



PROVINCIA DI LATINA



COMUNE DI SONNINO



Progettazione Urbanistica
Prof. Arch. Pier Paolo Balbo di Vinadio
Dott.ssa Dominique Meligrana

Indagini Geologiche
Prof. Geol. Vittorio Amadio Guidi

Indagini Vegetazionali
Dott. Agron. Camillo Davide Politi

Dott. Agron. Fernando Iacovacci
Dott. Agron. Alberto Bono

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
Arch. Francesco Rocca

Sindaco

Luciano De Angelis

Assessore all'Urbanistica

Gianni Carroccia

Responsabile del Procedimento

Arch. Donatello Cardelli

VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE

codice elab.

REL

titolo elab.

VERSIONE "B" STRALCIO, PER LA PARTECIPAZIONE

DOCUMENTO PRELIMINARE

AGGIORNAMENTI

n°

N. B. nell'indice in rosso le parti inserite nello stralcio

data:

data:

INDICE **Verso il nuovo PRG di Sonnino – Preliminare di Piano**

premessa

l'avvio del processo di piano e il programma operativo *gli incarichi redazionali*
quale modello di piano per Sonnino *Variante generale di PRG (L. 1150 /42)*
il regime normativo definito dalla pianificazione comunale

PRIMA PARTE

LA FILOSOFIA DEL PIANO p 6/ 14

Il compito del Preliminare è condividere conoscenze ed ipotesi di Piano

Diagnosi e prognosi: dall'analisi, alle esigenze, alle soluzioni progettuali

Partecipazione - Criteri di condivisione del piano in progress
L'indagine retrospettiva: la storia evolutiva della città fisica e della città sociale
La diagnosi: valutare il Patrimonio fisso immobiliare all'attualità
La prognosi: riprendere in mano il proprio destino nei luoghi "riscoperti"

Gli obiettivi del Piano

Gli obiettivi principali: armonizzare i tessuti, riequilibrare l'accessibilità, rafforzare le rete ecologica
1 Armonizzare i Tessuti della città fisica e città sociale
2 Differenziare la Rete infrastrutturale in maglie distinte
3 Rafforzare la rete ecologica

i Criteri conformativi del Piano

riscoprire la Forma dei luoghi di Sonnino: riproporre morfologie insediative innovative
la articolazione per Unità Territoriali: morfologia dei luoghi
I termini programmatici del riordino per "forme insediative"
I termini programmatici del riordino per "Macro aree omogenee" di pianura, collina, montagna

La progressione progettuale del Piano

Una narrazione efficace del nuovo pensiero urbanistico di Sonnino

SECONDA PARTE

SINTESI DEL QUADRO DI AREA VASTA

La Pianificazione di Area Vasta

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Latina

Linee programmatiche di area vasta dalle analisi per i tre sistemi

il sistema insediativo nelle linee programmatiche di area vasta (vedi Elaborato 01. A)
Il sistema Infrastrutturale nelle linee programmatiche di area vasta (vedi Elaborato 01. B)
Il sistema Ambientale nelle linee programmatiche di area vasta (vedi Elaborato 01. C)
Le componenti ambientali e paesaggistiche, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)
Le componenti ambientali e paesaggistiche nel Piano territoriale di coordin. Provincia di Latina
Le componenti ambientali e paesaggistiche nel Piano del Parco dei Monti Ausoni e lago di Fondi
I Caratteri naturalistici dei monti Ausoni

TERZA PARTE

SINTESI INTERPRETATIVA E PROGRAMMATICA COMUNALE

Dalle criticità agli obiettivi strategici della Variante di PRG

criticità dell'area e prospettive di sviluppo
la chiave dello sviluppo: la valorizzazione delle risorse
I Servizi per la vivibilità dell'ambiente urbano
I Servizi Sanitari
Il sistema dei
Analisi delle criticità per i sistemi insediativo infrastrutturale ambientale
Analisi SWOT Forza-Debolezza-Opportunità-Rischi
dei sistemi insediativo, infrastrutturale, ambientale

Quadri riassuntivi dello stato attuale del territorio comunale di Sonnino

Quadro statistico demografico
Quadro socio economico –
I dati delle imprese a livello regionale
Dati Censimento Agricoltura Istat 2010 – Sonnino

Analisi del PRG vigente in funzione della Variante Generale del PRG

Contenuti e bilancio sulla sua attuazione
Stato di attuazione del PRG vigente

Quadro sinottico per i tre Sistemi (Insediativo, Infrastrutturale, Ambientale)

Il Sistema Insediativo a livello comunale: dalle esigenze al programma

Il sistema insediativo razionalizzazione degli Ambiti (partizione interna del territorio)
Recupero e valorizzazione dei tessuti storici
la qualificazione dei tessuti consolidati
Le nuove quote insediative
Controllo e riuso della diffusione insediativa
Il polo esterno industriale e le aree per attività produttive
Il sistema turistico – ricettivo
Il sistema diffuso dei luoghi di valore e dei beni culturali
La riqualificazione della montagna e delle aree rurali
La articolazione valutativa, svolta per Ambiti
La verifica degli standard urbanistici e il deficit allo stato attuale
Le principali criticità del Sistema Insediativo

Il Sistema Infrastrutturale a livello comunale: dalle esigenze al programma

Le ferrovie
Gli interventi previsti sul sistema viario
Creazione di un sistema di mobilità lenta
Azioni connesse di integratori di sistema (reti)
Le principali criticità del Sistema Infrastrutturale
il trasporto pubblico locale
Le principali criticità del Sistema dei trasporti e della mobilità
le infrastrutture tecnologiche

Il Sistema Ambientale a livello comunale: dalle esigenze al programma

Riferimenti ai Piani Paesistici
I caratteri ambientali
Le principali criticità del Sistema Ambientale
Valorizzare l'ambiente

il Sistema dei paesaggi naturali ed antropici

Pianificazione e progetto per il Paesaggio
L'area di Sonnino e degli Ausoni come paesaggio culturale
Il sistema dei percorsi e il progetto di fruizione del territorio
Le Unità di paesaggio
Salvaguardia e valorizzazione delle qualità dei paesaggi e dei luoghi
Percezione e fruizione del paesaggio

Le componenti ambientali e pianificazione territoriale

Obiettivi ambientali specifici del PRG per il sistema idrografico, per le aree forestali e rurali
La rete ecologica
Aspetti generali e questioni di metodo della rete ecologica
Normativa e contesto di riferimento della rete ecologica
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
Quadro conoscitivo preliminare dell'Ecologia del Paesaggio
Lineamenti vegetazionali
Caratteri geologici, geomorfologici, idrogeologici e paleontologici
Aspetti faunistici
Metodologia per la redazione della rete ecologica locale

Le Linee di Indirizzo per l'Azzonamento del Territorio Comunale

Il pre - dimensionamento della variante di PRG
La forma della Variante di Piano
Le norme tecniche di attuazione del PRG
Gli Studi specialistici a supporto: geologia e agro-pedologia

QUARTA PARTE

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO

La VAS
Tempi e modalità della procedura di VAS
Contenuti della VAS

Premessa

l'avvio del processo di piano e il programma operativo

(gli incarichi redazionali)

Il 19 07 2017 viene conferito l'incarico "ricognitivo" per la assistenza urbanistica per la risoluzione delle criticità amministrative urbanistiche pregresse, tramite analisi ricognitive e quantitative, dalle quali è emerso che il quadro delle criticità riscontrate richiede, rispetto ai nuovi bisogni reali, una complessa sistematica azione di interventi di razionalizzazione della infrastrutturazione ed un aggiornamento generale degli standard urbanistici, aggiornando i calcoli del fabbisogno rispetto ai minimi di normativa, È necessario ricostruire la visione d'insieme organica dei problemi che attualizzi tutte le problematiche accumulate nel tempo.

N. B. l'Ufficio tecnico manutentivo ambientale Area 3.1; Area 3.2, con Determina de Dirigente del Settore Tecnico n. 103 del 19 07 2017 ha disposto l'affidamento dell'incarico allo studio associato Archinpiù.

Il 31 12 2018 viene deliberato l'incarico per la "Variante generale al PRG del Comune di Sonnino", che a partire dal *Quadro Conoscitivo*, deve individuare una visione territoriale d'insieme, entro cui consentire una complessiva azione di interventi di razionalizzazione e di adeguamento degli standard.

N. B. l'Ufficio Area 3. 1 Tecnica-Manutentiva-Ambientale, con D. Di. Settore Tecnico n. 308 del 31 12 2019 ha affidato l'incarico al prof. arch. P. P. Balbo di Vinadio. Con successive determinate sono stati incaricati il Geologo V. Amadio Guidi, l'Agronomo D. Polito, con F. Iacovacci e A. Bono e per la VAS l'arch. F. Rocca

Le attività, avviate dall'inizio dell'anno 2019, previste dal *programma operativo*, in 3 fasi, riguardano:
FASE 1° - il Preliminare di Piano di Variante linee strutturali e programmatiche

- *Approfondimento del Quadro conoscitivo:*

rilettura congiunta, insieme con l'Amministrazione, con i cittadini, con gli operatori economici, di:
il quadro dei condoni edilizi, dei Patti Territoriali, art. 28 del PRG (1997. 2007), la verifica di conformità / difformità urbanistica nelle zone rurali, agricole e produttive e nel patrimonio edilizio consolidato, la verifica degli standard urbanistici (valutazione d'insieme), lo stato evolutivo della normativa regionale; svolgendo sopralluoghi preliminari sul territorio, per cogliere il reale assetto degli Ambiti: 1, 2, 3, 4, 5,6 e 7 con le congruenze a livello territoriale e a livello urbano, in termini di Criticità e Potenzialità.

