50	95,00	9,50		98,90	3,90		94,66	-4,24		9,16	
st/abitaz.	4,00	4,50	0,50		4,40	-0,10		4,13	-0,27		0,13	
St/abitanti	0,93	1,22	0,29		1,37	0,15		1,27	-0,10		0,34	
% Ab su Totale	78,76	65,49			60,35			59,97			-18,79	
% St su Totale	74,62	66,83			64,30			61,54			-13,08	
Non occupate												
Abitazioni	644	1.756	172,67	34,51	2914	65,95	39,65	4.069	39,64	40,06	3.425	531,83
superficie	69.457	157.585	126,88	33,17	243.535	54,54	35,70	329.279	35,21	36,33	259.822	374,07
stanze	3.288	7.458	126,82	33,17	10.880	45,88	35,7	15.745	44,72	38,46	12.457	378,86
Sup/abitaz.	107,85	89,74	-18,11		83,57	-6,17		80,92	-2,65		-26,93	
St/abitaz.	5,10	4,20	-0,90		3,70	-0,50		3,87	0,17		-1,23	
% Ab su Totale	21,24	34,50	13,26		39,60	5,10		40,03	0,43		18,79	
% St su Totale	25,38	33,17	7,79		35,70	2,53		38,46	2,76		13,08	
Totale												
Abitazioni	3.032	5.089	67,84		7.350	44,43		10.158	38,20		7.126	235,03
superficie	273.646	475.080	73,61		682.100	43,58		906.402	32,88		632.756	231,23
Stanze	12.954	22.484	73,57		30.473	35,53		40.936	34,34		27.982	216,01
St/abitaz.	4,30	4,40	0,10		4,10	-0,30		4,03	-0,07		-0,27	

Con riferimento al patrimonio edilizio occupato, è da considerare che sono presenti a Sabaudia ben 1.628 famiglie composte da un solo individuo, pari al 26,8% del totale delle famiglie mentre la media provinciale è del 19,7%, situazione che probabilmente è da ascrivere, in buona parte, a residenze di convenienza per ridurre gli oneri fiscali e tariffari gravanti sulle seconde case turistiche; sulla base di questa considerazione la dimensione reale del patrimonio edilizio non occupato crescerebbe ulteriormente.

2.1.2 Distribuzione del patrimonio edilizio

Un indicatore esplicativo delle modalità dei processi insediativi si ricava dall'esame incrociato dei dati relativi alla distribuzione sul territorio della popolazione e del patrimonio edilizio residenziale (la dinamica è analizzata solo per il decennio 1991-2001 perché in precedenza il dato non veniva rilevato dall'Istat).

Riprendendo la classificazione relativa alla distribuzione della popolazione nei centri, nei nuclei e nelle case sparse, si rileva il seguente rapporto tra la popolazione residente e le abitazioni nel complesso (occupate e non occupate):

TAB. 5. DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE				
2001	CENTRI	NUCLEI	CASE SPARSE	TOTALE
Pop. residente	10.304	446	5.479	16.229
%sulla pop. res.	63,49	2,75	33,76	100
Abitazioni totali	6.734	1.026	2.398	10.158
%sulle abitazioni	66,29	10,1	23,61	100

Utilizzando il dato medio di abitanti residenti per abitazione, pari a 2,66 ab., si ottiene la stima delle abitazioni occupate rispetto al totale di ogni tipologia.

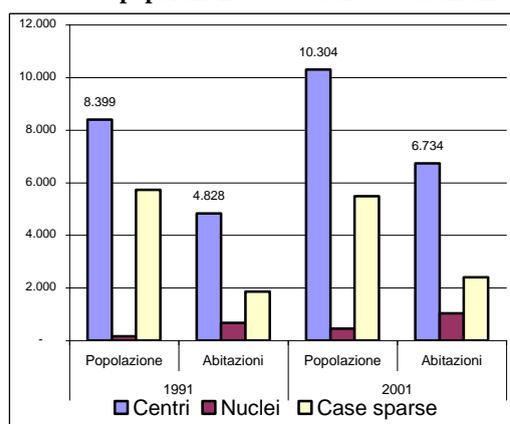
Si evidenzia come i nuclei, in larga misura corrispondenti con le lottizzazioni, siano i luoghi dove si concentra la maggior parte delle case non occupate, ma anche nei centri si rileva una percentuale molto elevata di abitazioni non occupate; per quanto riguarda la tipologia delle case sparse, invece, le abitazioni non occupate sono in percentuale più contenuta.

A Sabaudia centro, in particolare, si stimano in circa 1.850 gli alloggi non occupati, mentre le sole località che non presentano valori significativi di edificazione residenziale non occupata sono B.go Vodice e Molella, che risultano sostanzialmente estranei alle dinamiche connesse al turismo (anno 2001).

I dati relativi alla distribuzione del patrimonio residenziale sottolinea che gli incrementi edilizi, pur significativi, si sono concentrati prevalentemente a ridosso dei centri o dei nuclei esistenti o hanno prodotto nuovi nuclei originali (lottizzazioni), limitando, comunque, il fenomeno della diffusione indiscriminata dell'edificato sul territorio.

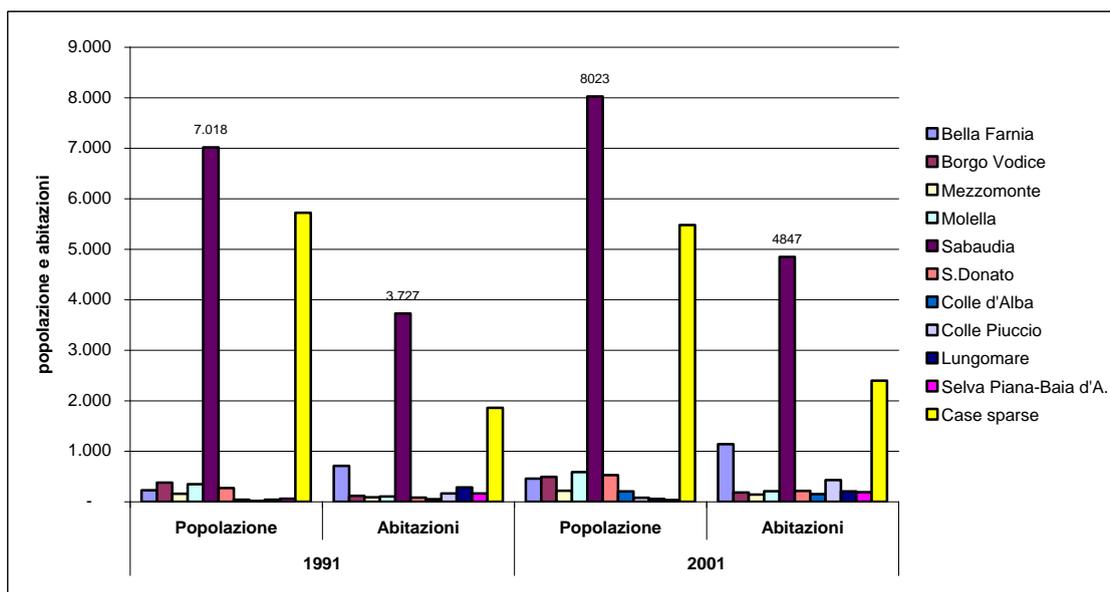
TAB. 6. STIMA DELLA DISTRIBUZIONE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE				
2001	CENTRI	NUCLEI	CASE SPARSE	TOTALE
Pop. residente	10.304	446	5.479	16.229
Abitazioni in totale	6.734	1.026	2.398	10.158
Stima Abitazioni occupate	3.866	167	2.056	6.089
Stima Abitazioni non occupate	2.868	859	342	4.069
% stima abitaz. non occupate	42,59	83,72	14,26	40.06

Gráfico 4 - Andamento e distribuzione della popolazione e delle abitazioni



Elaborazione ufficio Ag21 su fonti Istat

Gráfico 5. Andamento e distribuzione della popolazione e abitazioni sul territorio 1991-2001



DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE E PATRIMONIO EDILIZIO - PERIODO 1991-2001													Variazione	
	1991						2001						1991/2001	
	Popolaz.	% int.	% tot.	Abitaz.	% int.	%tot.	Popolaz.	% int.	%tot.	Abitaz.	% int.	% tot.	Pop.	Abitaz.
BELLA FARNIA	227	0,03	1,59	709	14,69	9,65	458	4,44	2,82	1.141	16,94	11,23	101,76	60,93
BORGO VODICE	378	0,05	2,65	117	2,42	1,59	492	4,77	3,03	182	2,7027	1,79	30,16	55,56
MEZZOMONTE	157	0,02	1,10	89	1,84	1,21	218	2,12	1,34	141	2,09	1,39	38,85	58,43
MOLELLA	348	0,04	2,44	104	2,15	1,41	587	5,70	3,62	207	3,07	2,04	68,68	99,04
SABAUDIA	7.018	0,84	49,15	3.727	77,20	50,71	8.023	77,86	49,44	4.847	71,98	47,72	14,32	30,05
SAN DONATO	271	0,03	1,90	82	1,70	1,12	526	5,10	3,24	216	3,21	2,13	94,10	163,41
Tot. Centri	8.399	1,00	58,83	4.828	100,00	65,69	10.304	100	63,49	6.734	100,00	66,29	22,68	39,48
Colle d'Alba	42	0,26	0,29	50	7,54	0,68	206	46,19	1,27	152	14,81	1,50	390,48	204,00
Colle Piuccio	16	0,10	0,11	165	24,89	2,24	80	17,94	0,49	430	41,91	4,23	400,00	160,61
Quattro stagioni							68	15,25	0,42	50	4,87	0,49		
Lungomare	41	0,26	0,29	283	42,68	3,85	56	12,56	0,35	204	19,88	2,01	36,59	-27,92
Selva Piana-Baia d'A.	61	0,38	0,43	165	24,89	2,24	36	8,07	0,22	190	18,52	1,87	-40,98	15,15
Tot. Nuclei	160	1,00	1,12	663	100,00	9,02	446	100	2,75	1.026	100,00	10,10	178,75	54,75
Tot. Case sparse	5.721	1,00	40,06	1.859	100,00	25,29	5.479	100	33,76	2.398	100,00	23,61	-4,23	28,99
TOT. GENERALE	14.280		100,00	7.350		100,00	16.229		100,00	10.158		100,00	13,65	38,20

Elaborazione Ag21 su fonte Istat

2.1.3 Il fenomeno dell'abusivismo edilizio

L'abusivismo edilizio si manifesta sul territorio di Sabaudia sostanzialmente in tre forme:

- realizzazione di nuovi fabbricati in totale assenza di permessi ed autorizzazioni,
- realizzazione di volumetrie aggiuntive su edifici legittimi;
- trasformazione dell'edificato esistente con interventi volumetrici minori, quali piccoli manufatti, cambi di destinazione d'uso, modifiche ai prospetti, inserimenti di apparati come tettoie, porticati, ecc..

