



VENETO PROGETTI

ARCH. BRUNO

ARCH. POCE

## COMUNE DI FERENTINO (FR) - PUCG 2012

Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)  
**Documento Preliminare di Indirizzo (DPI)**

Legge Regionale n.38 del 1999

Elaborati descrittivi

### DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO



Elaborato

04.06.2012  
26.03.2012



COMUNE DI FERENTINO  
Piazza Matteotti, 17 – Ferentino (FR)  
Tel. +39 (0775) 2481 – Fax. +39 (0775) 248232

**Il Sindaco**

Avv. Piergianni FIORLETTA

**Il Segretario**

Dott. Franco LOI

**Il Dirigente del Settore 5  
Assetto del Territorio**

Arch. Marco MASTRONARDI

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti incaricati**

Domenico BRUNO, architetto  
Raffaele GEROMETTA, urbanista  
Giuseppe POCE, architetto

**Consulenti specialistici**

Enrico A. DODI, architetto  
Francesco POZZOBON, urbanista  
Daniele RALLO, urbanista  
Giulia SALA, urbanista

**Analisi agronomica**

Giovanni TRENTANOVI, forestale

**Analisi geologica**

Angelo LAURETTI, geologo

**Valutazione Ambientale Strategica**

Elettra LOWENTHAL, ingegnere  
Lucia FOLTRAN, dott.ssa in scienze ambientali

**Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)**

Legge Regionale n. 38 del 1999

# **DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO DEL PUCG**

1	INTRODUZIONE .....	5
2	LA FUNZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE .....	6
2.1	La normativa regionale .....	7
2.2	I contenuti del Documento Preliminare di Indirizzo .....	9
2.3	La partecipazione .....	10
3	LE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO .....	11
3.1	L'area vasta .....	11
	Pianificazione superiore .....	11
	Pianificazione settore .....	20
	Sistema territoriale .....	25
	Rete ecologica .....	30
3.2	Il territorio comunale .....	32
	Sistema naturale e ambientale .....	32
	Trasformazione del territorio .....	48
	Strutture e infrastrutture .....	49
	Piano Regolatore Generale Vigente .....	51
	Demografia .....	61
3.3	Le criticità e le opportunità .....	69
	Sistema ambientale .....	69
	Sistema residenziale .....	70
	Sistema attività economiche .....	71
	Sistema mobilità .....	72
4	GLI OBIETTIVI E L'ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO .....	73
4.1	Le immagini della città e del territorio .....	76
	La città storica e consolidata .....	76
	La città diffusa .....	77
	Il territorio extraurbano e l'ambiente .....	78
4.2	Lo Schema Strategico .....	80
4.3	Il quadro generale dei Progetti strategici .....	83
	Progetto strategico 1: La Città storica .....	85
	Progetto strategico 2: La valorizzazione della Valle del Sacco .....	86
	Progetto strategico 3: La strada statale 6 Via Casilina .....	88
	Progetto strategico 4: La cittadella integrata delle Terme di Pompeo e le aree per servizi intercomunali .....	88
	Progetto strategico 5: Le aree ARM .....	90
	Progetto strategico 6: L'aeroporto di Frosinone .....	91
4.4	Le previsioni strutturali e programmatiche .....	93
	Disposizioni strutturali .....	93
	Disposizioni programmatiche .....	94

Coerenza con le linee guida del PTPG .....	95
4.5 Modalità attuative .....	99
Gli accordi procedurali .....	99
L'urbanistica con gli accordi.....	100
Gli accordi nella pianificazione urbanistica .....	100
La concorrenza e gli interessi diffusi .....	101
Le regole .....	101
4.6 La perequazione.....	103
Gli indirizzi e la prassi.....	103
4.7 Il dimensionamento .....	105

## 1 INTRODUZIONE

---

Sono molteplici le motivazioni che portano alla necessità di un nuovo Piano urbanistico e all'interno del presente Documento verranno ordinate ed illustrate nel dettaglio. L'occasione che si presenta di usare un nuovo approccio ai problemi urbanistici, in una realtà come quella di Ferentino, è rilevante. Si preannuncia dunque un quadro articolato e stimolante, che merita tutta l'attenzione tecnica e politica del caso. Da qui una sollecitazione, altrettanto banale, ma spesso trascurata anche se necessaria: un piano non può nascere come mero elaborato tecnico, né da una volontà solo di natura istituzionale. Anche il principio di rappresentanza degli eletti e della delega popolare loro affidata, proprio della democrazia, a fronte delle scelte che il piano deve operare, deve lasciare ampio spazio alla partecipazione dei cittadini, affinché il piano diventi patrimonio comune, e non possa mai prevalere l'interesse privato su quello pubblico. È per questo motivo che in questo Documento Preliminare di indirizzo, che dovrà segnare l'avvio del lavoro per la formazione del piano, è contenuta una proposta di metodo per garantire la partecipazione dei cittadini alle scelte del piano.

## 2 LA FUNZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE

---

Dal punto di vista formale, l'obbligo di redigere il Documento Preliminare di Indirizzo è fissato dalla Legge Urbanistica del Lazio che fissa gli obiettivi da raggiungere e la procedura da seguire. Adottato dalla Giunta, il Documento Preliminare di Indirizzo ( DPI) diventa funzionale all'apertura del dibattito con i cittadini, singoli o riuniti in associazione, con le categorie economiche e con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nel massimo della trasparenza e con l'apporto degli "utenti".

Il DPI costituisce quindi la tappa iniziale del percorso di elaborazione del PUCG, finalizzato alla presentazione del complesso dei temi che si intendono trattare, facendo convergere l'attenzione sugli obiettivi centrali, fornendo prime ipotesi di azioni progettuali, arrivando a delineare una prima forma concettuale del Piano.

