CONCORSO INTERNAZIONALE DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO COSTIERO DEL COMUNE DI LATINA - MOTTO: DUNALMIRA - TAVOLA 1

TESTO ILLUSTRATIVO

La fascia di paesaggio rurale - urbano caratterizzato dalla duna e dalle aree contenute fra i canali di bonifica, discontinuamente edificate, costituisce l'area costiera della Marina di Latina. Il Lungomare e le foci dei canali, le aree archeologiche e termali, rappresentano le attrattive per il luogo da valorizzare ambientale ed nuovi percorsi turistici.

Questa sezione tipica di paesaggio pontino, di una strutture territoriale policentrica, viene meglio definita dei canali Mastropiero a dalla Colmata che sfociano a mare e dal bosco Fogliano, Lago Fogliano, il Lungomare e la duna sono ubicati all'interno di un potenziale nuovo "Parco Attrezzato" esistente oltre i limiti del Parco Nazionale del Circeo.

I caratteri distintivi naturali e artificiali del luogo (sabbia, mare, boschi, lago, canali di bonifica, torri antiche e edifici di fondazione, centrale nucleare, promontorio del Circeo) prevalgono ancora rispetto alla densità dell'attuale edificato intorno alla duna che ne ha alterato la morfologia ambientale ordinata dalla bonifica del '900. L'allontanamento del traffico veicolare dal Lungomare, ha consentito la **rilettura progettuale delle caratteristiche storiche e morfologiche degli spazi** pubblici ed ha teso ad esaltare la "potenzialità" non sviluppata di un "Parco" oltre i confini dell'attuale, destinato ad offrire agli utenti turisti e ai cittadini un lassello originale di "natura urbanizzata" ricca di memoria antiche, di nuove attrattive ricettive, culturali e ludiche.

Nell'ambito del **miglioramento della intermodalità urbana ed extraurbana** (Nuovo nodo della direttrice Mare-Monti (Metro leggera, strada e pista ciclabile) a ridosso della duna unitamente al completa con un anello infrastrutturale che collega la duna-spiaggia, i nuovi insediamenti, il Porto di Fiorenzetti e di Terme di Fogliano con l'asse del Parco nazionale del Circeo, l' **eliminazione** della quinta **edilizia sulla duna per la tendenziale rinaturalizzazione** avviene progressivamente attraverso l'apertura di grandi "finestre" ambientali, "vuoti" destinati a verde pubblico attrezzato, urbano, previo trasferimento delle cubature incongrue nella zona edificabile a ridosso della Litoranea. La demolizione dei volumi attuali consente anche il recupero di **"attrezzature"** urbani, destinati ad alberghi diffusi, attività commerciali, di ristoro e ricettive/sportivi di riconnessione fra duna, lungomare e parco. Questa proposta di riqualificazione del territorio costiero, costituisce una grande opera di **risanamento ambientale a favore della collettività pubblico** , che ha scelto la via del "consolidamento figurale" di luoghi dell'immaginario della modernità, mediando le tracce delle architetture storiche, mantenendo le "condizioni naturali" fisiche e rifondando le "architetture artificiali" di servizio per l'affermazione di un nuovo modello di turismo sostenibile e biocompatibile.

L'inquadramento urbanistico del Comune di Latina propone soluzioni per la pedonalizzazione dello spazio pubblico, per la definizione delle aree passanti ed afferenti al *nuovo modello di sistema turistico integrato* Duna-Spiaggia-Parco-Parchiloggi composto di attrezzature sportive, culturali, ricettive, commerciali, per il tempo libero e lo spettacolo.

L'ipotesi progettuale proposta si inserisce nell'ambito di un più generale obiettivi di recupero e riqualificazione della fascia costiera che, per la sua posizione strategica, può assumere nell'ambito del territorio provinciale un ruolo di primo piano per l'insediamento di un nuovo polo turistico-ricreativo, che preveda la realizzazione di un nuovo porto, di un nuovo insediamento residenziale e di attrezzature ricettive, che consentano la innovazione delle attuali strutture turistiche esistenti, che costituiscano le condizioni necessarie di sostenibilità e fattibilità.

L'obiettivo del recupero del paesaggio costiero, come condizione centrale, pone la non fattibilità delle proposte, se non vi sia una strategia complessiva che, basata su un mosaico disegno di assetto strutturale, ne individuasse le condizioni e regime necessario per la realizzazione dell'ipotesi progettuale da attuarsi per azioni differenziate secondo le diverse situazioni urbanistiche esistenti, le possibilità/opportunità di proporsi ad operatori e le possibilità di valorizzazione, le necessità di ridistribuzione tra collettività e privati dei vantaggi derivanti dalle trasformazioni previste. La strategia urbanistica tende a sostituire gli obiettivi del Consorzio mantenendo una sostanziale continuità con le politiche di recupero dell'abusivismo evitate

dal Piano Regolatore Generale Comunale , ma proponendo soluzioni di profonda revisione degli assetti vigenti, come nuove scelte strutturali di pianificazione vigente, comunque all'interno di un nuovo quadro di riferimento. Questa strategia tende a sostituire gli obiettivi del Consorzio mantenendo una sostanziale continuità con le politiche di recupero dell'abusivismo evitate dal Piano Regolatore Generale Comunale , ma proponendo soluzioni di profonda revisione degli assetti vigenti, come nuove scelte strutturali di pianificazione vigente, comunque all'interno di un nuovo quadro di riferimento. Questa strategia tende a sostituire la struttura del territorio costiero, la ridistribuzione delle quantità di progetto, attraverso il principio, opportunamente premiale, che concorrono a costituire le quantità di progetto assegnate dal Piano Particolare, secondo le localizzazioni e le destinazioni previste, al fine di permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la riorganizzazione del territorio attraverso il contributo concorrente dei proprietari e operatori interessati.

L'analisi della **fattibilità economica e finanziaria** dell'articolata proposta progettuale, mette in evidenza la possibilità di un intervento con tempi differenziati pubblici, individuati nel programma e la progressiva realizzazione da parte di soggetti privati/pubblici/misti di aree risevate a funzioni residenziali e turistico-ricettive.

SCALA 1:10000