La prima tipologia comprende sia il cosiddetto abusivismo di necessità abitativa, che nel tempo ha prodotto alcuni nuclei storicizzati oggetto, recentemente, di specifici provvedimenti urbanistici finalizzati al loro risanamento insediativo ed edilizio (adozione delle Varianti Speciali di Molella e Mezzomonte), sia la realizzazione di fabbricati con altre finalità.

La ricognizione relativa al periodo 2000-2006, evidenzia la preponderanza della tipologia dei piccoli abusi che peraltro, anche se con andamento discontinuo, si sta riducendo. Andamenti altalenanti hanno anche le altre due tipologie che però costituiscono nel periodo in esame, pur con pochi casi all'anno, un insieme di una certa significatività per la realtà locale.

TAB. 7. TIPOLOGIE DI ABUSI EDILIZI - PERIODO 2000-2006

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	ANNO							TOTALE
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Nuovi fabbricati di superficie > 50 mq	4	6	3	4	17	8	2	44
Ampliamenti di fabbricati esistenti	6	8	13	14	8	10	8	67
Piccoli manufatti, cambi di destinazione, pertinenze, tettoie, ecc	73	90	45	74	44	43	33	402
Totale	83	104	61	92	69	61	43	513

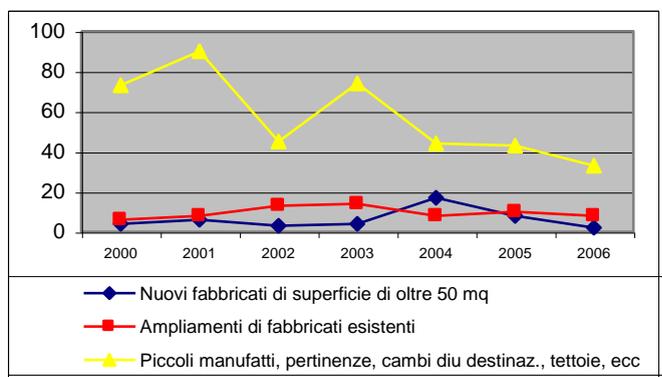
Elaborazione Ufficio Agenda21. Fonte: Ufficio Antiabusivismo – Settore Urbanistica Comune di Sabaudia

TAB. 8. PROCEDURE AMMINISTRATIVE - PERIODO 2000-2006

PROCEDURA	ANNO							TOTALE
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Avvisi di procedimenti emessi	78	100	59	37	25	51	37	387
Ordinanze di demolizione emesse	78	79	47	26	12	46	28	316
Condoni edilizi, sanatorie (ex art. 13 L. 47/85)	32	40	35	40	37	5	5	194
Demolizioni eseguite	8	8	2	18	0	4	5	45

Fonte: Ufficio Antiabusivismo – Settore Urbanistica Comune di Sabaudia

Grafico 6. Andamento dei casi di abusivismo rilevati 2000-2006



Elaborazione Ufficio Agenda21. Fonte: Ufficio Antiabusivismo – Settore Urbanistica Comune di Sabaudia

Sempre nello stesso periodo, 2000-2005, l'attività di controllo ha portato alla emissione di 387 avvisi di procedimenti relativi a episodi di abusivismo, sono stati richiesti n. 194 condoni edilizi e sanatorie per gli abusi rilevati (ex art. 13 L. 47/85), sono state emesse 316 ordinanze di demolizione; di queste ordinanze ne sono state eseguite solamente n. 45 (14,24%).

2.2 Gli strumenti della pianificazione

Sul territorio agiscono strumenti di pianificazione di diversa natura e livello, alcuni hanno un ruolo prevalente, sovraordinato, sulle scelte locali che devono adeguarsi ad essi; in particolare sul territorio di Sabaudia assume rilevanza il Piano Territoriale Paesistico Regionale, finalizzato alla salvaguardia ambientale e paesistica, che condiziona i livelli di trasformabilità dei luoghi. Inoltre gran parte del territorio ricade all'interno dei limiti del Parco Nazionale del Circeo (circa 6470 ha) che già attualmente prevede specifiche forme di salvaguardia del territorio, per il quale è prevista la redazione dello specifico Piano del Parco, ai sensi della legge n. 394 del dicembre 1991 "Legge quadro sulle aree protette"; questa pianificazione, a cui è associato il Piano Socio-economico, ha anch'esso valenza di strumento sovraordinato rispetto a quello di pianificazione locale e regolerà le forme e le dimensioni dello sviluppo delle attività umane nell'area interna al Parco.

A livello comunale il territorio di Sabaudia è attualmente pianificato sulla base del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3729 del 2 agosto 1977, che si è attuato ed è in corso di attuazione attraverso strumenti esecutivi di dettaglio (Piani particolareggiati e strumenti equivalenti).

2.2.1 Il Piano Territoriale Paesistico

Il PTP è uno strumento approvato con le Leggi Regionali n. 24 e 25/98 che regola i livelli di trasformabilità delle aree e dei beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 sui beni paesaggistici ed ambientali e di quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi della L. 431/85. L'intero territorio regionale è stato suddiviso in ambiti territoriali per i quali è stata definita la zonizzazione e le relative Norme Tecniche di Attuazione; il territorio del Comune di Sabaudia ricade nell'ambito territoriale n. 13 "Terracina, Ceprano, Fondi" e fa parte del "Sub-ambito 13/1" composto dai comuni di Sabaudia e S.Felice Circeo. Il PTP è sovraordinato alla altra pianificazione che deve uniformarsi alle sue prescrizioni/indicazioni.

Il Piano organizza la tutela ambientale dei beni interessati in base ad una classificazione delle aree in tre categorie:

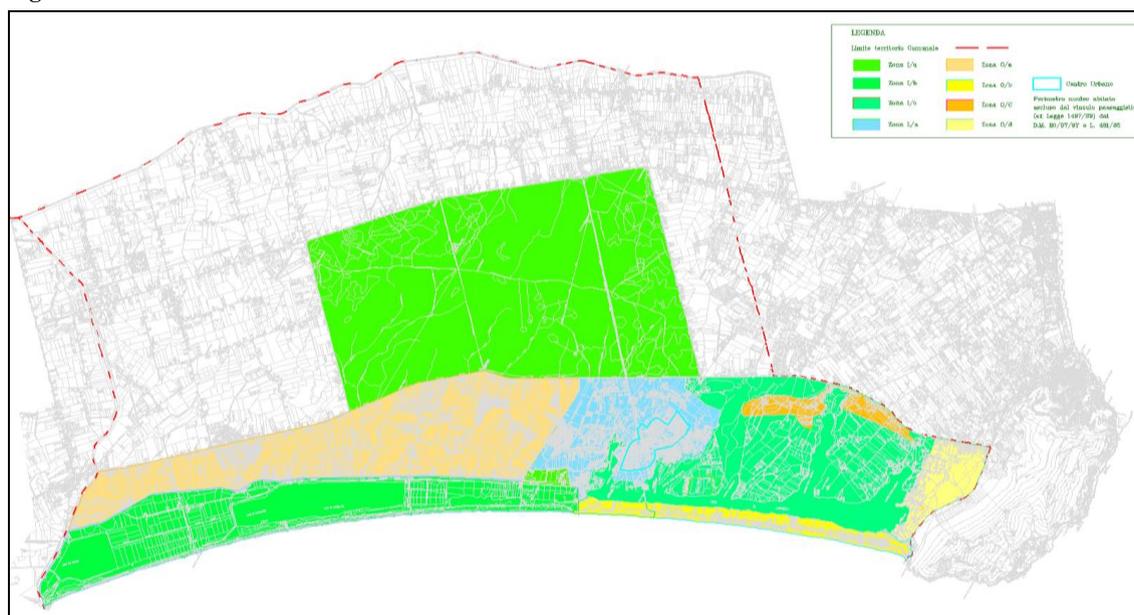
1. **aree di eccezionale pregio naturalistico e scientifico, destinate alla tutela integrale** nelle quali non sono consentiti interventi di trasformazione;
2. **aree di tutela orientata**, aree di grande valore per aspetti specifici che sono oggetto di valorizzazione e tutela;
3. **aree di tutela limitata**, nelle quali le indicazioni hanno carattere di prescrizioni generali o di suggerimento per la pianificazione locale.

Nella prima categoria della Tutela Integrale (I) sono compresi: i laghi di Monaci, Caprolace e Sabaudia, parte della duna costiera e le zone umide attigue ai laghi costieri quali la Riserva dei Pantani dell'Inferno, la Riserva Naturale della Biosfera, la Riserva Naturale Rovine di Circe, la Selva del Circeo, le aree archeologiche e le aree limitrofe necessarie a svolgere il ruolo di protezione.

Nella seconda categoria della Tutela Orientata (**O**) rientrano: aree costiere in cui è necessario realizzare interventi di ripristino e protezione della duna, aree di interesse naturalistico ed archeologico quali Selva Piana e Molella, ampie aree comprese fra la fascia dei laghi costieri fino alla strada provinciale Litoranea con funzione di pre-parco.