- *Elaborazione del Preliminare di Piano:*

verifica degli strumenti urbanistici sovra ordinati di: Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR e dal Piano Territoriale Provinciale Generale PTPG di Latina, con particolare riferimento alle invariati (vincoli) e agli indirizzi espressi dalle Linee guida per i tre sistemi: 1 insediativo, 2 infrastrutturale, 3 ambientale-ecologico; *reformulazione degli ambiti insediativi* (mono e poli-funzionali): residenziale, produttivo primario, secondario, terziario), *valutazione strategica degli standard urbanistici*, dalla verifica dei servizi pubblici previsti dal PRG vigente alla individuazione dei nuovi standard dei fabbisogni attuali e da programmare);

Stesura del Preliminare di Piano (prima bozza della Variante), con *sintesi delle criticità e indirizzo delle potenzialità* (problemi e ipotesi) riguardante: la razionalizzazione della infrastrutturazione, il potenziamento dei servizi, i criteri generali di riordino dello spazio pubblico, le linee di sviluppo sostenibile (entro strategie spaziali e socio economiche), le linee di valorizzazione paesaggistica dei diversi ambiti e ri-costruzione dei luoghi di qualità, per dare le *linee strutturali e programmatiche* di ogni Ambito comunale, con "schemi di riassetto locale"
FASE 2° la Bozza di Variante generale di PRG Indirizzi e Obiettivi della Variante Generale al PRG

- *Le verifiche finali sul campo delle linee di riassetto degli Ambiti*, con sopralluoghi nelle aree naturali, rurali, urbane, per ridurre le criticità e potenziare le opportunità, attraverso: la Multifunzionalità agricola (Regolamento regionale 5 gennaio 2018 n. 1); la Rigenerazione Urbana (L.R. n. 7 del 18 luglio 2017); i Programmi Operativi Regionali 2014-2020 (FEARS, FSE, PSR: Obiettivi tematici e linee guida)

- *Seconda stesura degli Elaborati* con specifica di dettaglio delle invariati e dei vincoli sovraordinati, definizione scelte livello territoriale dei sistemi: insediativo, infrastrutturale, ambientale-ecologico, individuazione ambiti insediativi poli-funzionali e mono-funzionali (residenziale, produttivo primario e secondario b, terziario), servizi pubblici previsti dal PRG vigente e nuovi fabbisogni attuale e programmato:
Incontri aggiornamenti di partecipazione: con cittadini e operatori; *condivisione linee* con l'Amministrazione comunale e comunicazione con le strutture tecniche regionali.

Delibera di Giunta sulla Bozza definitiva di Variante (strutturale e programmatica)

FASE 3° la definitiva Variante generale al piano PRG (redazione e consegna definitiva)

- *Recepimento indicazioni della Regione Lazio* Dip. Urbanistica e degli Enti preposti per la tutela,

- *Stesura definitiva degli Elaborati:* Controllo e verifica delle invariati e dei vincoli sovraordinati, delle scelte livello territoriale dei sistemi: insediativo, infrastrutturale, ambientale-ecologico, Controllo e verifica degli ambiti insediativi poli-funzionale e mono-funzionali (residenziale, produttivo primario e secondario, terziario), servizi pubblici (standard previsti dal PRG vigente), individuazione nuovi standard fabbisogni attuale e programmato; *Incontri finali di partecipazione* s con i cittadini, e gli operatori; ultimi accordi con l'Amministrazione comunale; *Redazione definitiva della Variante:* strutturale e programmatica e *Delibera di Consiglio di adozione della Variante;* Aggiornamento redazionale con le controdeduzioni (trasmissione definitiva in Regione).

Il *modello di piano* da seguire per Sonnino è quello di una *Variante generale di PRG*, ai sensi della legge nazionale n. 1150 / 1942 e regionale del Lazio. Il Piano deve *disegnare lo scenario futuro* dell'assetto del territorio, a partire dagli elementi che presentano una maggiore durata: (a) la spiccata identità storica e culturale pre romana e romana, in seguito relazionata con lo Stato Pontificio, poi con lo Stato unitario e infine con i processi di bonifica degli anni '30; (b) i *vincoli sovraordinati* di carattere ambientale e paesaggistico (vincoli ricognitivi) derivanti da leggi nazionali e regionali e da piani regionali e provinciali.

I compiti del Piano, in riferimento alla prassi urbanistica, riguardano:

- il dimensionamento insediativo e il riassetto infrastrutturale,
- il regime giuridico dei suoli;
- la valenza conformativa dei diritti edificatori, in aderenza alle morfologie naturali e storiche;
- gli eventuali nuovi vincoli e prescrizioni, derivanti dai vincoli ricognitivi aderenti ai caratteri ambientali e culturali.

Il Piano deve disciplinare *gli interventi edificatori* in due tipologie:

- *gli interventi di tipo diretto*, relativi al patrimonio edilizio esistente e alle aree già consolidate, autorizzabili tramite permesso di costruire o altro tipo atto abilitativo;
- *gli interventi di tipo indiretto preventivo*, tramite gli strumenti di pianificazione attuativa che definiscono le trasformazioni urbanistiche dei nuovi insediamenti, nuovi servizi e nuove infrastrutture previste.

Il Piano deve favorire *le potenzialità socio economiche*. Deve utilizzare tutte le risorse disponibili ed attivabili sul territorio. Deve favorire le connessioni sinergiche coi comuni contermini, *per costruire progetti di sviluppo locale* che rilancino l'intera economia dell'area pontina e tra Terracina e Fondi, utilizzando le dinamiche più forti di sviluppo presenti nella zona per coinvolgere anche le realtà interne assai più deboli nei processi di sviluppo.

Il Piano programma l'ambito territoriale nel suo complesso, sfruttando i punti di forza per compensare quelli di debolezza, puntando in particolare sulla valorizzazione delle risorse turistiche e su quelle della produzione agricola e zootecnica, relativamente ai prodotti locali.

Il Piano si baserà su una *articolazione in Ambiti territoriali*, intesi come *Unità urbanistiche* di riferimento per l'attuazione di scelte mirate per i servizi pubblici e per l'edilizia sociale residenziale pubblica.

Tali Unità sono a base delle acquisizioni delle aree, per espropri e perequazioni, alla stessa stregua dei "Piani per gli insediamenti produttivi" e "Piani di protezione civile". La scelta delle aree relative a ciascuna Unità saranno definite in una visione integrata, procedendo per compensazione.

Il regime normativo definito dalla pianificazione comunale

La Legge Urbanistica della Regione Lazio prevede che venga assicurato un adeguato e valido sistema di programmazione e pianificazione territoriale orientato allo sviluppo sostenibile del territorio da perseguire con azioni congiunte in tutti i settori e da parte di tutti gli attori interessati e presenti sul territorio.

Per quanto attiene al contenuto pianificatorio generale, esso è svolto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Latina, che trova specifico riferimento normativo nella legge regionale. A differenza del vigente PRG, che indicava i possibili assetti futuri a carattere demografico e dimensionava aree edificabili, volumetrie residenziali, servizi ed infrastrutture, sulla base di un fabbisogno astratto, la redigenda Variante si deve basare sulle specifiche condizioni culturali ed ambientali del territorio, in tal modo favorendo i principi della sostenibilità e della perequazione e perseguendo scenari compatibili con le proprie intrinseche condizioni

La Variante, tramite gli elaborati prescrittivi, stabilisce le regole di corretta gestione, anche perequative:

- classifica il territorio in zone *urbanizzate, urbanizzabili, agricole, forestali*,
- determina i parametri urbanistici;
- assicura il soddisfacimento dei fabbisogni entro le *aree a standard* delle *Unità territoriali*;
- definisce l'uso del territorio condizionato alle caratteristiche tecniche dei suoli ai fini di prevenzione del rischio;
- individua le aree per le opere pubbliche e gli ambiti destinati agli insediamenti produttivi;
- delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione e quelli a valenza paesaggistico- ambientale;
- indica le aree per il piano di protezione civile;
- perimetra i nuclei di edificazione abusiva ai fini del recupero.

La Variante, tramite il Regolamento, stabilisce per ogni Unità d'Ambito le modalità d'intervento:

- I parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- Le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;
- Le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di formazione dei titoli abilitativi;

Il compito del Preliminare è condividere conoscenze ed ipotesi di Piano

La *Prima Fase* di formazione del Piano, dopo le diverse attività previste, svolte nei primi mesi del 2019, si è conclusa con la redazione del *Preliminare di Piano di Variante*.

In esso viene ripreso ed aggiornato il *Quadro conoscitivo*, già assunto dall'Amministrazione, che ha analizzato sia l'area vasta, con lo stato evolutivo della normativa regionale ed i Patti Territoriali, sia il livello comunale, con il quadro dei condoni edilizi, la verifica di conformità / difformità urbanistica nelle diverse zone, la verifica degli standard urbanistici entro il reale assetto degli Ambiti, con sopralluoghi preliminari sul territorio.

A livello degli *strumenti urbanistici sovra ordinati*, sono state aggiornate le invarianti (vincoli) e gli indirizzi (distinti per i tre sistemi: insediativo, infrastrutturale, ambientale-ecologico) del Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR e del Piano Territoriale Provinciale Generale PTPG di Latina.

A livello *comunale*, è stata aggiornata la *perimetrazione e la consistenza degli ambiti insediativi* (mono e poli-funzionali: residenziale, produttivo primario, secondario, terziario) ed è stata quantificata la domanda di *standard urbanistici* dei servizi pubblici, confrontando quelli previsti dal PRG vigente con il fabbisogno reale di standard, attuale e da programmare.

Da questa attività di sintesi del Quadro conoscitivo, dalle *criticità* emerse, si sono desunte:

- a) le necessità di "rimessa a norma quantitativa", di razionalizzazione e potenziamento dei servizi (compito necessario ma non sufficiente),
- b) le opportunità di "ripensamento complessivo" delle sorti del territorio e della cittadinanza di Sonnino.

Si deve infatti sottolineare che è compito del Piano sia il regolarizzare il passato che il proiettarsi nel futuro, cioè sia *la rimessa a norma dell'esistente che l'indirizzo delle potenzialità latenti*. Il Piano deve occuparsi delle *dotazioni quantitative*, ma anche *delle qualità* dell'abitato e dei suoi abitanti, per dare le linee di sviluppo.

La *sfida* è un *disegno di riordino dello spazio pubblico, ri-costruzione dei luoghi di qualità entro strategie spaziali e socio economiche, valorizzazione paesaggistica e sostenibilità ambientale*.