Il Documento Preliminare di Indirizzo definisce, oltre le linee guida di intervento generali, ipotesi progettuali su temi specifici assunte quali proposte strategiche per la stesura finale del Piano. Il Documento organizza l'insieme dei temi che il PUCG dovrà affrontare, risolvere e disciplinare attraverso la costruzione di un sistema di regole e norme. Con l'individuazione di sistemi, ambiti, interventi e materiali del suolo, il DPI fornisce una prima riflessione su ruoli, prestazioni, usi prevalenti e gradi di trasformabilità delle diverse parti del territorio. Su questi temi/sistemi il Documento anticipa strumenti, strategie e tipologie operative che il Piano dovrà successivamente fissare attraverso la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro con gli attori rilevanti delle politiche urbane locali e con il coinvolgimento dell'intera comunità locale.

In attuazione dei principi di sussidiarietà la legge introduce inoltre il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali. Il DPI adottato dalla Giunta Comunale dovrà essere coerente e compatibile con gli strumenti urbanistici e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata di rango provinciale (Piano Territoriale Provinciale Generale, la cui approvazione ha comportato il trasferimento delle competenze in materia urbanistica) e regionale (Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale Paesistico in materia di paesaggio ed altri piani di settore in materia di tutela dell'aria, dell'acqua, dell'ambiente, di regolamentazione delle attività estrattive, sviluppo infrastrutturale e di indirizzo socio-economico). Come definito all'art. 32 della stessa legge, il Sindaco convocherà una conferenza dei servizi alla quale prenderanno parte la Provincia e la Regione.

### **Art. 32 - Conferenza di pianificazione**

1. Prima di avviare la formazione di un nuovo PUGC o di varianti al PUGC, il comune adotta un documento preliminare di indirizzo del PUGC, che deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;
- b) la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;
- c) la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale ed abusiva;
- d) la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- e) la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;
- f) gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;
- g) la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

2. Al fine di acquisire il parere della Regione e della provincia sulla compatibilità degli indirizzi del PUGC rispetto agli strumenti o agli indirizzi della pianificazione territoriale e paesistica regionali e provinciali, il sindaco del comune interessato convoca una conferenza di pianificazione con la Regione e la provincia territorialmente interessata cui partecipano, oltre al sindaco, i Presidenti della Regione e della provincia ed i relativi assessori competenti in materia urbanistica. La conferenza deve concludersi nel termine di trenta giorni.

## 2.1 La normativa regionale

---

La legge urbanistica regionale n. 38/99 "Norme sul governo del territorio", all'art. n. 2 fissa gli obiettivi che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Essi devono mirare:

- alla tutela dell'integrità fisica: prendere in considerazione le componenti del territorio quali suolo, sottosuolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera;
- alla tutela dell'integrità culturale del territorio: mantenere i connotati del territorio propri delle componenti storica, naturale ed antropica;
- al miglioramento del sistema insediativo, ovvero il complesso dei siti e manufatti destinati a soddisfare le esigenze abitative, produttive, ricreative, di mobilità e relazione;
- allo sviluppo sostenibile della Regione, ovvero uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di fruire delle risorse del territorio.

Le trasformazioni fisiche del territorio (art. 3, comma 2) dovranno essere regolamentate in modo da garantire:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio;
- la prevenzione e la riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse;
- la riqualificazione degli insediamenti storici aggregati e puntuali, il recupero del patrimonio edilizio, culturale, infrastrutturale, insediativo, ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;
- la riqualificazione degli insediamenti periferici e delle aree di particolare degrado al fine di eliminare le situazioni di svantaggio territoriale.

All'art. 28 la legge disciplina la pianificazione urbanistica comunale in due differenti livelli, uno di natura strutturale che si esplica mediante i Piani Urbanistici Comunali Generali (PUCG) e uno con una connotazione maggiormente legata alle forme di attuazione delle trasformazioni del territorio, affidate al Piano Urbanistico Operativo Comunale (PUOC).

### **Art. 28 - Strumenti della pianificazione urbanistica comunale**

*La pianificazione urbanistica comunale opera nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, statali e regionali e di quelle dettate dalla pianificazione territoriale regionale e provinciale.*

*La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante:*

- *il piano urbanistico comunale generale (PUCG), articolato in disposizioni strutturali ed in disposizioni programmatiche, con funzioni di piano regolatore generale ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;*
- *i piani urbanistici operativi comunali (PUOC).*

Agli articoli successivi il quadro normativo tratta la natura procedurale per la formazione del P.U.C.G. (art. 33).

Una volta che il D.P.I. viene adottato dalla Giunta Comunale ed approvato in Conferenza di pianificazione con Regione e Provincia, il Comune può sviluppare una bozza di Piano, redigerne una versione definitiva con i contributi e gli esiti della partecipazione, ed adottarlo in Consiglio Comunale ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale (n. 1150/1942). La pubblicazione dovrà avvenire, oltre all'albo pretorio, anche su almeno quattro quotidiani a diffusione locale. Nei sessanta giorni a seguire vi è la possibilità di formulare delle osservazioni al Piano, alle quali il Comune dovrà controdedurre entro i successivi 120 giorni.

L'iter segue la convocazione della seconda Conferenza di pianificazione, e quindi l'apertura del tavolo di discussione e verifica delle eventuali difformità o incongruenze con la pianificazione provinciale e regionale, propedeutico all'approvazione.