Nella terza categoria della Tutela Limitata (**L**) rientra: l'area urbana di Sabaudia, compresa una ampia area circostante, per la quale sono accettate le prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Fig. 1 Zonizzazione del Piano Territoriale Paesistico



2.2.2. Il regime vincolistico e la tutela ambientale

Il territorio di Sabaudia è soggetto a numerosi vincoli territoriali e a forme di tutela ambientale:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39 e D.Lgv. n. 42/2004;
- Parco Nazionale del Circeo (Zona a Protezione Speciale);
- Siti di Importanza Comunitaria

Il Vincolo idrogeologico è stato apposto sul territorio del Comune di Sabaudia con due successivi Regi Decreti il n. 3267 del 30/12/1923 e il n. 1126 del 16/05/1926 che comprendono il territorio racchiuso fra la SP Litoranea e la linea di costa fino al Rio Martino a nord, ed il confine con il comune di San Felice a sud, compresa l'area urbana del centro di Sabaudia.

Il vincolo paesaggistico apposto in base al D.Lgv. 490/99 (ex lege n. 1497/39) e successivo D.Lgv. 42/04, interessa gran parte del territorio comunale di Sabaudia. La materia paesaggistica è stata ordinata e pianificata anche con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (ex lege 431/85).

Il vincolo archeologico

E' stato apposto nell'area archeologica delle Rovine di Circe, che comprende la Villa di Domiziano, e nell'area del canale romano compresa Selva Piana. Sono comunque segnalate una serie di altre aree limitrofe, e non solo, qualificate ad alta sensibilità archeologica nelle quali deve essere esercitata ogni cautela nella eventuale modificazione dei luoghi.

Il Parco Nazionale del Circeo comprende al proprio interno gran parte del territorio del comune di Sabaudia; Il PNdC è stato istituito con legge n. 285 del 25 Gennaio 1934, con una superficie complessiva pari a 7.445 ettari, successivamente con D.P.R. 2 Luglio 1975 ne sono stati ridefiniti i confini con l'inclusione dei laghi costieri di Fogliano, Monaci, Caprolace. Attualmente la superficie complessiva si estende per circa 8400 ha. L'area costituisce un ristretto ma denso ambito in cui sono presenti numerosi e differenziati habitat che concorrono alla definizione di un quadro di elevata biodiversità sia vegetazionale che faunistica oltre a una forte presenza antropica. La superficie comunale che rientra nel perimetro del Parco è di 6470 ha, pari al 77% dell'intero Parco Nazionale e al 45% dell'intero territorio comunale.

Il PNdC è stato individuato come Zona a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE con il codice IT60040015 (Direttiva Uccelli), con una superficie di 22208,21(ha) che comprende non solo l'intera area terrestre del Parco Nazionale del Circeo ma anche una ampia zona marina antistante la linea di costa.

L'organismo responsabile della gestione della ZPS è l'Ente di gestione del Parco Nazionale del Circeo. All'interno della ZPS sono presenti, diverse Riserve naturali dello Stato, e numerosi Siti di Importanza Comunitaria (SIC), in parte coincidenti con esse, individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE (Direttiva Habitat).

2.2.3. Obiettivi e previsioni del PRG

Il PRG del 1977 pianifica per la prima volta l'intero territorio comunale ai sensi della legge urbanistica nazionale, dopo che il piano di fondazione del 1934 aveva riguardato unicamente l'area del centro urbano (la pianificazione originaria della bonifica prevedeva sul territorio comunale insediamenti per 20.000 abitanti di cui 5.000 nel centro urbano).

Le valutazioni che sono alla base del Piano muovono dalla considerazione che le risorse naturali e paesaggistiche presenti sul territorio di Sabaudia, con particolare attenzione alla costa in larga misura ancora incontaminata ed ai laghi, possono esercitare una forte attrazione turistica e che il settore turistico possa diventare quello centrale dello sviluppo locale. La centralità del precedente sistema socioeconomico ed insediativo, basata sul settore agricolo, è considerata ormai in via di superamento, anche se al 1970 è ancora il settore più significativo in termini occupazionali e produttivi, a causa della spinta delle industrializzazioni degli anni sessanta che hanno coinvolto l'area pontina e sull'onda del lancio di Sabaudia come località turistica nell'orbita romana.

Le scelte del piano si orientano decisamente e dichiaratamente verso lo sviluppo turistico concentrandosi proprio nella fascia di territorio compresa fra la Strada Provinciale Litoranea e la duna marina, incluso il centro capoluogo; la restante area agricola interna non viene interessata da particolari previsioni insediative e viene confermato ai borghi di San Donato e Borgo Vodice il ruolo di riferimento per le aree agricole, quali centri di servizi, per i quali viene previsto il potenziamento dei servizi ed una relativa crescita edilizia.

I progettisti del piano, Piccinato, Montuori, Taviano, propongono un assetto del territorio ed un modello insediativo profondamente diverso da quello originario; superato lo schema gerarchico del territorio agricolo, viene immaginato un sistema a "pettine" che dalla viabilità interna della SP Litoranea, parallela alla costa, arriva ai laghi e alla spiaggia con diverse modalità di accesso, distribuendo progressivamente grandi concentrazioni di residenze turistiche, attrezzature alberghiere ed extralberghiere, attrezzature per la balneazione, lo sport, la nautica.

Il piano introduce sul territorio significative quantità edilizie in grado di modificare profondamente gli equilibri preesistenti delle aree interessate, ma è comunque attento a garantire e preservare alcune caratteristiche di grande qualità del contesto ambientale e paesaggistico che ne garantiscono la attrattività turistica.

Ad esempio la scelta di concentrare le nuove quantità edilizie in alcuni poli circoscritti (lottizzazioni) e nell'ampliamento del centro urbano, piuttosto che indirizzarsi su modelli di edificazione diffusa, limita l'impatto sul territorio in termini di consumo dei suoli, di espansione delle reti infrastrutturali e del disturbo diffuso sul paesaggio; ma sono soprattutto le indicazioni di salvaguardia delle coste, marine e lacustri, con l'indicazione della loro pubblicizzazione ed inedificabilità, il vincolo di salvaguardia delle superfici boscate delle forre e delle incisioni naturali, la rimozione della strada costiera posta sulla duna dalla foce di Caterattino al Rio Martino (in quanto contraddittoria con il sistema insediativo previsto), a sottolineare l'attenzione del piano in questa direzione.

Per le attività produttive vengono individuate due aree, una artigianale aderente al centro urbano, ed una altra situata sulla SS148 al confine con il comune di Latina, in aderenza con una altra area industriale del capoluogo di provincia.

Il piano viene dimensionato per realizzare una capacità insediativa complessiva di oltre 50.000 unità, di cui 28.000 costituite da residenti e la quota rimanente destinata a presenze turistiche fluttuanti, in un arco temporale di riferimento venticinquennale con scadenza nell'anno 1995, (al 1971 i residenti nell'intero territorio comunale erano 10.359 di cui 4.501 residenti nel centro capoluogo).

Successivamente alla approvazione definitiva del PRG, avvenuta nel 1977, sono intervenute numerose modifiche alla pianificazione (varianti alle destinazioni d'uso ed alle norme) che non hanno però modificato sostanzialmente l'impostazione generale del piano; i condizionamenti più rilevanti sono stati determinati ancor prima della approvazione definitiva dall'ampliamento del perimetro del Parco Nazionale del Circeo e, successivamente, dal Piano Territoriale Pestistico Regionale che ha eliminato o limitato alcune previsioni insediative, soprattutto di carattere alberghiero. Le previsioni quantitative relative agli insediamenti residenziali non hanno subito, comunque, riduzioni significative.

2.2.4 La pianificazione esecutiva

Il PRG definisce lo schema della viabilità generale ed organizza le previsioni pianificatorie attraverso lo strumento della zonizzazione, ovvero provvede a fornire le indicazioni generali di destinazioni d'uso delle singole aree (corredate dalle Norme Tecniche di Attuazione, con gli indici fondiari ed edificatori che definiscono le cubature realizzabili), ma non specifica il disegno urbano e le relazioni spaziali rinviando agli strumenti esecutivi la fase di dettaglio; tra questi il più significativo, per dimensione e complessità, è il Piano Particolareggiato del Centro Urbano (Prog. Arch. Nucci) approvato nel 1981, attualmente scaduto per decadenza di limiti temporali, ma ancora efficace per le prescrizioni e gli allineamenti.

Il Piano particolareggiato (Pp), sulla base delle indicazioni del PRG, assume come obiettivi programmatici quelli della ridefinizione della fascia sviluppatasi spontaneamente ai margini del centro di fondazione negli anni '50 e '60, e di assicurare nelle nuove zone urbane ed in quelle di completamento la realizzazione di un rapporto equilibrato fra volumetrie e spazi liberi, fra spazio pubblico e privato, fra edificato e ambiente naturale. Il Pp si articola operativamente attraverso una serie di strumentazioni complesse che prevedono la definizione di numerosi ambiti da convenzionare, all'interno dei quali vengono applicati criteri perequativi tra i proprietari e vengono acquisite gratuitamente alla Amministrazione le superfici per realizzare le opere di urbanizzazione e le infrastrutture; sono previsti anche ambiti di intervento in cui esercitare la progettazione unitaria per garantire l'omogeneità e la continuità del disegno urbano e ricucire e completare brani urbani già edificati, inoltre è prevista l'utilizzazione di strumenti normativi e tecnici che indirizzano le progettazioni quali: planivolumetrici, tipologie edilizie, fili fissi, allineamenti, sistemazione delle aree libere, ecc..

Gli altri Piani particolareggiati esecutivi vigenti attraverso i quali si realizza il PRG sono:

- Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di San Donato
- PPE di B.go Vodice
- PPE di Mezzomonte
- Piani di Lottizzazione
- Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) di San Donato

Nel 2004 è stato adottato il Piano di Recupero che interessa gran parte della nuova espansione del centro urbano e, nel 2006, sono state adottate le Varianti Speciali relative ai centri Molella e Mezzomonte che affrontano il problema della crescita edilizia residenziale abusiva sviluppatasi in quelle aree.