Il Preliminare ha in effetti raggiunto un primo "disegno" di *riconfigurazione urbanistica* di Sonnino, una *sintesi programmatica*, anche se ancora a livello schematico nelle sue *linee strutturali*, delineando "schemi di riassetto locale" di ogni "Ambito" comunale, per ogni Unità con specifica perimetrazione, dal suo centro storico ("la cometa") alle diverse parti, le urbane (la "linea pedemontana"), le rurali e naturali.

Un disegno, che è per definizione una "sintesi interlocutoria" da esporre come "interlocuzione" da svolgere in un *confronto civico tra Amministrazione, cittadini, progettisti*, che misuri la validità delle ipotesi raggiunte col lavoro svolto, per raggiungere una "condivisione civica", su cui basare la formazione del nuovo strumento urbanistico, non solo come risultato materiale, tecnico amministrativo, ma ancor più come rilevante atto politico, prima sintesi del *processo di rielaborazione*, auto riflessione della Comunità insediata, di cui il Piano sarà il suggello programmatico.

Il Preliminare è uno *strumento di dialogo collettivo*: promuove una "narrazione civica" della ricerca dei modi di *rinnovamento della vita* di Sonnino; propone un ragionamento metodico, un ordine logico che sviluppa in un processo tecnico, conoscitivo interpretativo e propositivo, per riconoscere, affrontare e indirizzare tutti i problemi verso soluzioni. Il Preliminare assume le *questioni specifiche accumulate* (la regolarizzazione amministrativa che ha appesantito la normale gestione dell'urbanistica cittadina, le difficoltà concrete e le emergenze di gestione del territorio) per arrivare ad un rilancio verso la "visione generale" di Sonnino, che sappia essere la *scoperta di tutte le potenzialità* (le opportunità evidenti e ancor più quelle latenti ancora non evidenziate), la grande occasione di rilancio da non sottovalutare rispetto alle urgenze di "regolarizzazione" amministrativa.

In sostanza, con il Preliminare si compie un "atto politico" ancor prima di un obbligo tecnico, un "momento culturale". È una occasione unica di *riflessione su di sé* di tutta la cittadinanza, di interrogazione sulle proprie sorti, sul futuro della propria città e del proprio territorio, a partire dal suo "patrimonio", il proprio passato, antico e recente, ed il proprio presente. Esso è quindi una prima interpretazione di "autovalutazione" dei problemi e delle opportunità. La sua convalida porta ad adottare una linea da perseguire: è una occasione di *rinnovo dell'identità*, di riscoperta del *senso di appartenenza* al proprio territorio, tra passato e futuro; potrebbe favorire un *movimento civico* di ripresa di forza ed orgoglio, riconoscendo i problemi da mettere a fuoco ed i valori e da proiettare nel futuro. È un *atto identitario* dei cittadini di Sonnino, un "patto civico" condiviso di "sfida" al presente e al futuro. Il "disegno" del Preliminare va inteso come una "interpretazione" di questa "riscoperta", proposta ai cittadini. Il Preliminare è quindi uno strumento di "riflessione" con una *Cittadinanza attiva* sulla situazione presente, per ascoltare i bisogni e far emergere i desideri, per valutare e sancire nel dettaglio gli scenari più auspicabili della Variante di PRG, per dire quello che si vuole ottenere per Sonnino, con semplicità: un luogo più funzionale e più vivibile, più in sintonia con la natura, alla fine, più bello. E la vera funzione del Preliminare è *attivare* una "Committenza collettiva" capace di essere ed esercitare il suo *diritto dovere* di "pretendere" una *bella soluzione* per il futuro del proprio territorio.

La "volontà estetica" è la migliore sintesi della condivisione cittadina della "riflessione" (discussione e condivisione) sulle conoscenze dell'attuale stato dei luoghi Sonnino e sulle ipotesi delle politiche per la

riqualificazione fisica e per la riattivazione socioeconomica. Con il Preliminare si devono creare le condizioni per “entrare in sintonia” con Sonnino e il suo “genius loci” che risiede nelle *tracce materiali* e nelle identità memorabili dell’anima insediativa.

Si deve quindi garantire una rilettura valutativa dei materiali elaborati a garanzia della condivisione della stesura definitiva del Piano, attraverso:

1. un Piano Partecipato: un programma di confronti, riunioni tematiche e questionari, mirati a raccogliere le opinioni sull’assetto amministrativo istituzionale e socio politico culturale che il Preliminare ha delineato;
2. un Piano fondato su una Base Conoscitiva cartografata: la sintesi interpretativa del Quadro conoscitivo si dovrà trascrivere in due Carte e cioè (a) la *Carta del riordino legale* amministrativo del territorio (b) la *Carta civica identitaria* della maturazione socio culturale:

a) la *Carta del riordino amministrativo legale* aggiornerà e consoliderà i diritti nell’immediato durante la formazione del piano, con l’azione di “regolarizzare” per quanto è consentito dalle “opportunità di legge” a disposizione, in particolare i Piani di Recupero e la Rigenerazione urbana (in generale la regolarizzazione sarà a valle del Piano approvato).

b) la *Carta identitaria* evidenzierà i luoghi collettivi identitari socio culturali estesi nello spazio e il “vissuto paesaggistico soggettivo” del senso “intimo” dell’abitare presente nelle coscienze. Si deve prevedere una sorta di “carta emozionale” trascritta nelle tavole di Piano che attesti la capacità di ascolto dei paesaggi (presente negli anziani, da ricostruire nei giovani), che delinea i *Paesaggi materiali* (concretamente costruiti tra rocce ed olivi, negli spazi territoriali disegnati da crinali e impluvi, dai percorsi rurali e sentieri montani) e i *Paesaggi interiorizzati nel* vissuto della cultura abitativa.

3. Un Piano sostenuto da una strategia del riscatto

la narrazione del Piano evidenzia il percorso *dalle criticità urbanistiche alle opportunità di sviluppo*. I *problemi*, se ben compresi, diventano facilmente occasioni di sviluppo; tutte le debolezze che diventano la materia prima della riabilitazione, l’opportunità di investimenti e lavoro.

Lo schema strategico unisce il massimo senso autocritico, sviluppato sui “luoghi- problema” con la capacità propositiva esercitata sui “luoghi - progetto”.

Diagnosi e prognosi: dall’analisi, alle esigenze, alle soluzioni progettuali

Il Preliminare di Piano propone una “narrazione” sullo stato di Sonnino; propone un *ripensamento* della sua “civitas” così come si è conservata, rispetto allo stato dei luoghi, e come può evolvere.

Dalla esattezza della formulazione delle *diagnosi* deriva la bontà della conseguente *prognosi*. Questa verifica appartiene proprio all’uso degli elaborati del Preliminare come terreno concreto di confronto, nella gestione attenta della Partecipazione.

Partecipazione - Criteri di condivisione del piano in progress

Il Piano va raccontato in contraddittorio con la popolazione: questa *narrazione civica* deve seguire una *strategia comunicativa*, individuando i tempi, le sedi e le modalità di coinvolgimento, con le quali sviluppare azioni di confronto, discussione, indirizzo. La narrazione deve essere “coinvolgente” per il processo di piano.

All’inizio della 2° Fase si devono trovare le giuste “traduzioni” del Preliminare, cioè :

- *Argomenti concreti per agganciare* le figure attive della cittadinanza:
- *Idee e concetti programmatici tradotti in immagini*, “ideogrammi” che siano attraenti ed attrattivi, che siano contemporaneamente conseguenti alle teorie e concretamente esemplificati nei contesti, con cui si possa rendere con efficacia la descrizione della situazione pregressa e la proposta degli obiettivi generali di qualità della vita e, quindi di qualità morfologica e strutturale, gli schemi ideogrammatici devono illustrare alle diverse scale, le scelte programmatiche:

- dalle scelte generali di funzionamento comunale
- alle scelte specifiche per ogni Ambito e Unità territoriale

Per ogni Unità si esemplificano le “idee di progetto”:

- mix funzionale (*compresenza di sinergie d’uso*)
- assetto conformativo (*polo asse griglia*)

Quindi, nella Partecipazione il Piano deve quindi diventare una “azione teatrale” di attori a diverso titolo coinvolti, di diversa natura e selezionati con criteri precisi:

- da una parte, i cosiddetti “stakeholder” (portatori di interessi) che rappresentano le rappresentanze delle diverse categorie economiche e sociali, interessate a giudicare la fattibilità e le convenienze che il Piano potrà attivare, per i diversi settori economici e sociali,
- dall’altra, le diverse categorie sociali che costituiscono l’espressione (la cultura materiale) dei modi di “pensare e vivere i luoghi”, correlando le permanenze delle tradizioni e le nuove sensibilità, che riguarda sia il *vissuto paesaggistico* dello spazio territoriale, che il vissuto dello spazio locale abitativo.

Vi è una doppia natura, intima e estesa, dell'abitare. Si tratta di esercitare forme di "interrogazione" con gli abitanti (riparlare coi vecchi, interrogare i giovani) per riconoscere i paesaggi impliciti, cioè i valori emozionali che fanno sentire i cosiddetti "Paesaggi esterni" percepiti nei caratteri della natura (rocce olivi crinali impluvi percorsi rurali) e, dall'altra i "Paesaggi interni" insediativi (i materiali costruttivi dell'abitare).

Il Piano deve quindi, nella Partecipazione, costituire un proprio "luogo" in cui esercitare il suo "teatro". Possiamo dare ad uno strumento idoneo un nome: il Tavolo della civitas, così chiamato perché intorno ad esso possono confrontarsi le forze politiche, tecniche, economiche, le associazioni ed i comitati siano invitati a sedersi, per *dialogare con i cittadini*. In conclusione, il Piano deve diventare "operante"

- costituire il *tavolo di confronto sulle linee programmatiche del Preliminare di Piano* la redazione della stesura finale deve partire dagli elementi della Partecipazione, da focalizzare su: i temi riconoscere *criticità e opportunità*; rispondere in termini di *quantità e qualità*

- *passato / presente:*

- rimessa a norma (regolarizzare l'assetto legale passato)
- rimessa in moto (perequazione urbanistica e compensazione)

- *presente/ futuro: criticità e opportunità*

- rimessa in sicurezza (sismica e idrologica)
- rimessa in valore (identitaria /ambientale delle doti endogene)

- *programmatico: scenari di sviluppo*

- l'assetto fisico: progetto di suolo e degli spazi pubblici
- la identità: radici / futuro = patrimonio storico / sviluppo

i soggetti *raccogliere proposte da soddisfare*

- degli stake holders, operatori e imprese,
- dei cittadini,
- delle associazioni.