**Art. 33 - Adozione e verifica del PUCG**

1. Il comune provvede alla formazione del proprio PUCG mediante la conclusione di un apposito accordo di pianificazione, con il quale il comune stesso e la provincia definiscono consensualmente i contenuti dello strumento urbanistico comunale, secondo le forme e le modalità di cui ai commi successivi.
2. Il comune adotta il PUCG ai sensi della l. 1150/1942 e successive modifiche dopo aver effettuato consultazioni con gli enti pubblici e con le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali interessate, e comunque avendo attivato processi di partecipazione e informazione finalizzati a promuovere forme di intervento diretto dei cittadini. Il PUCG adottato, completo dei contenuti tecnici e degli elaborati prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, è depositato presso la segreteria del comune in libera visione al pubblico, secondo le modalità stabilite dal comune stesso. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno quattro quotidiani a diffusione nella provincia.
3. Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni.
4. Entro centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, il comune deduce sulle osservazioni presentate, adeguando il PUCG alle osservazioni accolte, e trasmette il PUCG medesimo alla provincia.
5. Decorsi novanta giorni dalla trasmissione del PUCG alla provincia, il sindaco, ai fini della conclusione dell'accordo di cui al comma 1, convoca, d'intesa con il presidente della provincia, una conferenza di copianificazione fra i dirigenti delle strutture tecniche competenti della provincia e del comune, nell'ambito della quale viene verificata la compatibilità del PUCG adottato con le previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriali o di settore, di ambito regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati. I lavori della conferenza debbono comunque concludersi entro sessanta giorni dalla data della sua convocazione.
6. Nel caso in cui il PUCG contenga elementi di difformità rispetto alle previsioni del PTPG ovvero a quelle degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5, nella conferenza sono individuati gli adeguamenti necessari al fine di conformare il PUCG a tali previsioni.
7. Qualora nella stessa conferenza si ravvisi l'opportunità di provvedere alla variazione delle disposizioni contenute nel PTPG, il PUCG è trasmesso al consiglio provinciale che può procedere alla variazione del PTPG con le forme e modalità di cui agli articoli 21 e 22. Il termine di cui al comma 5 resta sospeso e riprende il suo decorso dall'approvazione della variazione del PTPG.
8. I partecipanti alla conferenza, in esito alle verifiche di cui ai precedenti commi, convengono su uno schema di accordo, di cui è parte integrante una relazione tecnica, corredata anche di opportuna cartografia, recante dettagliate ed univoche indicazioni sugli eventuali adeguamenti da apportare al PUCG.
9. Nei trenta giorni successivi alla definizione dei lavori della conferenza, il presidente della provincia ed il sindaco sottoscrivono l'accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al comma 8. L'accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dal consiglio comunale.
10. Contestualmente alla ratifica dell'accordo, il consiglio comunale approva il PUCG, in conformità alle eventuali modifiche, concordate nell'accordo medesimo, apportate al fine di conformare il PUCG alle previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione di cui al comma 5.
11. Con l'atto di approvazione possono essere apportate al PUCG adottato esclusivamente le modifiche necessarie per conformarlo ai contenuti dell'accordo di pianificazione.
12. Il PUCG definito ai sensi del presente articolo è pubblicato sul BURL e dell'approvazione è data notizia su quattro quotidiani a diffusione nella provincia. Il PUCG acquista efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

L'efficacia dei contenuti del Piano è subordinata alla necessità di un suo aggiornamento a seguito dell'entrata in vigore di nuove normative che ne rendano impossibile l'attuazione. I contenuti e le previsioni che comportano vincoli di destinazione e di inedificabilità hanno efficacia per un periodo massimo di cinque anni (art. 35).

## 2.2 I contenuti del Documento Preliminare di Indirizzo

---

I contenuti minimi del D.P.I. sono definiti all'art. 32 e devono prevedere:

- a) la relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni del territorio comunale ed il loro rapporto con gli strumenti di pianificazione comunale;
- b) la descrizione territoriale ed ambientale, costituita da analisi conoscitive estese all'intero territorio comunale;
- c) la quantificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la suddivisione tra edilizia legale ed abusiva;
- d) la relazione sull'evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- e) la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;
- f) gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;
- g) la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

Le "linee guida" predisposte dalla Provincia di Frosinone, all'interno delle norme tecniche del P.T.P.G. prevedono all'art. 55 "*Direttive per la pianificazione urbanistica: indirizzi ai Comuni per la formazione del documento preliminare del PUCG*" alcuni suggerimenti e raccomandazioni sui temi e contenuti da sviluppare nel DPI, tra cui:

- la ricostruzione del quadro pianificatorio sovraordinato, caratterizzato quindi dalle determinazioni regionali del Piano Territoriale Regionale Generale, Piano Territoriale Paesistico Generale, dalle previsioni del Piano Regolatore dell'ASI di Frosinone, degli strumenti di programmazione economica e settoriale e ovviamente del Piano Territoriale Provinciale Generale;
- la descrizione dei dati strutturali e di tendenza del Comune, relativi a popolazione, attività economiche e lavoro;
- la relazione geologica, agro pedologica, archeologica e di uso del suolo, comprendenti i caratteri geomorfologici ed idraulici del territorio, le zone a rischio idraulico e idrogeologico, la ricostruzione del quadro della vincolistica in materia ambientale, i beni storici ed archeologici, le aree sottoposte alle leggi nn. 1089 e 1497 del 1939;
- la ricostruzione del quadro delle proprietà comunali e degli usi civici;
- la rappresentazione del sistema insediativo con la zonizzazione vigente del PRG, il relativo stato di attuazione e le consistenze edilizie legittime e soggette a sanatoria;
- la documentazione relativa alle aziende a rischio incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n. 334/99 e s.m.i.;
- la descrizione degli obiettivi, strategie e principali azioni di Piano proposte;
- una prima ipotesi di dimensionamento, con un'analisi dei fabbisogni residenziali e dei servizi del Piano.

Appare quindi chiaro come il D.P.I. rappresenti un documento a forte connotazione tecnica, oltre che politica. Alla base di tutto vi sono gli indirizzi politici della Giunta, che devono essere collocati in un quadro tecnico-conoscitivo della realtà territoriale e delle dinamiche che caratterizzano il Comune.