2.2.5 Altre forme di programmazione e pianificazione

Vi sono una serie di provvedimenti di settore che regolamentano alcuni aspetti della organizzazione del territorio o della attività edilizia, che assumono rilevanza per i temi che trattano; tra questi il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), ed il Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A..)

In data 13.02 2006 è stato approvato il Piano Urbano del Traffico ai sensi del D.lgs. n. 285/92 (Nuovo codice della strada) che prevede per i comuni a forte tensione turistica l'obbligo della sua adozione, anche se di dimensioni inferiori ai 30.000 abitanti. Il PUT è finalizzato ad ottenere il miglioramento delle condizioni di circolazione e della sicurezza stradale, la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico ed il risparmio energetico. Il PUT viene aggiornato ogni due anni.

Il P.U.A. è uno strumento di programmazione e pianificazione delle aree demaniali marittime, redatto dai comuni che hanno ricevuto sub/delega dalla Regione con L.R. 14/99; il piano ha natura transitoria in attesa del Piano di settore approvato dalla Regione stessa ai sensi della L. n. 49/93.

La finalità primaria del P.U.A. è individuabile nella regolamentazione della fruizione del bene demaniale per fini turistici-ricreativi, in regime di compatibilità con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambiente costiero fissati nelle LL. RR. nn. 24 e 25 del 6 luglio 1998 (PTP). Il piano prevede che, in attesa del Piano di Settore regionale, le nuove strutture che possono essere inserite lungo la costa potranno essere realizzate soltanto con materiali ecocompatibili e di facile rimozione al fine di uniformarne la tipologia e limitarne l'impatto ambientale.

Il Piano di Utilizzazione dell'Arenile del Comune di Sabaudia è stato approvato, attraverso un accordo di programma con la Regione, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 376 del 1 agosto 2002. Il Piano viene rinnovato ogni cinque anni.

Nella tabella n. 9 sono riassunte sommariamente le principali caratteristiche del PUA del Comune di Sabaudia approvato.

Tab. 9. PREVISIONI PUA (D.P.G.R. n. 376 DEL 01.08.2002)

DESTINAZIONE	TRATTO A RIO MARTINO- LAVORAZIONE Km 3,4			TRATTO B LAVORAZIONE- CATERATTINO Km 8,2			TRATTO C CATERATTINO-PONTE GIOVANNI XXIII Km 1,4			TRATTO D PONTE GIOVANNI XXIII-TORRE PAOLA Km 5,6		
	N°	CONCESSIONE FRONTE MARE E SUPERFICIE	MANUFATTI	N°	CONCESSIONE FRONTE MARE E SUPERFICIE	MANUFATTI	N°	CONCESSIONE FRONTE MARE E SUPERFICIE	MANUFATTI	N°	CONCESSIONE FRONTE MARE E SUPERFICIE	MANUFATTI
Stabilimenti Balneari in concessione	0			1	100 m 1000 m ²	No	2	200 m 2000 m ²	Si	3	670 m 12695 m ²	Si
Spiagge attrezzate in concessione	1	100 m 2100 m ²	No	0			6	785 m 10890 m ²	Si	4	200 m 4000 m ²	Si
Spiagge in concessione	0			3	280 m 2800 m ²	No	0			0		
Supporti logistici con punto di assistenza e noleggio	1	0	Si (*)	13	0	Si (*)	1	0	Si (*)	6	0	Si (*)
Stabilimenti balneari a fini sociali Comunali	0			0			1	100 m 1000 m ²	Si	0		
Spiagge attrezzate a fini sportivi Comunali	0			0			1	100 m 1000 m ²	Si	0		
Aree sottratte alla delega delle Regioni	0			0			1	1310 m ²	Si	2	2055 m ²	Si
Edicola rivendita giornali	0			0			0			1	0	Si (*)
Supporto Logistico "Porta del Parco"	1		Si (*)	0			0			0		

(*) manufatti ubicati sulla strada Lungomare

2.3 Lo stato di attuazione del PRG

2.3.1 L'edificazione residenziale

Non essendovi dati ufficiali sullo stato di attuazione del P.R.G., è stata effettuata una ricognizione avendo come riferimento l'anno 2001, in quanto per quella data è possibile utilizzare i dati relativi al settore edilizio forniti dal "14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni", anche ad una scala di dettaglio, grazie alle informazioni relative ad ogni sezione censuaria, ed inoltre è possibile incrociare i dati del settore dell'edilizia residenziale con quelli della popolazione insediata. Sulla base di queste informazioni sono state elaborate valutazioni e stime che possono avere, inevitabilmente, un certo margine di oscillazione ma che costituiscono, comunque, indicatori attendibili nella descrizione delle dinamiche dei fenomeni.

Come areali di riferimento dell'indagine sono stati utilizzati i Comprensori individuati dal PRG (elaborati di PRG n. 8 e 9) per i quali sono indicati in dettaglio le previsioni edificatorie insediative e la dotazione dei servizi relativi. Per identificare la cubatura realizzata, si è utilizzato il dato censuario della superficie degli alloggi, aumentato di un 15% forfetario per le superfici murarie ed i servizi comuni, quindi si è moltiplicato questo valore per una altezza virtuale di 3 metri. Si è così ottenuta la stima della volumetria per ogni singolo comparto e per l'intero territorio comunale.

La popolazione insediabile prevista nei comprensori dal PRG, esclusa la quota ospitabile in strutture alberghiere, è di 39.764 unità (stima basata su uno standard pari a 100 mc per ogni abitante, invece che sugli 80 mc previsti dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968). Per ottenere il totale complessivo della popolazione che insiste sul territorio comunale, a tale quantità si devono aggiungere: la popolazione insediata nelle case sparse e negli altri nuclei e centri che non rientrano nei limiti dei comprensori (al 2001 per questo insieme è stimata una cubatura di circa 939.839 mc per una popolazione insediabile di 9.398 unità), e la ospitalità alberghiera.

Il censimento del 2001 registra in 16.229 abitanti la popolazione residente totale, mentre, sulla base della volumetria residenziale stimata, si valuta la popolazione insediabile in 31.270 unità. La tabella n. 10 riepiloga le previsioni di PRG per i comprensori e la stima dell'edificazione al 2001, e, sulla base di questi valori, calcola la popolazione insediabile sulla base dello standard di 100mc/ab.

Tab. 10. PREVISIONI DI PRG PER I COMPENSORI E STIMA DELL'EDIFICAZIONE AL 2001

COMPENSORI		VOLUME PREVISTO DAL PRG	VOLUME RESIDENZIALE REALIZZATO (STIMA)		ABITANTI			
N.	DENOMINAZIONE	MC	MC	%	PREVISIONE PRG	INSEDIABILI (VOL. REALIZZATO /100 MC/AB)	CENSIM. ISTAT (2001)	%
1	Centro urbano							
2	Zona Nord	2.376.052	1.283.245	54%	23.763	12.832	7.621	59%
3	Perimetro urbano							
4	San Donato	209.800	80.385	38%	2.098	804	526	65%
5	Borgo Vodice	150.600	38.760	26%	1.506	388	279	72%
6	Mezzo Monte	55.200	23.222	42%	552	232	95	41%
7	Molella	193.322	62.990	33%	1.934	630	582	92%
8	Sacramento	97.200	46.439	48%	972	464	46	10%
9	Zona Industriale		3.645		0	36	23	63%
10 + 22	Colle d'Alba	72.675	50.463	69%	727	505	206	41%
12	Bella Farnia	300.140	228.732	76%	3.002	2.287	458	20%
13	Colle Piuccio	93.840	110.876	118%	939	1.109	80	7%
14	Zeffiro	102.510	139.456	136%	1.025	1.395	193	14%
15	Belsito	35.760	18.800	53%	358	188	49	26%
17	Caterattino	16.056	6.200	39%	161	62	46	74%
18	Baia d'Argento	177.090	71.722	41%	1.771	717	36	5%
23	Zona industriale San Donato		13.707			137	109	80%
24	Punta Sabaudia	95.880	8.605	9%	959	86	36	
TOTALI		3.976.125	2.187.247	55%	39.767	21.872	10.385	47%
	Altro edificato		939.839			9.398	5.844	
TOTALI			3.127.086			31.270	16.229	51,90

* I compensori 1-2-3- relativi al centro urbano sono calcolati unitariamente.

Elaborazione AG21 su Fonte PRG – Istat

La volumetria residenziale stimata come realizzata nei soli compensori è pari a 2.187.247 mc rispetto a quella prevista di 3.976.125 mc, con una potenzialità edificatoria residua di circa 1.789.000 mc, in grado di consentire l'insediabilità di altri 17.889 abitanti. Il totale, in caso di intero completamento della cubatura realizzabile, compresa la dotazione alberghiera prevista all'interno dei compensori e quella già operante esterna ad essi, di oltre 900 posti letto, e l'attuale popolazione insediabile nelle case sparse e nei nuclei, consentirebbe un totale di circa 50.000 abitanti.

Allo stato attuale, comunque, sulla base dei consumi, idrici, fognari, rifiuti, rilevati nei periodi estivi di massimo affollamento, nel solo centro urbano è stimato un numero di presenze già compreso fra 35.000 e 40.000 presenze (residenti + popolazione fluttuante).

Utilizzando l'indice della cubatura procapite (100mc/ab), si rileva che la popolazione residente è di poco superiore a quella insediabile (52%), valore che ridurrebbe ulteriormente la differenza nel rapporto tra lo stock edilizio occupato e non occupato che è valutato intorno al 60% attraverso l'indicatore delle case occupate/non occupate; ciò conferma la probabile presenza di una aliquota di residenti fittizia.

Rispetto alle previsioni originarie del piano che si sarebbero dovute raggiungere entro l'anno 1995, la percentuale di popolazione residente attuale è circa il 58% rispetto alla previsione dei 28.000 residenti, mentre la percentuale della popolazione insediabile supera di poco il 62% della cifra complessiva di 50.000 unità.