Strumento fondamentale il "Questionario" da attivare per un monitoraggio socio culturale con gli abitanti

L'indagine retrospettiva: la storia evolutiva della città fisica e della città sociale

Una prima valutazione riguarda le contraddizioni del rapporto tra *città fisica e città sociale*: il modo in cui questo rapporto si è *evoluto*, traducendosi nei costumi locali e nelle trasformazioni dei luoghi vissuti, per cogliere i caratteri salienti della storia insediativa di Sonnino, raffrontando gli assetti più antichi con quelli precedenti il '900 e infine quelli degli ultimi 20 anni.

L'assetto pre romano può essere colto seguendo i percorsi di transumanza mare monti di antichissima data (ora allo studio a livello regionale). L'insediamento romano, successivo a quello dei Volsci (la via Velosca, strada fatta dai volsci ne mantiene la memoria), è testimoniato dalle poche tracce dei siti archeologici di pianura. La permanenza insediativa rilevante è concentrata nel nucleo più antico risalente al secolo VIII per l'arroccamento. L'accentramento sul colle montano si consolida nell'anno 1000 intorno al castello; l'assetto medievale si mantiene nelle successive fasi feudali dei Caetani, dei Colonna, dei Borgia e Carafa, degli Antonelli e Talani, sino alle podesterie di Frosinone e di Terracina del 1800 / 1850 di Piperno e di Pontecorvo. Fino al 1870 Sonnino resta nello Stato Pontificio.

Il centro storico ha avuto un periodo di maggiore sviluppo demografico nei cent'anni compresi tra il 1871 e il 1961, in cui Sonnino cresce da 3000 a 8000 abitanti: una progressione che arriva quasi alla triplicazione degli abitanti. Poi, dal 1960 sino al 2011, l'oscillazione demografica resta stazionaria e oscilla intorno ai 7000 abitanti.

Tuttavia, a fronte di una popolazione stabile, l'assetto urbanistico muta in conseguenza di cambiati stili di vita: si verifica uno sviluppo edificatorio particolarmente attivo, per un diverso rapporto con il patrimonio edilizio storico, meno apprezzati: si abbandonano i tradizionali modi dell'abitare, con il conseguente processo di svuotamento totale del Centro storico, prima edificando in adiacenza ad esso e, successivamente, con la riduzione della occupazione delle abitazioni attigue al C. S., molti abitanti del centro principale spostano l'interesse verso le nuove aree della diffusione insediative collinare valliva, prima degli "aggregati pedemontani" a valle e quindi delle "case sparse".

Alla attualità il patrimonio edilizio storico e consolidato di Sonnino registra un progressivo forte sottoutilizzo in conseguenza dei nuovi processi di urbanizzazione verso la pianura, portando in conseguenza all'indebolimento del ruolo del centro urbano principale e alla condizione di "stallo" (svuotamento) del Centro storico (ancorché ristrutturato nei prospetti esterni), a fronte del permanere della domanda edificatoria nei centri pedemontani di pianura e nella urbanizzazione diffusa. Lo spostamento dei luoghi più abitati verso valle determina una forte variazione dei presidi territoriali, squilibrati verso valle, con conseguente turbativa del valore patrimoniale dell'edificato, con una variazione dei pesi del capitale fisso immobiliare.

La diagnosi: valutare il Patrimonio fisso immobiliare all'attualità

Analizzando i rapporti percentuali tra le diverse tipologie insediative, si nota quanto siano squilibrati i valori, tra il *sotto utilizzo del patrimonio meno recente* (l'emarginazione e abbandono al degrado) e l'esorbitante *fenomeno della disseminazione delle case sparse*. Dalla presente situazione emerge l'esigenza di interventi correttivi e di inversione dei processi, facendo riferimento alla specifica articolazione insediativa, che si è caratterizzata in quattro condizioni differenti, corrispondenti ad altrettante fasi formative:

- il **centro storico** si è sostanzialmente *svuotato* (è in "attesa", salvo un primo processo di recupero),
- i due **centri urbani** mantengono una loro parziale vitalità, ma con forti carenze funzionali e spaziali:
 - o Sonnino centro (la "Cometa") con un problema di riconversione del Patrimonio immobiliare,
 - o Sonnino Scalo (presso Fossanova) con la necessità un assetto urbano da rinnovare,
- i due **nuclei periurbani** sono privi di funzioni urbane elementari, in attesa di un ruolo più definito, con debole insufficiente articolazione degli spazi pubblici:
 - o Capocroce Madonnella
 - o Frasso Stazione
- le **frazioni** sono in condizione incerta tra urbanità e ruralità, con la necessità di nuove sinergie funzionali con i nuclei:
 - o (presso Sonnino Scalo) Bagnoli Sassa e Morgazzano, Cotinole e Campo - Starza
 - o (presso Capocroce Madonnella) i "Fienili", Mont'Orso, Sibilla Cornarolo, Vasca Cappotto,
 - o (presso Frasso Stazione) "Ripa di Cascano", Vidimina, Maruti, Vadorotto;
 - o Campo soriano e Pietra Porci

La prognosi: riprendere in mano il proprio destino nei luoghi "riscoperti"

Per ciascuna condizione insediativa serve una *presa d'atto* della *evoluzione inerziale tendenziale* del mercato immobiliare, che porterebbe a:

- a. mantenere senza guida e consolidare i processi di diffusione insediativa, che hanno determinato una crescita disordinata (e costosa per l'Amministrazione per gli oneri da garantire);
- b. accettare lo scollamento tra il livello urbanistico *astratto* e il livello della vitalità del territorio *concreto*, cioè scollamento tra PRG vigente e dinamiche reali, *tra fragilità amministrativa e disordine materiale*.

In particolare, questi processi dello *spontaneismo* diventano in sostanza *abusivismo*, con conseguente perdita di legittimità dei beni immobili e incapacità di governo delle trasformazioni.

Per ciascuna criticità, conseguente alle attuali dinamiche squilibrate, serve operare con attenzione alle localizzazioni. Quindi:

1. Diagnosticare i processi inerenti il patrimonio immobiliare e le tendenze del mercato
riconoscere i punti di forza e di debolezza
2. Ipotizzare nuove polarità pubbliche
Introdurre ipotesi di nuove idonee localizzazioni
3. Ancorare le polarità a nuovi catalizzatori economici e processi di riabilitazione.
la diagnosi prospettica: riconoscere i luoghi della attenzione per la riconversione
4. Localizzare le funzioni attrattive nei luoghi strategici
la prognosi: innovazione con progetti riabilitativi dei luoghi

Traducendo le prognosi all'interno dei tre sistemi dell'assetto territoriale (s. insediativo, s. infrastrutturale, s. ambientale), le azioni riguardano:

1. il Riordino della *edificazione disordinata*
(derivante da un Piano vigente, poco conformativo nell'impostazione e poco rispettato nell'attuazione, per una gestione spesso in deroga o illegittima,
2. il Rafforzamento della *infrastrutturazione incompleta*
(non sufficientemente differenziata tra flussi di attraversamento e locali),
3. il Potenziamento della *naturalità fragile*,
(poco difesa e incentivata, per assenza di politiche di sostenibilità ambientale).

Gli Obiettivi del Piano

La “Partecipazione valutativa” dei problemi e delle opportunità (tramite gli incontri ed il questionario) permette di definire le azioni migliorative e quindi di esplicitare la *assunzione di responsabilità* sul governo del territorio di Sonnino per una *programmazione correttiva*.

Essa si deve attuare partendo dalle criticità, dai “punti di debolezza rischi”. È solo dalla loro messa in evidenza che si riesce ad arrivare a cogliere i “punti di forza” le opportunità (vedi: Terza Parte pag 30 e 31).

Il punto di maggiore debolezza riguarda le *funzioni rilevanti* per la loro indeterminatezza sia di ruolo che di collocazione. Per ribaltare le criticità è necessaria una *programmazione funzionale* che rimetta a sistema le attività, ipotizzando una “maglia urbana variabile” integrata e coesa” tra *micro-polarità diversificate e sinergiche*, che diventino altrettanti *punti di forza*, punti di riferimento attrattivo.

Gli obiettivi principali: armonizzare i tessuti, riequilibrare l'accessibilità, rafforzare le rete ecologica

Il disordine della morfologia insediativa, la bassa funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche sono le criticità da cui partire, per formulare gli obiettivi, sostanzialmente di “riordino” che, se inteso in termini di *valorizzazione* culturale ed economica, può diventare una indubbia opportunità per *correggere e migliorare*, nello specifico dei tre sistemi: l'insediativo, l'infrastrutturale, l'ambientale.

Dal riconoscimento (analisi) delle criticità, dei difetti, delle lacune derivano le proposte di azioni “migliorative, quindi gli obiettivi da assumere per il Piano:

- il riassetto insediativo *armonizzare i tessuti edilizi* (nella forma e nelle funzioni)
- il riassetto infrastrutturale *riequilibrare l'accessibilità* (differenziando vie locali e di transito)
- la rinaturalizzazione *rafforzare la rete ecologica* (potenziando i corridoi)

Per il sistema insediativo, la maggiore attenzione va posta a quello di pianura, in cui la forte dispersione, cioè “frammentazione”, ha determinato un accentuato disordine delle funzioni. La necessità di un *riordino* delle attività principali va indirizzato, in particolare, *integrando* agricoltura tipica e turismo, accoppiando *fare impresa fare cultura*. Per perseguire gli obiettivi “funzionali” la formula è quella della “integrazione” tra le diverse parti insediate, seguendo le specifiche vocazioni:

- il centro storico (oggi svuotato) è da riproporre come *contenitore di pregio* da riempire di nuove funzioni ricettive e culturali, considerando un bacino potenziale regionale e provinciale,
- i nuclei urbani maggiori devono cercare nuove funzioni dedicate a nuovi tipi di residenzialità e servizi pubblico / privati, in sintonia con i nuovi stili di vita associata, per formazione e terza età.
- i nuclei periurbani sotto utilizzati, oggi dispersi tra i campi, vanno riconnessi in un unico sistema funzionale, che diventi “sistema gravitazionale” da dotare di poli attrattivi “a variata vocazione”.
- le frazioni sono da recuperare in sintonia con le polarità limitrofe.