Oltre a questo, viene richiesto fin da subito anche un primo sviluppo progettuale del Piano, sorretto sull'analisi della popolazione esistente e sulle dinamiche future, sulla dotazione di servizi esistente e sul fabbisogno necessario a soddisfare un possibile aumento della popolazione, sulle consistenze edilizie di natura produttiva e residenziale presenti, sul loro stato di legittimità e capacità di rispondere agli scenari di sviluppo futuribili.

## 2.3 La partecipazione

---

I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città, per come sono espressi dagli stessi soggetti locali.

Anche la normativa urbanistica regionale all'art. 5 "*Trasparenza, partecipazione, informazione e cooperazione istituzionale*" legittima e rafforza il ruolo degli stakeholders nel processo di formazione del Piano.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del nuovo P.U.C.G. tali metodiche, oltre a recepire un diktat della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: giungere alla costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune ed introdurre e facilitare il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

I principi della partecipazione e concertazione, affermatasi con le leggi nn. 142 e 241 del 1990, quali principi generali del diritto amministrativo, sono ora codificati formalmente anche nell'ambito della nuova legislazione urbanistica. La novità introdotta dall'art. n. 5 della Legge Urbanistica Regionale è di grande rilievo: rende infatti obbligatorio il momento del confronto e della concertazione da parte di Comuni, Province e Regione, con i soggetti pubblici e privati sulle scelte strategiche dell'assetto del territorio le quali, per essere effettive, devono essere verificate a monte della formazione del Piano, nella fase iniziale di elaborazione dello stesso.

Il presupposto della partecipazione è la ricerca di livelli di democrazia rispetto ai diversi tipi di portatori di interesse.

Si parte dalla convinzione che il progetto sostenibile deve coinvolgere, oltre i tecnici (professionisti: architetti, ingegneri, geometri), anche e soprattutto i portatori di interesse, per assicurarsi che il progetto di Piano rappresenti i desideri dei cittadini residenti. Agli incontri partecipano sia la rappresentanza istituzionale della comunità locale, sia i rappresentanti del mondo politico ed economico (amministratori pubblici, investitori, imprenditori), sia i rappresentanti delle associazioni informali (associazioni di volontariato) che i singoli cittadini. La partecipazione è al centro dello sviluppo.

Ecco che il Documento Preliminare di Indirizzo (D.P.I.) assume una grossa importanza; esso dà il via al processo partecipativo, ponendosi come principi ed obiettivi fondamentali:

- il coinvolgimento della comunità locale nella costruzione di una visione condivisa dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- l'utilizzo della conoscenza specifica locale degli abitanti singoli ed organizzati in società, circoli, associazioni, che costituiscono una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse sfaccettature del territorio, le diverse esigenze, le reciproche aspettative;
- l'attivazione e la messa in gioco delle competenze progettuali presenti fra gli abitanti, soprattutto nella delineazione del quadro conoscitivo: infatti, chi conosce le problematiche di un luogo se non chi ci vive da tempo, si sposta all'interno di esso, ne usufruisce dei servizi?
- lo sviluppo del dibattito pubblico e la promozione di un rapporto più equilibrato tra società, tecnologia e ambiente;
- lo sviluppo locale sostenibile nel rispetto dei bisogni e delle aspirazioni dei cittadini, nella convinzione che non bisogna imporre la sostenibilità bensì progettare la sostenibilità, ossia calibrare il progetto sostenibile rispetto al modo di vita dei cittadini.

### 3 LE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

---

#### 3.1 L'area vasta

---

##### Pianificazione superiore

---

##### Quadro regionale – Piano Territoriale Paesistico (PTR)

Il Piano Territoriale Paesistico n. 11 Frosinone è stato adottato con DGR n. 2278/87. Con la L.R. 24/98 è stato contestualmente approvato il PTP limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 (Decreti Ministeriali e provvedimenti regionali) e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi dell'articolo 1 della L. 431/85: fasce costiere marine, fasce costiere lacuali, corsi delle acque pubbliche, montagne sopra i 1200 m.t. s.l.m., parchi e riserve naturali, aree boscate, aree delle università agrarie e di uso civico, zone umide, aree di interesse archeologico.

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP) di Frosinone (ambito 11), individua quattro sub-ambiti paesistici e sistemi in cui ricade il territorio comunale di Ferentino:

- sub-ambito 11/2 del lago di Canterno (insieme ai comuni di Trivigliano e Fumone);
- sub-ambito 11/4 di Ferentino;
- sistema 11/A settentrionale (insieme ai comuni di Fumone, Torre Cajetani, Trivigliano, Guarcino, Vico nel Lazio, Collepardo, Alatri, Veroli, Monte S.Giovanni Campano);
- area residua 11/R valle del Sacco: che interessa in misura percentualmente diversa la totalità dei comuni dell'ambito n. 11 della regione Lazio.

Sull'area n. 26 di Ferentino, che corrisponde al sub – ambito 11/4, valgono le norme di tutela specifica riportate all'art. 22 delle NT del Piano. Nello specifico per le aree di salvaguardia del centro storico e del complesso di Villa Tani, si applicano le norme corrispondenti al tipo di tutela 3a. È prevista la tutela del tipo 3a anche per l'area n. 24 del lago di Canterno corrispondente al sub – ambito 11/2. In tale ambito – come prescritto all'art. 22 sopra citato - valgono ulteriori limitazioni che vietano la navigazione a motore, la realizzazione degli impianti pubblici e privati per uso collettivo e turistico, compresi i campeggi e gli impianti sportivi di ogni tipo ecc..

All'interno del sistema territoriale paesistico 11/A si riconoscono le seguenti aree alle quali si applicano le specifiche tutele

- Area n. 40 Monte Porciano – Area di tutela orientata di tipo silvo – pastorale di 1° grado (art. 20);
- Area n. 42bis Centro urbano di Porciano – Area di tutela specifica e paesaggistica (art. 22);
- Area n. 44 Colline di Ferentino - Area di tutela orientata di tipo agro - silvo – pastorale (art. 20);
- Area n. 46 Monte Radicino e Tecchiena - Area di tutela orientata di tipo silvo – pastorale di 1° grado (art. 20).