2.3.2 I servizi alla scala urbana

Al momento della realizzazione, nel 1934, il centro di Sabaudia era dotato non solo di tutti i servizi pubblici di prima necessità, ma anche di servizi di livello elevato per qualità e bacino di utenza: municipio, cattedrale, scuole dell'obbligo, ospedale, biblioteca, sala della scherma, palestra, cinema teatro per seicento posti, albergo, centro sociale dopolavoristico dotato di una ulteriore sala per il teatro da trecento posti, inoltre erano previsti il centro velico, uno stadio ecc.. Questa apparente sovradotazione rispondeva al ruolo di centro a servizio della intera popolazione agricola prevista in 15.000 abitanti, oltre a quella residente nel centro prevista in 5.000 unità.

Nel dopoguerra numerosi edifici dedicati a questi servizi hanno perduto la loro funzione originaria e sono stati utilizzati da enti o istituzioni per le loro specifiche finalità, pertanto la città si è trovata a dover ricostruire o definire un nuovo patrimonio di luoghi ed edifici destinati ai servizi pubblici.

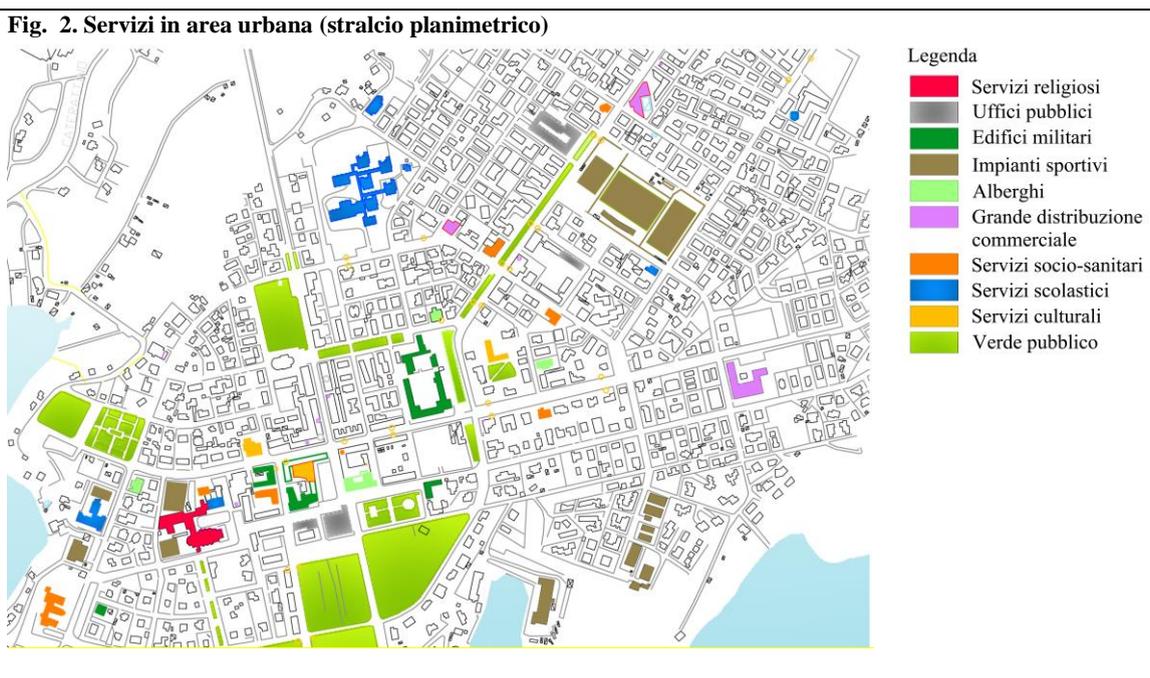
Attualmente la dotazione nel complesso risulta sufficiente anche se non ottimale, nonostante negli ultimi anni siano state realizzati diversi servizi: il nuovo istituto di scuola media superiore "G.Marconi", il Museo "Emilio Greco", il Centro sociale e sportivo nella zona 167, la sistemazione della biblioteca comunale "Feliciano Iannella", una nuova sezione di scuola elementare a San Donato, ed è in fase di ultimazione la Residenza protetta per anziani (RSA) a B.go San Donato.

In particolare si lamenta l'assenza di: uno spazio per le attività commerciali all'aperto dopo la demolizione del mercato coperto originario, un centro socio-culturale in grado di accogliere l'associazionismo e le attività dello spettacolo (teatro, musica, ecc.), la limitazione di alcune attrezzature sportive soprattutto in quanto la città da tempo si propone come centro per lo sport ad alto livello.

E' deficitaria la dotazione dei servizi nei centri minori, con la parziale esclusione di B.go Vodice e, in una certa misura, di San Donato e Mezzomonte. In alcune realtà, se si escludono pochi esercizi commerciali, non sono presenti altri servizi: a Molella l'unico servizio pubblico è costituito dalla chiesa, a Bella Farnia oltre ad una farmacia non si rilevano altri servizi, infine, all'interno delle ampie lottizzazioni sono presenti solo pochi punti vendita della rete commerciale.

I Servizi pubblici e di interesse pubblico

E' stata realizzata una ricognizione dei diversi tipi di servizio presenti nel centro urbano e nei borghi, sia di prima necessità che di livello più elevato di cui si riporta l'elenco.



Elaborazione AG21

SERVIZI SOCIO SANITARI	
1	Pronto soccorso
2	Poliambulatorio - Uffici ASL
3	Farmacia "Parravano"
4	Farmacia "Borsò"
5	Farmacia Bella Farnia
6	Farmacia B.go Vodice
7	Centro rieducativo di Selvapiana (Ist. Privato)

SERVIZI CULTURALI - TURISTICI	
1	Centro di formaz. ambient. "Pangea"
2	Biblioteca comunale "F. Iannella"
2	Museo del Mare
4	Museo "Emilio Greco"
5	Museo del PNdC
6	Centro sociale "Con-fusione"
7	Sportello "Informagiovani"
8	Pro Loco - Porta del Parco

IMPIANTI SPORTIVI (PU/PR)	
1	Palazzetto dello sport (Pu)
2	Campo Sportivo Stadio (Pu)
3	Campo sportivo "Zona nord"(Pu)
4	Circ. Sportivo "Le Querce"(Pu)
5	Circ. Sportivo "Le Querce 2"(Pu)
6	Tensostruttura "Zona Nord"(Pu)
7	Area sportiva Bella Farnia
8	Campo sportivo di San Donato
9	Palestra - Palazzo Sport B.go Vodice
10	Campo sportivo B.go Vodice
11	Area sportiva di Molella (*)
12	Campo sportivo di Mezzomonte (*)
13	Campi Tennis "Le Dune" (Pr)
14	Campi Tennis Baia d'Argento (Pr)
15	Campi Tennis Mezzomonte (Pr)

SCUOLE SUPERIORI	
1	Liceo Tecnologico Statale "G. Galilei"

PRESIDI DI SICUREZZA - MILITARI	
1	Stazione dei carabinieri
2	Caserma Guardia di Finanza
3	Comando Vigili Urbani
4	SACASA

CHIESE E COMPLESSI RELIGIOSI	
1	Cattedrale SS. Annunziata
2	Oratorio
3	Santuario "Madonna della Sorresca"
4	Chiesa di Molella
5	Chiesa di Bella Farnia
6	Chiesa di Mezzomonte
7	Chiesa di San Donato
8	Chiesa di B.go Vodice

VERDE PUBBLICO	
1	Giardini di Piazza Roma
2	Parco "Maria Plozner"
3	Giardini pubblici Piazza Circe
4	Parco Comunale
5	Pinetina (scuola forestale)

POSTE	
1	Ufficio postale centrale via G. Cesare
2	San Donato
3	B.go Vodice

IMPIANTI SPORTIVI NAUTICI	
1	Centro remiero Marina Militare
2	Centro remiero Fiamme Gialle
3	Centro remiero Fiamme Oro
4	Centro remiero Forestale
5	Circolo canottieri Sabaudia
6	Centro velico Sabaudia

ASILI E SCUOLE DELL'OBBLIGO	
1	Sc. Media statale "G. Cesare"
2	Asilo/scuola materna
3	Sc. elementare statale V.O. Cencelli
4	Asilo nido "la lucciola"
5	Sc. materna di Mezzomonte
6	Sc. materna B.go San Donato
7	Sc. elementare B.go San Donato
8	Sc. materna B.go Vodice
9	Sc. elementare B.go Vodice
10	Sc. media B.go Vodice

PARCHI GIOCHI	
1	Giardini Pubblici
2	PNdC
3	Zona 167
4	Picchio Rosso

CINEMA E TEATRI	
1	Cinema multisala "Augustus"
2	Teatro interno al G.S. Fiamme Gialle"
3	Teatro parrocchiale SS. Annunziata
4	Sala Congressi del PNdC

AMMINISTRAZIONE PUBBLICA	
1	Municipio
2	Uffici com. via G. Cesare
3	Uffici comunali c/o centro "Saudia"
4	Uffici comunali c/o complesso Ater
5	Direzione del Parco Nazionale del Circeo

SUPERMERCATI	
1	MaxiSidis
2	Gs "Di per di"
3	Conad
4	Sosty

Il settore Socio Sanitario

Il Comune di Sabaudia rientra nell'ambito di competenza della Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) "Latina" i cui confini coincidono con quelli dell'intera provincia di Latina. Il presidio ospedaliero di appartenenza è quello di "Latina" cui fanno riferimento i comuni di Sabaudia, Latina, Pontinia, Norma, Sermoneta.