Specificando i fenomeni territoriali da valutare ed indirizzare secondo i tre sistemi in cui il territorio va analizzato ed indirizzato (il Sistema Insediativo nella sua articolazione urbana e rurale, il Sistema infrastrutturale e della mobilità, il Sistema Ambientale ed ecologico), si può precisare per ciascuno che:

- 1. Il sistema insediativo

Vanno colti nella organizzazione urbana i due aspetti: (a) la *poli funzionalità integrata* delle attività e della residenzialità; (b) la *riorganizzazione spaziale* della morfologia urbana. Le integrazioni funzionali determinano nuove sinergie, ma devono trovare la giusta collocazione nella struttura insediativa, in punti che siano adatti alle polarità pubbliche, cioè poli ed assi che siano baricentrici e con disponibilità di *spazi pubblici* per “costituite piazze e viali”, intorno a cui si possano disporre le *funzioni collettive* emergenti.

Nel passato il PRG (vigente) è stato in effetti poco conformativo per la sua stessa impostazione, non fornendo linee guida di riferimento morfologico, oltre ad essere stato poco rispettato nella sua attuazione, per una gestione difficoltosa per le notevoli difformità di deroghe e illegittimità.

Proprio prendendo atto della distribuzione *disordinata* della edificazione nelle aree urbanizzate, che in quelle rurali, l'azione del Piano in formazione richiede una revisione generale del sistema insediativo: un “riordino” funzionale e morfologico di tutto il territorio comunale, urbano e rurale.

- 2. Il Sistema Infrastrutturale

Anche la infrastrutturazione viaria si è formata progressivamente nel tempo senza un disegno organico. All'antico tracciato storico che porta al centro di Sonnino (8 km di strada dalla pianura al monte a tornanti con un dislivello di 300 mt.) si sono aggiunte nel 900 le strade di bonifica e infine la super strada Terracina Prossedi. La superstrada, che corre in pianura in tangenza alla linea pedemontana, presenta due svincoli uno a nord a Sonnino Scalo ed uno più a sud a Madonnella. La viabilità minore si è sviluppata in pianura, seguendo i tracciati idrologici di bonifica.

I principali problemi della rete viaria riguardano: (a) l'isolamento del Centro principale di collina, connesso da un'unica strada e (b) il disordine funzionale della viabilità di pianura:

(a) vi è una unica strada, ancora fedele al tracciato antico, che serve Sonnino Centro, che resta defilato dalle grandi reti e non facilmente raggiungibile; è connessa a Sonnino Scalo ed alla super strada con apposito svincolo; sale con un percorso di 8 km per 300 mt di dislivello, con tracciato tortuoso a tornanti

frequenti. Si deve notare che tale connessione è priva di alternative: una evidente criticità funzionale. L'attuale PRG ipotizzava una seconda connessione che poteva raggiungere la strada di scorrimento più a sud, ma non è stata realizzata e va ripresa.

(b) La viabilità di pianura si è adattata alla rete di bonifica e al diffuso fenomeno di una edificazione più o meno spontanea: la rete non è sufficientemente differenziata tra flussi di attraversamento e flussi locali, creando una promiscuità disfunzionale e di scarsa sicurezza. Si sviluppa con un tracciato irregolare, passando tra i piccoli borghi e le frazioni, servendo il vecchio scalo ferroviario, le zone commerciali e industriali/artigianali, intersecate dalla viabilità di rango superiore alla comunale (strade provinciali, statali, superstrada). In conclusione si evince una condizione di labilità da sottoporre a gerarchizzazione e differenziazione.

- 3. Il Sistema ambientale

È noto gli aspetti di attenzione e tutela ambientale erano sottovalutati e messi in secondo piano nelle passate modalità di redazione dei Piani regolatori, che non perseguivano politiche attive per la valorizzazione dei beni ambientali, salvo i vincoli della Pianificazione sovraordinata.

Il PRG vigente recepiva le salvaguardie ambientali assumendo i vincoli e i provvedimenti di tutela sovraordinati derivanti dal PTP e dal redigendo Piano del Parco, ecc.. Prevedeva aree da sottoporre a conservazione ambientale: nelle Zone E3 e nelle aree del Parco era prevista una tutela "attenuata"; nelle Zone E2, congiuntamente alle attività agricole, si potevano ammettere attività di utilizzo turistico quali strutture agrituristiche, campeggi ecc.; nelle Zone E1 non vi era alcuna limitazione delle attività agricole. In sostanza non si considerava la *naturalità fragile*, poco difesa e incentivata, per assenza dell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale. Più recentemente, la pianificazione è stata "responsabilizzata" direttamente, come strumento di programmazione delle azioni di tutela e come "miglioramento" ambientale.

Nel territorio di Sonnino vi sono specifiche Criticità ambientali, prevalentemente idrauliche, da assumere tra le azioni di riqualificazione e da riconsiderare come opportunità potenzialmente valide, sin ora poco sfruttate. Anzi, la rete ecologica può essere assunta come il principale luogo della riconversione e rigenerazione.

In conclusione, le "politiche territoriali per lo sviluppo" sono compresenti rispetto ai tre sistemi insediativo, infrastrutturale ed ambientale. Agendo sui tre sistemi, la sostenibilità naturale migliora la attrattività culturale e incide sulla appetibilità turistica; la ricerca e valorizzazione dei luoghi ameni promuove la dotazione e attrezzaggio di luoghi vivibili che rappresentano una attività da generalizzare, in Centro Storico, in Collina, nel paesaggio rurale e in quello naturale montano.

Per esemplificare, *luoghi critici* riferiti ai tre sistemi, da assumere come *luoghi di investimento*, sono:

per il sistema insediativo, urbano e rurale:

- L'addensamento insediativo lungo le strade, costellato di costruzioni (la via Consolare, la Sassa) richiede una generale riconfigurazione del territorio
- Lo sprawl rurale con edificazione diffusa e parcellizzazione del suolo: la *frammentazione della proprietà fondiaria* richiede una aggregazione con polifunzionalità a vantaggio di turismo e per il tempo libero.
- La scarsa remuneratività dell'olivicoltura e le *crisi* per riduzione degli occupati, richiede innovazione nell'*agricoltura* di nicchia e di qualità locale.
- Il debole presidio delle *aree interne* richiede nuove imprenditorialità rurali in opposizione all'abbandono

per il sistema infrastrutturale:

- La mancanza di una alternativa dei *collegamenti viari pianura-monte* per l'*accessibilità* verso Sonnino centro richiede l'inserimento di una seconda viabilità per i flussi diretti verso sud,
- La scarsa *differenziazione in pianura tra flussi* (di attraversamento e locali) richiede investimenti per una specializzazione delle diverse tipologie stradali, distinguendo tra viabilità di attraversamento e viabilità urbana e rurale.

per il sistema ambientale:

- le zone di *instabilità dei suoli*, a rischio frane, richiedono forestazioni a vantaggio di reddito e sicurezza;
- le zone di *instabilità idraulica*, a rischio alluvionale, richiedono di ri costituire parchi acquatici,
- le zone dell'*habitat naturale* con impoverimento ecologico *richiedono* attività di rigenerazione ambientale¹

¹ (600 ettari collinari sopra i 200 metri di altitudine sui 3000 di proprietà comunale).

1 Armonizzare i Tessuti della città fisica e città sociale

La recente urbanizzazione, a differenza del nucleo più antico, non è stata guidata da una precisa regola morfologica né si è consolidata intorno a eventi funzionali importanti. Il Piano deve quindi ricercare una “nuova logica” sia per la riqualificazione della città fisica (l'urbs, con i suoi tessuti urbani e rurali), sia per la rivitalizzazione della città sociale (civitas), la sua struttura sociale, produttiva culturale e del tempo libero, valorizzando tutte quelle diversità che sono un patrimonio ideale collettivo da tutelare.

Nello specifico:

- la città fisica va riconfigurata favorendo un riordino funzionale ed estetico: (a) il riordino *funzionale* dell'uso del suolo richiede un coordinamento della *distribuzione* delle attività presenti e programmate; (b) il riordino estetico riguarda l'assetto *spaziale* delle funzioni tra loro connesse e la riscoperta del paesaggio antropizzato e naturale in una riconsiderazione collettiva.
- la città sociale va promossa nella coesione vitale della cittadinanza, che richiede la riattivazione delle sue capacità endogene, basate sulle tradizioni dell'abitare e del lavorare, con il rafforzamento della vitalità socio culturale e lo sviluppo efficace delle economie endogene.

2 Differenziare la Rete infrastrutturale in maglie distinte

In considerazione dell'attuale incompletezza delle reti e della scarsa differenziazione tra flussi di attraversamento e locali, per optare un sistema che separa la viabilità veloce di attraversamento, quella ordinaria di penetrazione, quella più lenta e pedonale degli spazi pubblici.

In sostanza si distinguono quattro livelli delle infrastrutture viarie:

1. viabilità di attraversamento veloce
2. viabilità di accessibilità primaria (rete comunale)
3. viabilità interna locale alle zone abitate e a quelle rurali
4. viabilità pedonale urbana e rurale

3 Rafforzare la rete ecologica

Premettendo che solo recentemente la prassi urbanistica ha assunto una strumentazione più nettamente dedicata ai problemi della sostenibilità ecologica, ampliando così il campo delle sue strumentazioni, si può affermare che oggi si pongono sullo stesso piano la *regolazione del sistema insediativo e del sistema ambientale*, come compiti della stessa rilevanza.

La cosiddetta *rigenerazione* ha queste due facce che costituiscono oggi il banco di prova per una pianificazione aggiornata, che incida con concrete azioni sul territorio.