## Quadro regionale – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli articoli. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Il PTPR del Lazio costituisce un unico piano paesaggistico e sostituisce tutti i Piani Territoriali Paesistici attualmente vigenti.

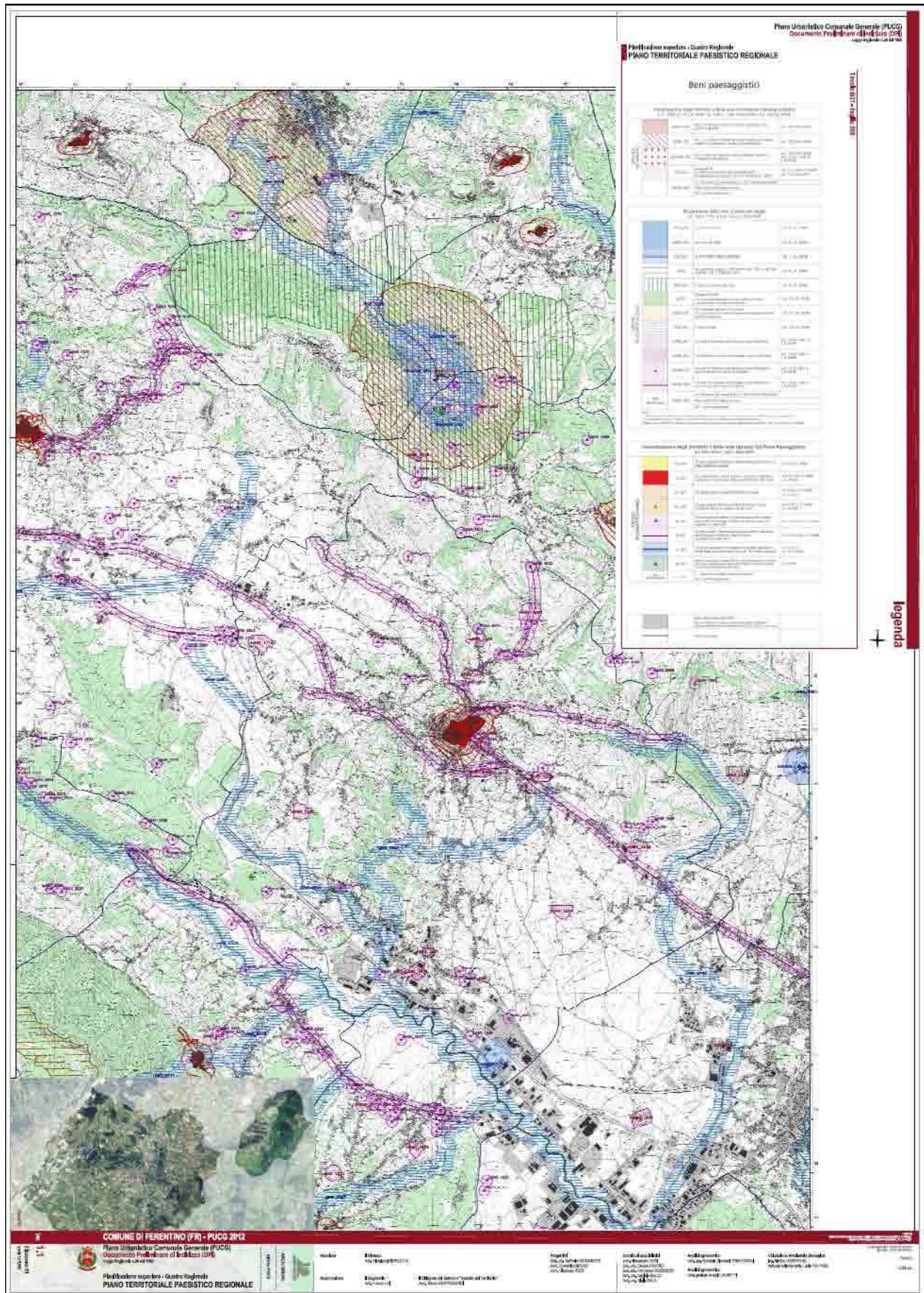
Il PTPR intende per paesaggio le parti del territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni nelle quali la tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili come indicato nell'art. 131 del Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgv. 42/2004.

Il PTPR è costituito dai seguenti elaborati cartografici:

- TAV. A – Sistemi ed ambiti di paesaggio;
- TAV. B – Beni paesaggistici;
- TAV. C – Beni del patrimonio naturale e culturale;
- TAV. D – Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

In ambito comunale si riconoscono i seguenti beni paesaggistici:

- bene d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche "Frosinone : Ferentino, Fumone, Trevignano, Lago di Canterno" (DM 28/07/1970) – art. 136 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- bene d'insieme "Ferentino: Abitato e zone circostanti" (DM 01/02/1971) - art. 136 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- **beni contemplati dall'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.**
  - Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. b
  - Corsi d'acqua (ex L. 431/1985) - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. c
  - Riserva naturale del Lago di Canterno - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. f
  - Territori ricoperti da foreste e boschi - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. g
  - Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13 marzo 1976 n. 448 (lago di canterno) - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. i;
  - Zone di interesse archeologico - D.Lgs. 42/2004 art. 42, lett. m
- **beni tutelati ai sensi dell'art.134 co.1 lett.c del D.lvo 42/04 e s.m.i.:**
  - insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m;
  - beni geomorfologici e carsici ipogei - voragine di Monte Trave;
  - beni storico – archeologici lineari e puntuali (resti della villa di Cornelia Solonina, ponte d'acquedotto Romano (Ponte Sereno), area del probabile "Forum Pecuarium", forni dell'età neolitica, tratto emergente di acquedotto romano ecc..)