Il posto di pronto soccorso fa riferimento al presidio ospedaliero di Terracina. Sul territorio non sono presenti presidi ospedalieri, vi è l'Istituto privato di rieducazione fisioterapia "Clara Franceschini" situato in località Selva Piana. I servizi sanitari della AUSL sono concentrati nella struttura ex ONMI su via Conte Verde e sono costituiti da:

- Poliambulatorio comprensivo delle specialità di: Cardiologia, Broncopneumologia, Ortopedia,
- Chirurgia
- SAUB (servizio amministrativo)
- CUP (centro unico per le prenotazioni delle prestazioni)
- Consultorio
- Radiologia

- Medicina Legale
- Ufficio di igiene
- Servizio veterinario
- Servizio vaccinazioni
- CSM Centro di Salute Mentale

E' presente la struttura TMSREE, in cui sono ricomprese le attività ed i servizi di salute mentale e riabilitativi per l'età evolutiva.

Le iniziative destinate alla assistenza sociale sono numerose e divise per aree:

Area Diversamente Abili:

- Centro diurno socio-educativo e riabilitativo;
- Servizio Assistenza Scolastica
- Assistenza Domiciliare

Area Minori:

- Asilo Nido
- A.D.E. Servizio di Assistenza Domiciliare Educativa
- Promozione di interventi socio-culturali e ricreativi
 - Servizio estivo "Giocamare"
 - Centri permanenti di aggregazione (C.P.A.), Molella e B.go Vodice
 - Servizio di Ludoteca
 - Spazio Giovani

Area Anziani

- Servizio di Assistenza Domiciliare e assistenza Domiciliare integrata
- Centro sociale Anziani
- Soggiorni climatici per persone anziane

Centro Socio-Culturale Polivalente

- Ludoteca
- Spazio Giovani
- "Ginnastic'anta" (corso di ginnastica fisioterapia per adulti e terza età)
- Sportello Polifunzionale
 - Sportello Informagiovani
 - Sportello per la Famiglia
 - Sportello informaimmigrati.

Numerose sono le associazioni di volontariato attive: Croce azzurra (Primo soccorso e assistenza), A.V.I.S. (volontari del sangue), C.A.T. (Club alcolisti in trattamento), AGESCI Guide e scout Cattolici), Caritas (animazione e assistenza socio-caritativa), Gruppi Parrocchiali, Ass. "Bambini Cittadini", C.I.R.A.P. (Coop. Di inserimento e riabilitazione e assistenza al paratetraplegico).

2.4 Indicatori della qualità urbana

2.4.1 Dotazione di servizi ed attrezzature.

Questo indicatore prende come riferimento quanto contenuto nel D.M. 1444 del 1968, che introduce nella pianificazione il concetto della "zonizzazione", cioè della suddivisione del territorio in zone omogenee nelle quali vengono applicati gli standard urbanistici. Questi rappresentano la dotazione minima di servizi costituiti da quantità di verde, parcheggi e servizi all'interno di un comune e nelle singole porzioni urbane, dotazione che rappresenta la soglia di partenza per garantire ai cittadini un livello adeguato di vivibilità. I valori di riferimento del decreto sono riportati nella tabella n. 11.

Per la identificazione degli standards, in assenza di fonti, sono state fatte delle ricognizioni cartografiche che, però, non consentono di dettagliare compiutamente l'indicatore. Inoltre vi è un doppio riferimento da considerare, ovvero la dotazione minima prevista dalla legge e la previsione del PRG che, soprattutto per alcune voci, risulta dimensionata in maniera molto più ampia, infine è necessario chiarire a quale tipologia di popolazione si fa riferimento per la quantificazione dello standard.

Ad esempio per quanto riguarda il verde pubblico, il PRG prevedeva ben 282,07 ha (escludendo l'area verde all'interno dell'area industriale di san Donato), ne sono stati rilevati 18,21 ha quantità che risulta

TAB. 11 - D.M. 1444/1968: DOTAZIONE MINIMA DI VERDE E SERVIZI	
Verde pubblico	9,00 mq/abitante
Istruzione	4,50 mq/abitante
Parcheggi	2,5 mq/abitante
Servizi pubblici di quartiere	2,0 mq/abitante
Totale	18 mq/abitante

superiore allo standard minimo se riferito ai soli residenti (11,22 mq/ab), ma è insufficiente (meno di 6 mq/ab) se riferito alla popolazione insediabile stimata in oltre 31.000 unità e comunque lontanissimo dalle previsioni. Inoltre alcuni servizi sono riferibili solo alla popolazione residente, come quelli scolastici, mentre altri, per essere efficaci, devono essere commisurati con l'intera popolazione che gravita su Sabaudia (residenti+fluttuanti), come i parcheggi.

La quantificazione della dotazione dei servizi comunque concorre alla definizione di un indicatore importante per la qualità della vita, soprattutto nell'area urbana, e sarà opportunamente approfondito.

2.4.2 Accessibilità dei servizi urbani

Oltre ai dati sugli standard previsti dalle leggi urbanistiche, risulta ormai significativo in uno studio sull'ambiente urbano individuare strumenti di monitoraggio del livello di sostenibilità che sappiano descrivere, in modo semplice e sintetico, altri aspetti della organizzazione urbana. Di particolare interesse in relazione ai servizi urbani è il tema della loro accessibilità, ovvero della facilità da parte degli utenti di raggiungerli.

La crescita urbana, spesso disordinata e legata ancora alla cultura dello "zoning" ovvero alla realizzazione di parti di città monofunzionali, ha prodotto e produce aree urbane residenziali spesso prive dei servizi essenziali, mentre quelli di categoria superiore risultano collocati prevalentemente a grande distanza: sanità istruzione superiore, ma anche istruzione dell'obbligo, pubblica amministrazione sono situate quasi sempre nei centri storici o nelle aree urbane consolidate, costringendo i residenti delle periferie a spostamenti da eseguire soprattutto con mezzi privati ed individuali. Anche i parchi ed i giardini, nonché i negozi alimentari sono diventati mete difficilmente raggiungibili a piedi e in tempi brevi. L'allontanamento della residenza dai servizi pubblici rende il sistema della mobilità urbana sempre più insostenibile (tempo, traffico, rumore, sicurezza) e conseguentemente abbassa la qualità della vita delle famiglie. Colpite sono soprattutto le categorie più fragili, ovvero quelle dotate di minore autonomia, in particolare gli anziani ed i bambini.

L'accessibilità ai servizi locali, intesa come distanza fisica tra il luogo di residenza e la posizione dei servizi è diventata pertanto un importante indicatore di qualità della vita urbana e dunque di sostenibilità dello sviluppo di una città. Per questa sua rilevanza, l'accessibilità ai servizi locali è stata inserita nel set dei 10 Indicatori Comuni Europei (ECI) messi a punto da una iniziativa congiunta della Commissione Europea, DG ambiente, dall'agenzia Ambientale Europea (EEA) e dal gruppo di esperti sull'ambiente urbano creato nel 1991 dalla CE.

L'indicatore valuta la percentuale dei residenti che vive in prossimità dei servizi: verde, istruzione, servizi socio-sanitari, servizi amministrativi, trasporti collettivi e negozi alimentari.

Per definire l'accessibilità si utilizza il concetto di "ad un quarto d'ora di cammino": si può ragionevolmente assumere che ciò corrisponda a circa 500 metri a piedi di una persona anziana, che equivale a 300 metri in linea d'aria. (La distanza dei 300 m. è stata assunta convenzionalmente come limite al di sopra del quale diventa mediamente necessario l'utilizzo di un mezzo di trasporto, bicicletta, bus, auto privata).

Per aree verdi e servizi si intendono:

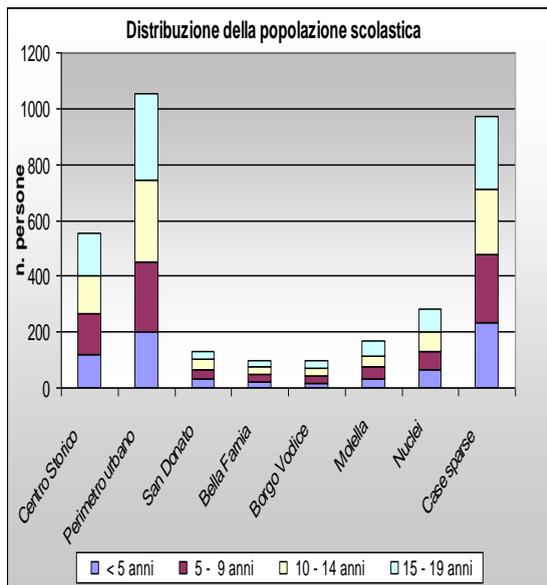
- parchi pubblici, giardini o spazi aperti ad esclusivo uso ciclabile e pedonale, eccetto isole verdi divisorie per traffico, cimiteri;
- aree private (aree agricole, parchi privati) accessibili al pubblico gratuitamente;
- servizi sanitari di base (medico generico, ospedali, pronto soccorso, consultori familiari o altri centri pubblici erogatori di servizi medici, quali attività diagnostiche o visite specialistiche);
- scuole pubbliche (con frequenza obbligatoria);
- negozi alimentari;
- linee di trasporto collettivo che per parte della giornata lavorativa hanno frequenza minima (inferiore alla mezz'ora).

Una volta localizzati i servizi interessati si tracciano i perimetri delle aree ricomprese nei 300 metri di distanza. Successivamente si calcola la popolazione (quella che in maniera specifica usufruisce effettivamente o potenzialmente del servizio) residente all'interno delle aree così individuate e la si confronta con il totale della intera popolazione comunale.

Si ottiene come risultato **L'Indice di Accessibilità al Servizio (I.A.S.)**, che esprime la percentuale di popolazione che è in grado di fruire di un determinato servizio senza l'utilizzo di mezzi di trasporto. Questa analisi consente di individuare in base ai dati demografici, anche le zone dove maggiore è la richiesta potenziale di servizi specifici per determinate categorie di abitanti.