Anche per il Piano di Sonnino, il “rigenerare” riguarda sia l'edificazione, che tutto il sistema territoriale, rurale e naturale: anzi, la “rigenerazione ambientale” diviene uno degli obiettivi caratterizzanti per rispettare l'alto valore del patrimonio naturale che caratterizza il Comune. Obiettivo che rende il Piano uno strumento anche innovativo. L'ambiente può guidare il disegno che sappia risolvere il “conflitto” tra l'assetto naturale e l'antropico, trovandone il punto di riequilibrio. Indubbiamente in tal modo si potrà incidere sui processi naturali, con una *messa a sistema del sistema ambientale* che intrecci l'artificiale e le aree rurali dell'oliveto e del seminativo con le componenti naturali, vegetazionali (boschive e incolto), geologiche ed idrologiche.

Si deve rafforzare la *infra-struttura ambientale* che dovrà avere una funzione di continuità generale, innervando i sistemi antropici (urbani e rurali) con quelli naturali ecologici, divenendo l'elemento primario di “riconnesione pubblica” tra il sistema naturale (montano, dalla linea di cresta alle valli in cui si incuneano le linee idrografiche) e i due sistemi antropici, dati dalla linea insediativa (città lineare lungo la strada statale di pianura urbanizzata, dal polo emergente del Centro Sonnino e dalle reti interne rurali).

i Criteri conformativi del Piano

riscoprire la Forma dei luoghi di Sonnino: riproporre morfologie insediative innovative

La *geo morfologia* è la matrice “base” dell’assetto degli insediamenti e deve essere riadottata ora quale guida del riordino del costruito (*tessuti trame / fuochi*) e delle infrastrutture (*assi, nodi, reti*), oltre che del riarrangiamento ambientale (*corridoi ecologici*).

Le *giaciture insediative* che sono alla base della *riconfigurazione* del sistema insediativo di Sonnino, sono distinte in tre parti conseguenti alle rispettive genesi storiche:

- i *luoghi antichi* del nucleo originario arroccato “in sommità” (da cui il toponimo *Summnum*)
- i *luoghi moderni* della micro-polarizzazione, estesi in pianura lungo la pedemontana, seguendo i tracciati di bonifica, a partire dal primo presidio ferroviario.
- I *luoghi contemporanei*, della diffusione collinare, sulle pendici adiacenti al centro principale.

Il sistema insediativo si dispone all’interno dei grandi invasi morfologici dati dai crinali montani che perimetrano il territorio comunale e dagli impluvi vallivi che disegnano le spazialità interne: sono le “grandi partiture territoriali”, già individuate nella analisi dell’esistente, che ora possono essere assunte anche in termini programmatici come “elementi base” del riordino complessivo.

La articolazione territoriale è riconducibile a quattro *Unità insediative* (vedi schema):

- La *Unità della valle interna baricentrica* racchiusa dal grande vaso ad U delle creste degli Ausoni che segnano il confine del territorio comunale ad est col colle emergente di Sonnino antica.
- Le *tre Unità delle valli laterali alla linea pedemontana* che si affacciano sulla pianura con ai piedi i *micro nuclei insediativi* aggregati in successione lungo l’asse stradale e la ferrovia, per circa 8 chilometri.

La articolazione per Unità Territoriali: morfologia dei luoghi

1. La Unità della valle interna baricentrica di Sonnino centro

Sulla cima di un colle, a mezza quota tra pianura e creste dei monti Ausoni (su cui svetta il monte S. Biagio) si colloca l’*antico abitato compatto* di Sonnino (*città nucleare originaria*).

Morfologia: la forma spaziale complessiva è di una conchiglia con una perla al centro: Sonnino.

La forma arcuata dell’edificato ricorda una “cometa” adagiata sull’*esedra* del pendio collinare, con il nucleo più antico emergente ad un estremo (*la stella*) e l’edificato del novecento disposto a gradoni sulle curve di livello (*la coda*).

2. Le Unità delle valli laterali alla linea pedemontana

L’abitato recente di “Sonnino bassa” è costituito da tre Unità insediative, poste in sequenza sul sistema lineare. Partendo da nord, si succedono tre Unità insediative sulla viabilità che va verso il mare:

2. 1 l’Unità insediativa di Sonnino Scalo cerniera tra pianura e valle interna di Sonnino

- all’interno i nuclei di Bagnoli Sassa e Morgazzano,
- in pianura i nuclei di Cotinole e Campo – Starza)

Sonnino Scalo costituisce il nucleo urbano più importante del sistema insediativo lineare, per consistenza dell’edificato e complessità funzionale;

2. 2 Unità insediativa di Capo Croce Madonnella

- a valle il sistema rurale urbano di Capocroce e Madonnella, con Campo Starza, compreso tra fiume Amaseno e fascio infrastrutturale strada ferrovia

- sulle pendici pedemontane e nelle valli collinari: Pozzo Casali, Ruderì di Sibilla, Fienili, Mont’Orso, Sibilla Cornarolo, Vasca Cappotto e Rave Bianche-Vallerotta,

È la Unità più articolata, ad oggi priva di una sua polarità attrattiva. È caratterizzata da una bassa urbanizzazione, in un mix di agricoltura ed insediamenti. È l’area più debole, compresa tra i due nuclei più forti, dello Scalo a nord, di Frasso stazione a sud.

2. 3 Unità insediativa di Frasso (Frasso stazione e Vado rotto, con annessi “Ripa di Cascano”, Vidimina, Maruti, Vadorotto; Campo soriano e Pietra Porci).

È l’Unità più a sud, punto di relazione del territorio di Sonnino con la fascia costiera di Terracina / Fondi.

I termini programmatici del riordino per “forme insediative”

Dal riconoscimento delle morfologie insediative a Sonnino, assecondando le doti costitutive, prende piede l’indirizzo e la definizione progettuale del “ridare forma” all’artificiale e al naturale.

Riconoscere la *Forma* dei luoghi abitati significa “vedere” i caratteri artificiali e poterli “tradurre” in qualità conformative. Si possono ipotizzare le seguenti tipologie formali:

La cometa è la *forma conclusa* del nucleo insediativo originario più evidente, una sorta forma architettonica di *cavea a luna* adagiata sul crinale, con terrazzamenti posti sulle curve di livello.

La nebulosa è la *forma incerta* della dispersione edilizia (lo *sprawl*) dell'habitat collinare, disposta secondo le deboli trame dei percorsi rurali lungo i pendii collinari.

La città lineare è la *forma aperta* della linea pedemontana tra pianura e collina, costituita dalla formazione a sviluppo lineare, di nuclei aggregati lungo la linea stradale e ferroviaria (linee rette di ferrovia e viabilità auto).

Riconoscere la Forma dei luoghi naturali significa "vedere" i caratteri naturali dei crinali, delle creste e vette, contro crinali e impluvi vallivi, per favorire il loro consolidamento vegetazionale e fruitivo delle linee adattative dei percorsi rurali di collina e pede-montani.

I termini programmatici del riordino per "Macro aree omogenee" di pianura, collina, montagna

La *Articolazione geografica* e del comune di Sonnino porta ad individuare le condizioni omogenee, riproponibili come *Macro aree*, con diverse consistenze areali, entro cui articolare il Regolamento edilizio urbanistico, di di pianura, collina, montagna:

In basso sulla piana di bonifica:

- la *Macro Area di Pianura Pedemontana* (Sonnino Scalo Capocroce, , Bagnoli e Sassa Frasso,) fortemente caratterizzata dal fenomeno della diffusione insediativa ("Sprawl Down") pari a circa 1600 Ettari.

Sulle ondulazioni collinari:

- la *Macro Area di collina delle Zone Olivetate* (0 / 200 m. sul livello del mare) Circa 1600 Ettari (pressione antropica diversificate: S. Adamini, Valle Castagna, Valle Fontana, Cerreto, Videmina, Vallerotta).

- la *Macro Area "critica" della diffusione rurale delle zone compromesse a bassa densità.*

In alto in montagna:

- la *Macro Area di montagna delle Zone Boscate* (n. b. 700 ha sono pubblici) circa 1000 Ettari

- la *Macro Area della Garica e della Macchia Mediterranea* circa 2000 Ettari

La progressione progettuale del Piano

Per evitare che il processo di piano si riduca ad una attività tecnica autoreferenziale, di carte per addetti, che non viene percepita dalla cittadinanza, non capita, non seguita, non discussa, in sostanza non condivisa, nella fase di discussione del Preliminare, si deve adottare un lessico adeguato di "metafore evidenti" per una strategia comunicativa di "azioni civiche" nei Confronti e con il Questionario.

Una narrazione efficace del nuovo pensiero urbanistico di Sonnino

Le "visioni" sono racconti semplificati e graficizzati che sintetizzano schematicamente le soluzioni individuate. Sono messe in evidenza schematicamente:

- la *visione complessiva* delle *Criticità / Potenzialità*
- la *visione articolata delle azioni* di riordino e di innovazione.

Le visioni sono espresse alle diverse scale, con "areali" e didascalie programmatiche:

- a *scala dell'assetto territoriale*: Criticità / Potenzialità di riassetto (schemi insediativo e ambientale)

riqualificazione civica: Criticità / Potenzialità di stili di vita (identitari e innovativi)

assetto insediativo morfologico: Criticità / Potenzialità di razionalizzazione dei tessuti e dei servizi

standard urbanistici: integrazione delle dotazioni per fabbisogno e scelta localizzativa più adeguata

assetto infrastrutturale: Criticità / Potenzialità di razionalizzazione infrastrutturale.

- a *scala dell'assetto urbano*: articolazione per Ambiti e Unità territoriali (urbanistiche, ambientali)

riassetto dei diversi Ambiti: unità di funzionamento

riassetto paesaggistico: paesaggio ecologico / paesaggio percettivo - culturale

riassetto urbanistico / funzionale: Unità di spazialità pedonale.

- a *scala delle soluzioni progettuali di dettaglio*:

Polarizzazione per fulcri delle Unità spaziali

ri-costruzione dei luoghi di qualità:

luoghi identitari sedimentati

luoghi identitari di nuova formazione.