## Quadro provinciale – Piano Territoriale Provinciale Generale

Con la pubblicazione sul supplemento n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 19 del 10 luglio 2007 è stato definitivamente adottato il Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Frosinone. Il PTPG, in base alla Relazione di piano del luglio 2007, tutela e promuove i caratteri ed i valori del territorio provinciale e ne indirizza i processi di trasformazione e di sviluppo, in coerenza con le direttive regionali e nei limiti del campo di interessi provinciali.

I contenuti del PTPG riguardano i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio attribuiti alla Provincia dalla legislazione nazionale (L. 142/90 e successive integrazioni), unitamente ai compiti provinciali previsti nella stessa materia della legislazione regionale (L. 14/99 e successive integrazioni) ed agli adempimenti richiesti dalla L.R. 38/99, dal Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG), dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e dai piani di settore regionali. Il piano inoltre ha valenza paesistico-ambientale ai sensi ed agli effetti della L. 1497/39 e della L. 431/85, per quanto non previsto dai relativi strumenti regionali vigenti e nei limiti del campo d'interessi provinciali. I contenuti tematici del piano sono organizzati in formato grafico e nelle Norme di attuazione in riferimento agli obiettivi di cui all'art.1, nelle seguenti componenti sistemiche:

- sistema ambientale;
- sistema insediativo morfologico e direttive per la pianificazione urbanistica;
- sistema insediativo funzionale - relazionale;
- sistema della mobilità.

Il sub-sistema Frosinone presenta allo stato attuale una debole specializzazione in alcune funzioni caratteristiche delle aree urbane, quali l'amministrazione pubblica, la sanità, la direzionalità, la scuola, ed in alcune funzioni produttive (industria di processo, industria delle costruzioni) e di distribuzione (trasporto di merci). D'altro canto però presenta un'offerta insufficiente in altre funzioni tipicamente urbane, come i servizi al consumo, i servizi per la cultura e il tempo libero, il trasporto di passeggeri, e molte altre. L'immagine di questo sub-sistema è quella di un'area urbana ancora non matura che, anche per le ridotte dimensioni demografiche, stenta ad assumere quel ruolo di leadership della provincia che produrrebbe effetti positivi non solo sul processo di sviluppo del sistema locale, ma anche dell'intera economia provinciale.

L'obiettivo di sviluppo fissato dal PTPG è quello di rafforzare il ruolo di centralità provinciale che questo sub-sistema interpreta oggi in maniera troppo debole, sostanzialmente penalizzando l'intera provincia. Il sub-sistema di Frosinone rappresenta la "porta" della provincia, ma i servizi di stazione e centri merce non sono sufficienti neppure a soddisfare la domanda locale, per non parlare dei servizi alla distribuzione, dei servizi turistici o del trasporto di passeggeri. In particolare dovranno essere rafforzate: i servizi di stazione e centri merce; i servizi alla distribuzione; il trasporto di passeggeri; la direzionalità; i servizi culturali e per il tempo libero; i servizi alla produzione; i servizi al consumo; i servizi per il turismo e l'industria innovativa

La TAV. TP1 "Sistema ambientale – Sistema insediativo morfologico – Sistema insediativo funzionale – Sistema della mobilità" individua per il territorio comunale di Ferentino i seguenti elementi:

### **Sistema ambientale:**

a livello di componenti naturalistiche, il PTPG di Frosinone individua per il territorio comunale di Ferentino:

- aree di elevato e medio valore naturalistico nei sistemi montani e delle valli fluviali o in aree isolate;
- aree agricole con valori naturalistici residui o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale nei sistemi montani e delle valli fluviali o in discontinuità interne alle costruzioni urbane;

- aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero in ambiti prevalentemente collinari;
- territorio agricolo esterno agli insediamenti e alle aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero.

A livello di regimi di tutela e valorizzazione, individua:

- aree protette regionali (riserva naturale regionale del lago di Canterno)
- Siti di importanza comunitaria (IT6050002 -Monte Porciano)