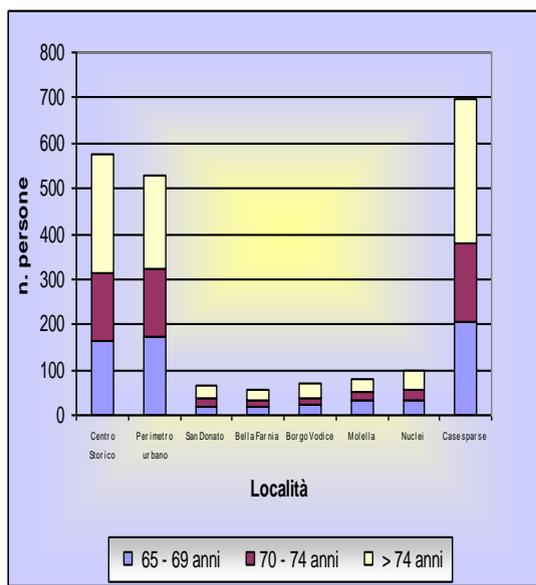
In via preliminare è stata individuata la distribuzione sul territorio comunale della popolazione anziana (superiore a 65 anni) e di quella giovanile da 0 a 19 anni; da questa indagine si conferma la forte dispersione della popolazione su tutto il territorio, mentre, per quanto riguarda il centro di Sabaudia, la popolazione giovanile risiede prevalentemente nella zona di recente espansione, mentre quella anziana, prevale nell'area del centro di fondazione.

Grafico 7. Distribuzione pop. in età prescolare e scolare



Elaborazione AG21 su fonte Istat

Grafico 8. Distribuzione della popolazione anziana



Elaborazione AG21 su fonte Istat

Le rappresentazioni grafiche allegate (Figg. 3-7) costituiscono un estratto relativo al solo centro urbano, luogo dove sono concentrati la quasi totalità dei servizi di livello superiore a quello di base, ma la valutazione dello I.A.S. indicata è svolta sulla intera popolazione residente.

Indice di Accessibilità al Servizio Scolastico (I.A.S.)

Per il calcolo dell'indicatore di accessibilità al servizio scolastico sono state selezionate solo le scuole dell'infanzia - nidi e materne - e le scuole dell'obbligo (elementari e medie), e si è considerata la sola popolazione in età scolastica da zero a quattordici anni.

Il grafico evidenzia la localizzazione della quota parte della popolazione che risiede all'interno della fascia dei 300 mt dal servizio scolastico ed è in grado di usufruire del servizio secondo i criteri sopra definiti : nel complesso solo il 23% della popolazione scolastica può accedere a piedi alle scuole dell'obbligo, la restante parte della popolazione deve muoversi utilizzando i mezzi di trasporto.

Fig. 3. Accessibilità ai servizi scolastici dell'obbligo



Elaborazione Ufficio Agenda 21 su dati Istat - anno di riferimento: 2001

Verde urbano

E' possibile affermare che una città è tanto più vivibile quanto più sa conciliare costruito e natura, quanto più sa custodire in sé la natura. Gli spazi verdi urbani e periurbani assolvono a molteplici funzioni di natura ambientale, sociale, ecologica, culturale ed economica che ne fanno una delle componenti fondamentali della sostenibilità urbana: gli spazi verdi migliorano il microclima della città, accrescono il valore ecologico e di biodiversità dell'ambiente urbano, sono componenti fondamentali del paesaggio costruito, del suo valore culturale e dell'immaginario collettivo; rendono possibile uno stile di vita sano, favoriscono le relazioni sociali e la coesione della comunità; forniscono un contributo fondamentale alla rigenerazione urbana.

Nel rilevamento si è tenuto conto esclusivamente del verde inteso come servizio di scala urbana, in quanto fruibile quotidianamente e gratuitamente dalla popolazione, che abbia una dimensione minima di 5000 mq. E' stata esclusa dai conteggi l'area relativa al Parco Nazionale del Circeo in quanto si tratta di un servizio e relative attrezzature di scala vasta, ma si sono considerati gli accessi alla foresta. Inoltre non si è tenuto conto della qualità delle singole aree: esse sono tutte potenzialmente in grado di garantire un livello minimo di benessere e di qualità della fruizione. L'indice di accessibilità è risultato pari al 35% della popolazione.

Fig. 4 Accessibilità al verde



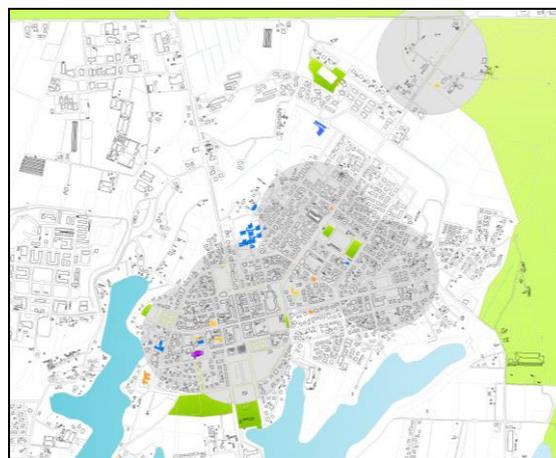
Elaborazione Ufficio Agenda 21 su dati Istat - anno di riferimento: 2001

Fig. 5. Accessibilità ai servizi socio sanitari



Elaborazione Ufficio Agenda 21 su dati Istat - anno di riferimento: 2001

Fig. 6. Indice di Accessibilità ai servizi amministrativi



Elaborazione Ufficio Agenda 21 su dati Istat - anno di riferimento: 2001

Accessibilità ai servizi socio-sanitari Per quanto riguarda le strutture sanitarie si è tenuto conto dei seguenti servizi: farmacie, Pronto Soccorso, Poliambulatorio, uffici della Ausl, studi medici generici, specialistici e pediatrici. Per i servizi sociali, le sedi dei servizi forniti.

L'I.A.S. per i servizi Socio Sanitari relativo all'intero territorio comunale è pari al 31 %.

Accessibilità ai servizi amministrativi

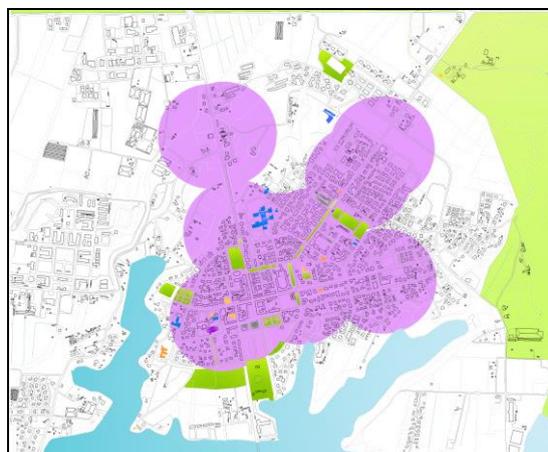
L'I.A.S. relativo all'intero territorio comunale per quanto concerne i per i servizi amministrativi è pari al 27 %.

Accessibilità ai negozi alimentari

L'I.A.S. relativo all'intero territorio comunale per i negozi alimentari è pari al 40 %.
Sono stati presi in considerazione sia gli esercizi al dettaglio che i supermercati.

In sintesi è da rilevare che a causa della localizzazione dei servizi, quasi tutti concentrati nel centro capoluogo, e della distribuzione della popolazione che risiede per oltre la metà negli altri centri, nei nuclei e nelle case sparse, la percentuale di popolazione direttamente servita è limitata a percentuali che oscillano intorno al 30% a secondo del tipo di servizio, con eccezione dei servizi alimentari che godono di una maggiore diffusione sul territorio. Per quanto concerne il centro urbano è da evidenziare che la parte nord orientale presenta una elevata percentuale di popolazione residente, in particolare giovane, a fronte di una forte carenza di servizi pubblici anche elementari.

Fig. 7. Indice di Accessibilità ai negozi alimentari



Elaborazione Ufficio Agenda 21 su dati Istat - anno di riferimento: 2001

Per la definizione della qualità urbana è utile la formazione anche di altri indicatori.

Isole pedonali: *superficie complessiva e dotazione pro capite per residente, dell'estensione delle aree presenti nel territorio comunale riservate alla circolazione dei pedoni.*

Nel centro di Sabaudia, escludendo le aree verdi, sono riconducibili ad isole pedonali parte della piazza del Comune, originariamente (e ancora saltuariamente) utilizzata come parcheggio per una superficie complessiva di 1.800 mq e l'attuale Piazza Santa Barbara, spazio pedonale realizzato in seguito alla ristrutturazione dell'area destinata originariamente al mercato coperto (demolito) ed alla viabilità circostante, che conta una superficie di circa 4.200 mq. Nel periodo estivo, per accogliere manifestazioni temporanee, vengono chiuse al traffico l'intera piazza del comune e/o parte dell'adiacente P.za Circe per un totale di 4.120 mq.

La media sup/ab a livello comunale è di $10.124 / 17.463 = \text{mq } 0,58$

Zone a Traffico Limitato: *estensione complessiva e dotazione pro capite delle aree presenti sul territorio comunale nelle quali viene limitato il traffico veicolare, in modo temporaneo e/o permanente.*

Non sono presenti nella realtà di Sabaudia Zone a Traffico Limitato o regolamentato (priorità pedonale o ciclabile, moderazione della velocità a 30 km).

Piste ciclabili: *estensione lineare dei km di piste ciclabili presenti sul territorio (espresso in m/ab).*

Attualmente in area urbana è presente una pista ciclabile in sede propria che fiancheggia Via Carlo Alberto collegando il Centro visitatori del Parco Nazionale del Circeo con il centro urbano di Sabaudia sviluppandosi per una lunghezza di circa 600 m, e la sistemazione in sede promiscua dell'attraversamento del lago su Ponte Giovanni XXIII per una estensione di 585 ml. In area extraurbana sono presenti due percorsi, il primo collega la lottizzazione di "Sacramento" alla strada di Diversivo Nocchia costeggiando il tracciato stradale della strada di Sacramento per una lunghezza di circa 1.620 m, mentre la seconda collega il nucleo urbano di Bella Farnia con la località "Bufalara", sul mare, con un tracciato lungo circa 3.100 m che inizialmente costeggia un tratto della strada Diversivo Nocchia, per poi portarsi su un percorso non asfaltato che passa in area agricola e ritornare, quindi, in parallelo alla strada provinciale della Lavorazione e concludersi sulla costa. All'interno della Foresta planiziale del Parco Nazionale del Circeo è presente una rete di percorsi di servizio utilizzabili sia con la bicicletta che a piedi equiparabili a piste in sede promiscua, la loro estensione complessiva è di circa 28.000 m.