TERZA PARTE

SINTESI INTERPRETATIVA E PROGRAMMATICA COMUNALE

Dalle criticità agli obiettivi strategici della Variante di PRG

Criticità dell'area e prospettive di sviluppo

La Variante deve favorire uno scenario di sviluppo, attraverso politiche adeguate. I settori economici che la strategia della Variante intende maggiormente sostenere sono quelli dell'agricoltura e del turismo, oltre a consolidare il settore produttivo secondario già in atto, anche come indotto del più trainante settore turistico. Il turismo come attività da consolidare e sviluppare nell'interno, recuperando e valorizzando l'ingente patrimonio edilizio sotto utilizzato o abbandonato, senza dimenticare le possibilità offerte dall'agriturismo, un'attività che può crescere anche con numeri rilevanti parallelamente al sostegno dell'attività agricola

Il secondo obiettivo strategico è quello del riequilibrio territoriale dell'area interessata, che vede un aumento della popolazione sulla fascia di pianura pedemontana e una situazione crescente di spopolamento nel centro principale e di abbandono del centro storico.

la chiave dello sviluppo: la valorizzazione delle risorse

È rilevante il tema del sotto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, sia del centro storico che di quello più recente, sottoutilizzato, degradato e abbandonato. Vi è quindi una potenzialità ancora sommersa, da dedicare allo sviluppo turistico ed a nuove forme di residenzialità.

Le dimensioni del patrimonio edilizio inutilizzato o abbandonato sono notevoli rispetto alle dimensioni complessive del patrimonio edilizio esistente. Dai dati è facile desumerlo. Dall'altra, le strutture alberghiere oggi sono in numero molto ridotto e con una ricettività piuttosto debole. L'agriturismo è già presente, con una tendenza positiva che coniuga ed integra le risorse naturali con la cultura e la storia in una prospettiva di sviluppo sostenibile.

La seconda risorsa da valorizzare per uno sviluppo economico di Sonnino è l'agricoltura. I dati dimostrano che si tratta di un'attività non marginale con alcune condizioni d'eccellenza per le produzioni legate alla oli cultura. Le aziende agricole presenti nell'ambito territoriale sono pari a 1324 di cui 1315 di aziende individuali, con una Superficie Agraria Utilizzata di 3.378 ha. Il numero delle aziende e la dimensione media indicano chiaramente come si tratti di aziende, prevalentemente a carattere familiare, anche se non mancano aziende medio – grandi.

L'elemento portante su cui si dovrà basare il progetto/programma di sviluppo agricolo è comunque quello della sostenibilità economica delle nuove attività agricole che si vogliono incentivare. Per costruire tale progetto, sarà evidentemente necessario puntare ad alcune competenze agronomiche ed economiche specifiche, determinanti:

- sia per definire le tipologie e le modalità produttive da privilegiare (nell'ambito della produzione biologica), finalizzate a costruire una filiera completa dei prodotti di qualità, dalla coltivazione alla trasformazione del prodotto finale, che deve anche essere sostenuta dalla disponibilità delle attrezzature necessarie,
- sia per costruire i mercati di sbocco della produzione attivata, prevalentemente diretti al consumo locale e a quello turistico, con centri di vendita diretti nelle aziende, singoli o associati o nei mercati da organizzare con cadenza regolare negli spazi pubblici più adatti della città e dei centri urbani limitrofi.

Vi è l'opportunità di indirizzare lo sviluppo dell'agricoltura verso le produzioni biologiche. Si tratta di un orientamento consueto quando si deve affrontare, come nel nostro caso, un sistema di mercato fortemente aggressivo e concorrenziale. D'altronde, dalla parte dei consumatori il termine biologico è diventato sinonimo di qualità. L'agricoltura biologica è già praticata, sia per quanto riguarda le produzioni vegetali che quelle zootecniche. Le zone ove si praticano maggiormente le produzioni biologiche sono quelle dove l'agricoltura è più forte. Le produzioni su cui puntare sono soprattutto la produzione dell'olio, una delle eccellenze locali, e quella vitivinicola, ma anche della zootecnia ovina e caprina finalizzata alla produzione casearia.

I Servizi per la vivibilità dell'ambiente urbano

La misura della qualità di un territorio può essere data dalla "quantità di benessere" che tale territorio offre. Il benessere di un ambiente urbano è dato dalla compresenza, di infrastrutture, servizi pubblici e privati funzionali all'istruzione e alla sanità, elementi urbanistico – architettonici (percorsi, arredo urbano, qualità e quantità del verde, ecc.), elementi socio-culturali (presenza attività politiche, culturali, associative, luoghi e attività di attrazione e di aggregazione), ambiente salubre, ecc.

L'offerta di servizi è maggiormente concentrata, come è ovvio, nel centro più grande, anche se, con non poche difficoltà si mantengono in ogni nucleo i servizi essenziali quali uffici postali, e farmacie.

In relazione ai servizi per l'istruzione, le scuole materne ed elementari sono presenti in qualche misura nell'area e nelle frazioni, anche se diviene difficoltoso il mantenimento dei servizi di istruzione nelle aree deboli dove si assiste al fenomeno delle pluriclassi.

Le scuole medie inferiori e superiori sono localizzate per la maggior parte a Sonnino centro e Scalo dove l'offerta scolastica risulta diversificata.

Situazione abbastanza disomogenea si registra invece per la presenza di spazi per l'aggregazione. A fronte dell'assenza di teatri, cinema o centri per l'ascolto della musica si registra la presenza di impianti per la pratica del calcio.

Meno diffusi sono, al contrario, gli impianti per la pratica del tennis, della pallavolo e del basket, così come centri per l'aggregazione giovanile e mancano strutture pubbliche.

L'accessibilità

L'accessibilità è un fattore determinante per favorire il mantenimento dell'appetibilità per Sonnino centro dato che la rete interna è oggi insufficiente. La accessibilità dalla rete di pianura, è garantita solo dalla connessione tra Sonnino Scalo e Sonnino centro, superando un dislivello di 300 mt s.l.m. È pertanto prioritario realizzare una seconda connessione, che potrebbe sfruttare un tracciato rurale.

Un secondo aspetto riguarda il reticolo degli percorsi rurali storici presenti; nella prospettiva di valorizzazione turistica, indicata come uno degli obiettivi strategici, essi assumono un doppio ruolo: innanzitutto paesistico, cioè come elementi strutturanti del paesaggio; in secondo luogo come percorsi direttamente legati alla fruizione turistica che si vuole incentivare (collegamenti per gli agriturismo, passeggiate, trekking).

ANALISI DELLE CRITICITA' PER I SISTEMI INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE AMBIENTALE

SISTEMI	DESCRIZIONE	CRITICITA'
SISTEMA INSEDIATIVO PATRIMONIO EDILIZIO PER ATTIVITÀ	1. <u>strutture ricettive</u> Diffusa presenza di ospitalità, presenza di B&B ristoranti, agriturismi, comunità alloggio , centro anziani, ecc. 2. <u>attività artigianali</u> Diffusa presenza di piccole attività (falegnamerie, fabbri, acconciatori, carrozzerie, officine meccaniche). 3. <u>aree industriali</u> : presenza di strutture per attività in località Sonnino Scalo;	1. <u>conformità urbanistica ed edilizia del ricettivo</u> : mancanza di Regolarizzazione di alcune attività realizzate attraverso l'art. 28 e art. 30 delle NTA del PRG vigente. Mancanza di standard urbanistici. 2. Attività difformi localizzate in aree agricola. 3. <u>conformità urbanistica ed edilizia del industriale</u> mancanza di Regolarizzazione di alcune attività realizzate attraverso l'art. 28 e art. 30 delle NTA del PRG vigente. Carenza di standard urbanistici.
SISTEMA INSEDIATIVO PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE	1. <u>centro abitato</u> : Presenza significativa in termini di quantità alloggi nel di Sonnino 2. <u>frazioni</u> Presenza di numerosi nuclei 3. <u>SPRAWL</u> Fenomeno della diffusione insediativa minima	1. <u>alloggi nel Centro abitato</u> di Sonnino: Fenomeno alloggi non occupati 2. <u>servizi e spazi pubblici</u> Assenza o sottoutilizzazione di contenitori 3. <u>attrazioni esterne</u> : spopolamento nelle zone collinari e nel Centro abitato di Sonnino per la tendenza delle dinamiche di espansione verso le aree comunali di pianura, 3. <u>abusivismo</u> (edificazione spontanea): diffuso fenomeno, nella maggior parte dei casi, scarsamente servito da urbanizzazioni primarie.
SISTEMA INSEDIATIVO ATTIVITA' ECONOMICHE	1. <u>piccole e medie imprese</u> Presenza di per la trasformazione dei prodotti agricoli. Produzioni agricole di valore legate all'allevamento, alla produzione di formaggi, vino, olio, miele e prosciutti. Presenza dell'Associazione Nazionale Città dell'Olio	1. <u>offerta turistica</u> : Basso livello di articolazione ed assenza di prodotti turistici innovativi; assenza di strategie e programmi di integrazione per migliorare l'offerta turistica e produttiva locale.
SISTEMA RELAZIONALE E DELLA MOBILITA' INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	TRASPORTO PUBBLICO 1. Linea ferroviaria Velletri-Terracina 2. Trasporto pubblico su gomma Bus-Sonnino -Priverno FS; Terracina TRASPORTO PRIVATO 3. Viabilità locale 4. Viabilità Comunale	1. <u>Linea Ferroviaria</u> - Velletri-Terracina attualmente dismessa. assenza di collegamento su ferro delle frazioni: Sonnino Scalo, Capocroce e Frasso. Degrado delle stazioni ferroviarie, 2. <u>trasporto pubblico su gomma</u> Servizio limitato 3. <u>connessione urbana</u> Scarsa tra le frazioni e il Centro Abitato di Sonnino. 4. <u>carenze di viabilità</u> : incompleta (quasi sempre) delle opere che agevolano i percorsi pedonali, che mettono in sicurezza la circolazione veicolare. l'impianto di illuminazione pubblica In molti tratti stradali è assente;
SISTEMA AMBIENTALE RETE ECOLOGICA	1. Aree di pregio: SIC e ZPS, Aree protette 2. Parco Reg Monti Ausoni 3. Aree agricole caratteristiche 4. Acque ("vie d'acqua")	1. <u>corridoi ecologici</u> Mancanza di collegamenti dell'alta naturalità tra le aree dei parchi territoriali e degli ambiti naturalistici 3. filiere di nicchia: sottovalutazione delle sinergie 4. alvei dei torrenti e dei fiumi: cementificazione e depauperamento.