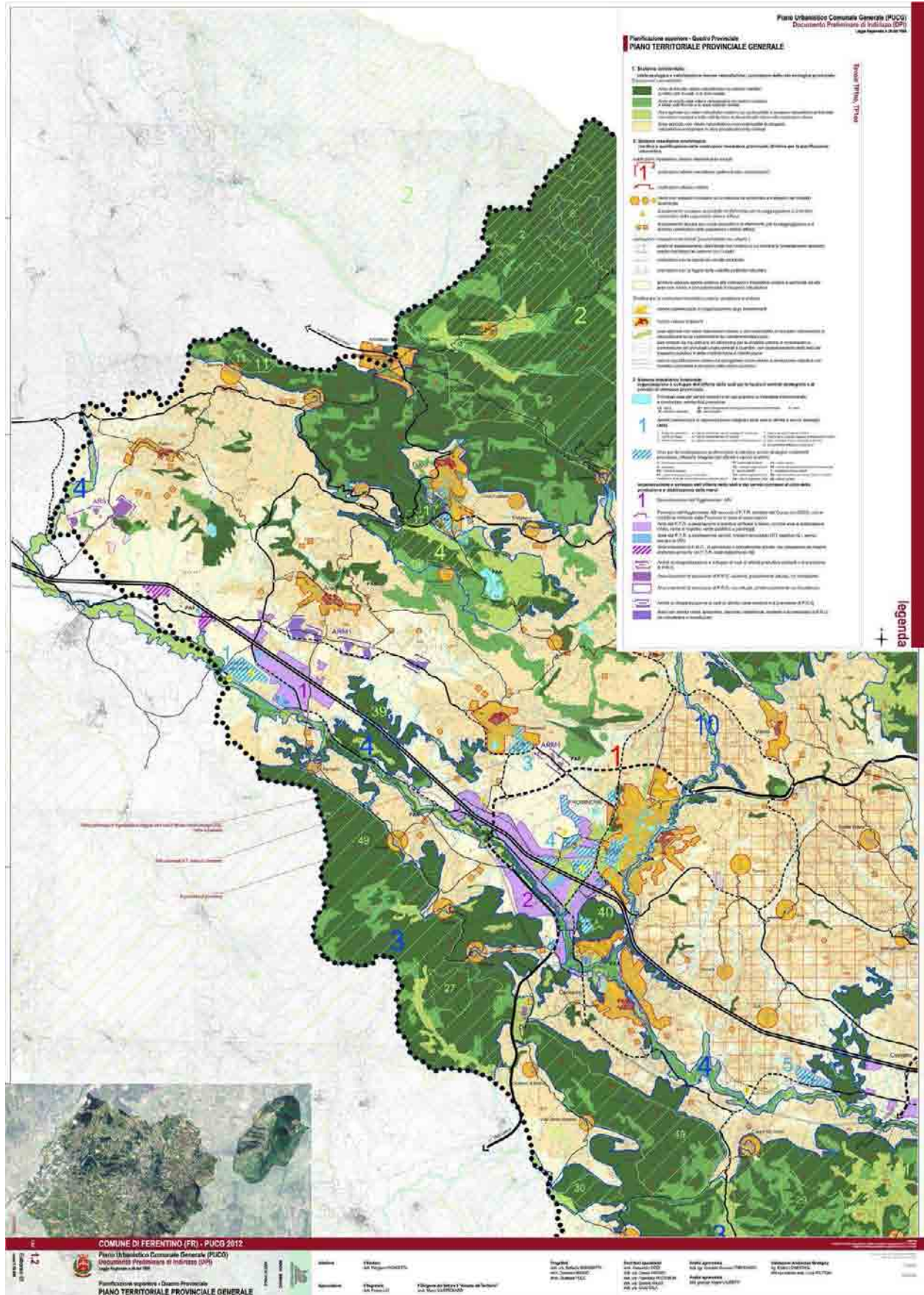
### **Sistema insediativo funzionale**

il PTPG riconosce in ambito comunale:

- l'ambito preferenziale di organizzazione integrata delle sedi di attività e servizi strategici (AIS) n. 3 "Ferentino". Trattasi di un insieme di aree contigue, disposte a cuneo tra la SS 6 Casilina e la viabilità di connessione con la stazione ferroviaria di Ferentino, ai margini degli insediamenti di nuova previsione o in completamento. Per l'area il Piano prevede il potenziamento della polarità di interesse turistico termale esistente (tempo libero, sport e salute) e la realizzazione di una discontinuità verde a protezione del nucleo urbano centrale. Per la disciplina dell'ambito si rimanda all'art. 65 delle NT del PTPG;
- ambiti di riorganizzazione delle aree di attività miste esistenti o previste dai PRG – "ARM 1 Anagni, Ferentino". In tali zone il piano intende riorganizzare l'offerta di sedi per funzioni cosiddette urban oriented (commercio e servizi ed in parte attività artigianali) lungo la ss 6 via Casilina, in aree attrezzate, in parte già esistenti o previste dai PRG dei Comuni, da completare o riorganizzare al loro interno anche attraverso il riuso di insediamenti produttivi dimessi. Per la disciplina delle aree si rimanda all'art. 73 delle NT del PTPG.

### **Sistema della mobilità**

I principali interventi per la grande rete previsti dal PTPG riguardavano il completamento della Sora-Frosinone, compreso il suo prolungamento, esterno a Frosinone, fino al nuovo svincolo sull'A2 di Ferentino e il by-pass dell'abitato di Sora-Isola Liri fino alla interconnessione con la Sora- Cassino. Il Piano prevede altresì una viabilità di progetto di 1° livello a sud della aree AIS alternativa alla Casilina.



## Quadro provinciale – Piano Territoriale Regolatore ASI

Con Delibera di Consiglio n. 48 del 23 gennaio 2008 la Regione Lazio ha approvato il P.T.R. Variante Generale pubblicata sul supplemento ordinario n. 36 al BUR Lazio del 28.04.2008.

La Variante al Piano Territoriale Regionale per l'Attuazione dell'Area Aeroportuale Intermodale di Frosinone è stata adottata con Deliberazione dell'Assemblea Generale del 22 settembre 2009. La Variante al Piano Territoriale Regolatore dell'Agglomerato Industriale di Frosinone è finalizzata all'inserimento nell'Agglomerato dell'Area Aeroportuale Intermodale di Frosinone. Il nuovo aeroporto, di livello regionale, svolgerà un ruolo complementare nel bacino operativo dell'area metropolitana di Roma, del Lazio meridionale e della parte settentrionale della Campania. In particolare, l'aeroporto di Frosinone assumerà compiti specifici, in coerenza con gli indirizzi di programmazione del Lazio orientati ad un sistema regionale integrato degli scali aerei, alleggerendo la domanda di mobilità regionale in espansione dell'aeroporto internazionale di Fiumicino, dell'aeroporto di Roma-Ciampino con limiti ambientali di ampliamento e dell'aeroporto di Napoli-Capodichino. Analoga funzione di alleggerimento è prevista per il Lazio nord con il costituendo aeroporto di Viterbo.

La scelta localizzativa di Frosinone risulta ottimale per la collocazione intermedia rispetto ai bacini di domanda di Roma e di Napoli e per gli straordinari requisiti di accessibilità dell'area offerti dal sistema infrastrutturale e dai servizi di trasporto già esistenti.