Il rapporto ml / abitanti di piste ciclabili al 2005 è pari a $33.870 / 17.463 = 1,94$; se però si considera solo lo sviluppo delle piste esterne alla foresta del PNDC, il rapporto è scende a $5.870 / 17.463 = 0,34$

TAB. 11. ESTENSIONE PISTE CICLABILI

PISTE IN SEDE PROPRIA	PISTE IN SEDE PROMISCUA	TOTALE
m. 5.285	m. 28.585	m. 33.870

3 PRINCIPALI AZIONI E MISURE IN ATTO

Nonostante l'arco previsionale per l'attuazione del Piano Regolatore Generale sia ormai superato da tempo (anno 1995), non è stata avviata alcuna forma di revisione o adeguamento, pertanto le principali azioni e misure rispondono agli strumenti attuativi del piano stesso.

Per dare risposta a realtà ed esigenze impreviste dal PRG sono state definiti alcuni strumenti in variante come le "Varianti Speciali" relative ai centri di Molella e Mezzomonte, recentemente adottate; queste provvedono a perimetrare aree e nuclei edilizi edificati spontaneamente al di fuori delle indicazioni urbanistiche, e consentiranno di procedere al loro recupero urbanistico e, dove necessario, al risanamento edilizio.

Oltre agli strumenti più consolidati con cui si attua la pianificazione, sono da segnalare alcuni strumenti di recente generazione, con caratteristiche più operative, pensati per dare risposte a situazioni specifiche e che attuano la programmazione anche attraverso accordi pubblico-privato: i P.R.U.S.T.T., i P.R.I.T., le S.T.U., i Contratti di Quartiere, i Programmi Innovativi Complessi, ecc...

A Sabaudia sono state avviate in particolare due esperienze; la prima è costituita dal "Programma innovativo in ambito urbano denominato Contratto di Quartiere II", iniziativa promossa dal Ministero delle Infrastrutture con bando nazionale, mirata a riqualificare parti o brani di città inseriti nei Piani di Recupero attraverso interventi di ristrutturazione o di nuova realizzazione di edilizia popolare, servizi, infrastrutture. Il Comune di Sabaudia ha partecipato al bando del 2004 risultando idoneo al finanziamento ed è stato inserito nella graduatoria in attesa di reperimento di risorse.

Il piano prevede, tra l'altro, la realizzazione di alcuni servizi alla scala urbana quali: l'impianto per il nuoto al coperto, un centro amministrativo e sociale, una palestra, un percorso pedociclabile protetto di collegamento fra il complesso delle scuole elementari e l'area di espansione nord-orientale del centro (Zona 167), la ristrutturazione del tratto di Via Carlo Alberto fino alla circonvallazione con l'inserimento di un percorso ciclabile in sede protetta in prosecuzione di quello esistente tra il Centro visitatori del PNdC ed il centro abitato. Inoltre prevede la realizzazione del tratto della viabilità urbana che completa la circonvallazione esterna nel tratto compreso tra Via C. Alberto e Via principe di Biancamano.

La seconda iniziativa, nella quale si è sviluppato anche un rapporto efficace fra pubblico e privato, è quella del Programma Integrato e Piano di recupero formulato in base alla LR n. 22/97, denominato "Area terminale di C.so Vittorio Emanuele III" in avanzata fase di realizzazione; il Programma prevede la realizzazione del nuovo centro civico su C.so Vittorio Emanuele III composto da una piazza delimitata da edifici destinati a residenze, realizzati in regime di edilizia convenzionata e sovvenzionata, negozi ed uffici comunali; l'intervento ha ridefinito una parte di città secondo un disegno unitario, in variante ad alcune previsioni di piano.

Altre iniziative relative ai servizi collettivi e alle infrastrutture, alcuni di rango elevato, sono in avanzata fase di progettazione e/o finanziamento:

- la realizzazione di un impianto al coperto per il nuoto con utilizzo anche agonistico (progetto stralciato dal Contratto di Quartiere II e finanziato direttamente dal Comune);
- la ristrutturazione e destinazione ad attrezzatura culturale dell'edificio di fondazione sede delle Poste (opera dell'arch. Angelo Mazzoni) acquisita recentemente al demanio comunale;
- l'accessibilità all'area archeologica della "Villa di Domiziano".

Tra gli interventi di scala minore si cita il progetto di un nucleo di servizi in prossimità del ponte Giovanni XXIII, in fase di avanzata realizzazione, e la progettazione ed il finanziamento di alcuni parcheggi ubicati nell'area di recente espansione del centro urbano di Sabaudia; infine nel piano triennale delle opere pubbliche 2006 -2008 sono programmati interventi relativi alla edilizia scolastica e sportiva, ai percorsi ciclabili, ecc..

4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il rischio paventato già negli anni ottanta che il territorio e l'economia locale potessero essere travolti da fenomeni legati alla fruizione di massa del tempo libero, enfatizzati dalla progressiva riduzione delle condizioni di qualità ambientale dell'insieme della costa meridionale del Lazio, si è in parte concretizzato, nonostante che le forme di tutela dei beni ambientali abbiano difeso, seppure faticosamente, le principali risorse del territorio.

Tutti gli indicatori esaminati, distribuzione della popolazione, dimensione, localizzazione ed utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale, pianificazione vigente, confermano che, nel corso dell'ultimo trentennio, la strategia che ha sottinteso alle scelte di crescita socioeconomica è stata quella dello sviluppo monodimensionale nel settore turistico balneare; sviluppo declinato prevalentemente sul fronte della produzione edilizia di case turistiche più che su quello di una offerta differenziata, programmata, basata su infrastrutture qualificate e, soprattutto, integrata con il territorio.

Le previsioni urbanistiche del Piano Regolatore si sono rivelate per molti versi incongrue rispetto alle reali capacità espansive di Sabaudia, ma hanno comunque attivato un processo di crescita edilizia che negli anni ha realizzato un ingente stock di edilizia residenziale destinato a casa per turismo (circa il 40% dell'intero patrimonio). Questo quantitativo edilizio è stato parzialmente concentrato in alcune aree caratterizzandole per il loro carattere monofunzionale che, di fatto, le ha sottratte alle dinamiche evolutive del territorio. Effetti analoghi sono presenti anche nell'area del centro urbano dove è rilevante la quantità di volume di edilizia turistica, così che alcune zone risultano inutilizzate per larga parte dell'anno.

E' avvertita la necessità di ripensare l'organizzazione del territorio per gestire in modo nuovo e diverso il fenomeno turismo, soprattutto nelle sue forme più intense, attraverso adeguate politiche (accessibilità, residenzialità, fornitura di servizi adeguati), tali da ridurre le pressioni che attualmente vengono determinate su un ambiente, naturale ed antropico sottoposto a forte stress; ma anche per orientarlo verso forme più sostenibili attente alle altre risorse presenti sul territorio oltre alla costa: la foresta, i laghi e i canali, le aree archeologiche, il patrimonio culturale, le aree agricole.

Sotto il profilo urbanistico-architettonico, gli intenti programmatici del Piano Regolatore, prima, e quelli attuativi del Pp del centro urbano, successivamente, erano finalizzati al recupero e al rafforzamento dell'immagine urbana del centro di fondazione e delle relazioni tra le nuove quantità edilizie con il territorio ed il paesaggio circostante; purtroppo la realizzazione del piano ha prodotto esiti diversi: la confusione insediativa, associata ad una qualità architettonica di basso livello hanno compromesso, in taluni casi forse irreparabilmente, il mirabile e tanto celebrato rapporto fra edificato e contesto ambientale dell'originario centro di Sabaudia.

Recuperare la qualità della forma urbana ed insediativa può avvenire ripensando i centri urbani nella loro complessità e specificità, con interventi finalizzati alla ridelimitazione delle aree urbane, alla nuova definizione dello spazio pubblico, alla ricucitura tra le singole parti attraverso piani progetto ed il rinnovamento e l'adeguamento delle strumentazioni tecniche di dettaglio (nuovo regolamento edilizio, attuazione dei piani di arredo urbano, ecc.).

Più in generale è matura una riflessione sulla evoluzione del territorio come si è configurata negli ultimi decenni e la definizione di un nuovo assetto che renda compatibili ed integrate le diverse attività e le relative forme d'uso in un orizzonte di sostenibilità ambientale del territorio.

5 RIFERIMENTI NORMATIVI

- L. n. 1150 del 17 agosto 1942 – Legge urbanistica
- LR n. 38 del 22 dicembre 1999 – Norme sul governo del territorio.
- DPR 6 giugno 2001 n. 380 – Testo unico per l'edilizia
- LLRR nn 24 e 25 del 6 luglio 1998 - Piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n. 13
- D.M. 1444 2 aprile 1968 – Standard urbanistici
- LR 26 giugno 1997 n. 22 Norme in materiali programmi di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.
- L n. 47 del 28 febbraio 1985 – Norme per il recupero a sanatoria delle opere edilizie
- Legge n. 285 del 25 Gennaio 1934 Istituzione del Parco Nazionale del Circeo
- D.M. 30 novembre 1999 n. 557 – Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche delle piste ciclabili

6 FONTI PRINCIPALI

- ISTAT - Censimenti sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni: 11° Provincia di Latina
- ISTAT - Censimenti sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni: 12° Provincia di Latina
- ISTAT - Censimenti sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni: 13° Provincia di Latina
- ISTAT - Censimenti sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni: 14° Provincia di Latina
- ISTAT – Statistiche della popolazione
- SISTRAR – Annuari statistici
- Coop. Ninfea Servizi sociali
- PRG di Sabaudia – Relazioni, Norme Tecniche di attuazione, elaborati grafici
- PPE del Centro Urbano - Relazioni, Norme Tecniche di attuazione, elaborati grafici