ANALISI S.W.O.T. (forza debolezza opportunità rischi)

3 SISTEMI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	MINACCE/RISCHI	OPPORTUNITA'
SISTEMA INSEDIATIVO / POPOLAZIONE	1. CRESCITA DEMOGRAFICA incremento della popolazione maggiore dei valori percentuali rispetto al contesto territoriale.	1 CRESCITA DEMOGRAFICA qualità della vita /standard da verificare		Attrattività
/ CENTRO STORICO	IL CASTELLO (Il Torrione) sec. IX. Le mura e Le porte	Stato di sotto utilizzo e degrado		valorizzazione
/ PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE	SPRAWL crescita rapida disordinata (organizzazione spaziale diseconomica)	1. abusivismo : il fenomeno permane 2. redistribuzione abitanti verso zone di espansione urbana = riduzione popolazione nel centro .	sottoutilizzo spazi e contenitori	rifunzionalizzare
/ PATRIMONIO EDILIZIO PER ATTIVITÀ	1. Diffusa presenza di strutture ricettive, aumento delle strutture ricettive con architettura tradizionale .	Basso livello di articolazione dell'offerta turistica ed assenza di innovazione nei prodotti turistici Assenza di strategie integrate di miglioramento dell'offerta turistica.	rischio di sostenibilità economica di imprese turistiche e attività commerciali = calo occupazionale ;	coordinamento e integrazione
/ ATTIVITA' ECONOMICHE	1. Presenza di imprese di trasformazione dei prodotti agricoli (piccole e medie), di Produzioni agricole di valore legate all'allevamento, alla produzione di formaggi, vino, olio, miele e prosciutti. 2. Presenza di Associazione Nazionale Città dell'Olio	Manca o insufficienza di pianificazione nei settori scarsa capacità di gestioni sistemiche e innovative delle risorse	arretramento ulteriore delle condizioni economiche	Rilancio produttivo integrato
SISTEMA INFRASTRUTTURALE RETI DI COLLEGAMENTO accessibilità	1. FERRO : presenza Velletri-Terracina FS 2. GOMMA : connessioni primarie Viabilità - rurale (estesa) 3. SERVIZI Bus- Sonnino -Priverno FS; Terracina	1. FERRO Linea Ferroviaria - Velletri-Terracina dismissa 2. rete viaria primaria (pochi accessi) rete rurale poco efficiente, inadatta a percorsi ciclabili	Riduzione relazionale tra connessioni urbane e tra parti diverse della città	Rifunzionalizzazione e potenziamenti
SISTEMA AMBIENTALE ECOLOGICO PAESAGGISTICO	1. AREE NATURALI : presenza Siti Interesse Comunitario SIC , <i>Zone a Protezione Speciale ZPS, Aree Protette</i> – PARCO NATURALE REG. MONTI AUSONI, LAGO FONDI Monumento naturale Campo Soriano, "Hum", "Calanche di San Nicola" e "Catauso" 2. AREE AGRICOLE attività diffusa Olivicoltura = buon presidio del territorio 3. ACQUE – valore delle zone acquatiche: proposte progetto "Le Vie d'Acqua"	1. AREE NATURALI : Manca di corridoi ecologici (connessioni ad alta naturalità tra aree dei parchi territ. e ambiti naturalistici) 2. AREE AGRICOLE – eccessiva frammentazione 3. ACQUE dissegnata politica di cementificazione degli alvei dei torrenti e dei fiumi fortemente alterati da una.	1. AREE NATURALI : GARICA degradazione della macchia mediterranea 3. Rischio dissesto idrogeologico	Gestione integrata e presidio attivo
Sistema culturale / spazi e luoghi identitari;	Esistenza di giacimenti culturali di particolare rilevanza Museo Demo etno antropologico - Terre di Confine	Scarsa riconoscibilità turistica nei confronti della città storica e dell'offerta culturale.	Perdita di identità e riconoscibilità;	Messa a sistema e valorizzazione

La VAS

Il percorso di Valutazione Ambientale deve essere progettato con la finalità di garantire la sostenibilità delle scelte del piano o programma e di integrare le considerazioni di carattere ambientale, accanto e allo stesso livello di dettaglio di quelle socioeconomiche e territoriali, fin dalle fasi iniziali del processo di pianificazione.

Il processo di VAS applicato al PSA mira ad integrare gli obiettivi ambientali significativi per il territorio DI Sonnino all'interno del sistema degli obiettivi del Piano, ad esempio ricercando le modalità atte a promuovere la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali, la valorizzazione degli ambiti agricoli anche in rapporto al loro possibile ruolo di contenimento della pressione edificatoria.

Per quanto riguarda obiettivi e azioni di carattere non ambientale, la VAS si impegna a proporre strumenti per minimizzarne gli impatti sull'ambiente e a suggerire le opportune misure di mitigazione. La VAS, infine, garantisce inoltre la trasparenza nella identificazione e costruzione delle alternative di piano.

Tempi e modalità della procedura di VAS

L'integrazione della dimensione ambientale, economica e sociale nella pianificazione urbanistico - territoriale implica che l'applicazione del processo di valutazione avvenga a partire dalla fase di impostazione della Variante al PRG fino alle successive fasi di redazione ed applicazione.

Il processo di VAS si sviluppa parallelamente all'elaborazione del Piano secondo le seguenti fasi
Il programma delle attività è articolato secondo le seguenti fasi:

Fase 1 – Fase di Scoping

- Redazione del documento di Scoping;
- Assistenza nella fase di consultazione dei questionari di Scoping;
- Esame dei questionari pervenuti;

Fase 2 – Rapporto Ambientale

- Analisi dello stato dell'ambiente;
- Diagnosi delle problematiche ambientali; *f*
- Obiettivi di sostenibilità; *f*
- Valutazione degli effetti sull'ambiente;
- Misure di mitigazione;
- Scelta delle alternative;
- Misure di monitoraggio;
- Redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;
- Redazione elaborati grafici del rapporto ambientale;

Fase 3 – Parere Motivato

Fase di consultazione e di ottenimento del parere motivato da parte dell'Autorità Competente in materia ambientale.

La prestazione comprende inoltre, l'assistenza per le consultazioni fino alla definitiva approvazione della V. A. S. (Valutazione Ambientale Strategica) da parte dell'autorità competente.

Il territorio di Sonnino è interessata da numerosi Siti della Rete Natura 2000, ne consegue che, in seno alla procedura di VAS, si svilupperà contestualmente la Procedura di Valutazione d'Incidenza per la valutazione degli effetti dell'attuazione della Variante al PRG sugli stessi.

Contenuti della VAS

Le informazioni da fornire con il Rapporto Ambientale sono di seguito esplicitate:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del PRG con altri pertinenti piani o programmi;
- aspetti pertinenti dello stato attuale del contesto socio-economico e dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della variante al PRG;
- caratteristiche sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche che potrebbero essere significativamente interessate;

- qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente alla Variante del PRG, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica (Parco, Monti Ausoni Siti di Importanza Comunitaria, Zone di Protezione Speciale), nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità,
- obiettivi di sviluppo socio-economico e di protezione ambientale stabiliti a livello regionale, internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti alla Variante, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione sociale, economica ed ambientale;
- possibili impatti significativi sul sistema sociale e produttivo locale;
- possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori
- misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sul tessuto sociale ed economico e sull'ambiente del territorio (così come modificato);
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti significativi derivanti dall'attuazione PSA proposto, definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare

Il processo di valutazione prevede una valutazione della coerenza delle strategie della variante al PRG con le politiche di pianificazione e sviluppo provinciali, regionali e nazionali. Individuati i principali riferimenti di programmazione territoriale sovraordinata devono essere valutate complementarietà, sinergia e/o eventuale sovrapposizione degli stessi con la Variante al PRG (analisi di coerenza esterna).

Si richiede che sia inoltre analizzata la coerenza fra obiettivi (specifici) di sostenibilità e azioni della Variante al PRG, al fine di rilevare eventuali contraddizioni fra obiettivi e azioni (analisi di coerenza interna).

Le informazioni contenute nel RA sono raccolte in una sintesi non tecnica.

Il processo di VAS Rapporto Ambientale prevede infine che sia redatto un piano di monitoraggio, documento che contiene la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana significativi derivanti dall'attuazione della Variante al PRG nonché la definizione delle modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare

Per l'elaborazione della Relazione di Incidenza (il documento tecnico a supporto della Procedura di Valutazione d'Incidenza) sono presi come riferimento metodologico i seguenti documenti:

- I documenti della D. G. Ambiente della Commissione Europea “Assessment of Plans and Project Significantly Affecting Natura 2000 Sites – Methodological Guidance on the provision of Article 6(3) and 6(4) of the “Habitats” Directive 92/43/ECC” e “La gestione dei Siti della Rete Natura 2000 – Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva “Habitat” 92/43/CEE”.
- L'Allegato G “Contenuti della relazione per la Valutazione d'Incidenza di piani e progetti” del DPR n. 357/1997, modificato ed integrato dal DPR n. 120/03.
- Il documento finale “Manuale per la gestione dei Siti Natura 2000” del Life Natura LIFE99NAT/IT/006279 “Verifica della Rete Natura 2000 in Italia e modelli di gestione”.
- Regolamento della procedura di Valutazione di Incidenza approvato con DGR 749/2009 (Allegato A).
-

In questa fase, riguardo la Valutazione di Incidenza, si è ritenuto opportuno inserire in via preliminare gli elementi di cui all'Allegato G del DPR 357/1997 in seno al Rapporto Preliminare. Al Rapporto Ambientale sarà presumibilmente allegato un autonomo Studio di Valutazione di Incidenza, concordando tale scelta nell'ambito della “Conferenza di pianificazione”. Nello Studio di Valutazione di Incidenza saranno approfonditi ed analizzati più in dettaglio gli elementi cui all'Allegato G del DPR 357/1997 e, più in generale, tutti i temi necessari a valutare le interferenze della variante al PRG su Rete Natura 2000.

Contestualmente alla presente Relazione di Sintesi, viene presentato il Rapporto Preliminare Ambientale (RP). Il Rapporto Ambientale, invece, sarà redatto, recuperando i contenuti del RP, sulla base delle indicazioni che emergeranno durante la “Consultazione”.