La Variante al PTR dell'Agglomerato Industriale di Frosinone comprende (cfr.Tav.P2b):

- l'introduzione nel PTR vigente di una nuova zona denominata "Zona Aeroportuale Intermodale"( NTA, art.26 bis), estesa per circa 301,00 Ha. La Zona è ottenuta in ampliamento in area agricola del PTR vigente per circa 240,74 Ha ed per cambiamento di destinazione di una limitata parte di Zona produttiva contigua del PTR per circa 60,26 Ha. E' inoltre prevista l'eliminazione di un piccolo ambito di Zona a destinazione produttiva, per circa 3.98 Ha, perché non compatibile con la nuova viabilità aeroportuale;
- l'inserimento nel PTR di due Zone verdi di rispetto (NTA art. 19 a1), a prolungamento del corridoio di manovra e sicurezza della pista di volo, per complessivi 41,15 Ha;
- l'ampliamento, per una superficie di 6,10 Ha, della Zona a destinazione servizi (NTA art. 17) finalizzato alla realizzazione dell' Eliporto Civile di Frosinone, al fine di assicurare una più completa funzionalità dello stesso;
- il cambiamento di destinazione d'uso di un parte di Zona a destinazione servizi in Zona logistica (NTA art. 26), per circa 74,60 Ha, finalizzato all'attuazione dell'Interporto merci di Frosinone, da tempo previsto nella programmazione regionale ed in corso di realizzazione.

Completano la Variante alcune limitate modifiche della viabilità del PTR per favorire l'accessibilità alla Zona Aeroportuale, al nuovo Terminal ferroviario e delle autolinee, all'interporto e la previsione dei raccordi con la viabilità territoriale e di collegamento con i centri urbani limitrofi.



## Pianificazione settore

---

### Quadro regionale –Piano Regionale Attività Estrattive

Il Consiglio regionale del Lazio ha approvato con Deliberazione n. 7 del 20 aprile 2011 il PRAE (Piano regionale delle attività estrattive), una sorta di piano regolatore generale del settore.

Si tratta di un atto di programmazione settoriale che definisce gli indirizzi e gli obiettivi di riferimento per l'attività di ricerca e di coltivazione di materiali di cava e torbiera, previsto dalla legge n. 17 del 2004 (Norme per la coltivazione delle cave e torbiere della Regione Lazio).

Il PRAE, ai fini del corretto utilizzo delle risorse naturali compatibile con la salvaguardia dell'ambiente e del territorio nelle sue componenti fisiche, biologiche, paesaggistiche e monumentali, in particolare, contiene:

- il quadro tecnico ed economico del settore;
- le previsioni della produzione complessiva dei materiali estrattivi riferite al periodo di vigenza del PRAE;
- la stima del fabbisogno complessivo dei vari tipi di materiali estrattivi secondo ipotesi di medio e lungo periodo per graduare nel tempo l'utilizzazione delle aree interessate;
- la stima del fabbisogno relativa ai materiali sostituibili attraverso il riutilizzo dei materiali derivanti da demolizioni, restauri, ristrutturazioni, sbancamenti e drenaggi, che comunque deve essere pari ad almeno il 10 per cento nel primo anno di vigenza del PRAE e tendere al perseguimento dell'obiettivo del 50 per cento nei successivi anni;
- il censimento delle cave e torbiere in esercizio con la quantificazione dei materiali residui autorizzati e non ancora estratti;
- il censimento delle cave e torbiere dismesse;
- la individuazione degli ambiti territoriali gravati da vincoli ostativi all'attività estrattiva di natura ambientale, paesaggistica, culturale o relativi alla difesa del suolo, previsti dalla legislazione vigente, con l'indicazione di criteri e scale di compatibilità;
- la rappresentazione di quanto indicato alle lettere e), f) e g) sulla base della carta tecnica regionale di cui al titolo II della legge regionale 18 dicembre 1978, n. 72 (Quadro regionale di riferimento territoriale e carta tecnica regionale) e successive modifiche;
- i criteri di definizione ed individuazione dei poli estrattivi di rilevante interesse per l'economia, tenendo conto delle aree già interessate da attività estrattive;
- le disposizioni tecniche per la progettazione e la coltivazione delle cave e torbiere e per il recupero ambientale delle aree interessate, con l'indicazione di linee guida per la localizzazione delle aree suscettibili di attività estrattiva;
- i criteri di definizione delle distanze minime di rispetto per la coltivazione di cave e torbiere in prossimità dei centri abitati, in relazione alla tipologia dei materiali da estrarre

La TAV. n. 29/41 del PRAE "Censimento delle Aree Estrattive" evidenzia le aree estrattive in esercizio e non di cui è stato possibile reperire documentazione amministrativa.

Le aree estrattive in esercizio presenti in ambito comunale sono classificate con i codici PRAE FER001, FER002, FER004, FER005, FER006 e FER008. Non risultano in esercizio gli ambiti classificati con i codici PRAE FER003 e FER007. In tavola sono evidenziate anche le aree estrattive da fonti bibliografiche con ubicazione incerta e le concessioni minerarie.

CODICE SITO E-STRATTIVO	TIPO	LITOLOGIA	PRATICHE ASSOCIATE
FER001	In esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RMT0261 Monte Trave o Ravia – SIC Srl, già Calci-tal
FER002	In esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RBS0072 – Monte Trave – SIC – Zeppieri Adolfo e figli RMT0191 – Monte Trave – SIC S.r.l.
FER003	Non in esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	ORT290
FER004	In esercizio	Depositi argillosi per laterizi e/o leganti	RTL0178 – Sigillo – Italfornaci RTL0478 – Sigillo – 1 T ONE TILE S.p.A.
FER005	In esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RLT0127 – Monte Radicino – Soc. Calcestruzzi RLT0128 – Monte Radicino – Soc. Calcestruzzi RTX0049 – Monte Radicino – Calcestruzzi S.p.A.
FER006	In esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RMT0134 – Monte Radicino – Buzzi UNICEM - Calcestruzzi S.p.A.
FER007	Non in esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RTL0534 – Monte Radicino – Mineraria 3C
FER008	In esercizio	Calcari da inerti per costruzioni e/o malte cementizie	RTL0492 – Monticchio – NCL Group S.r.l. RTX 0054 – Monticchio – NCL Group S.r.l.

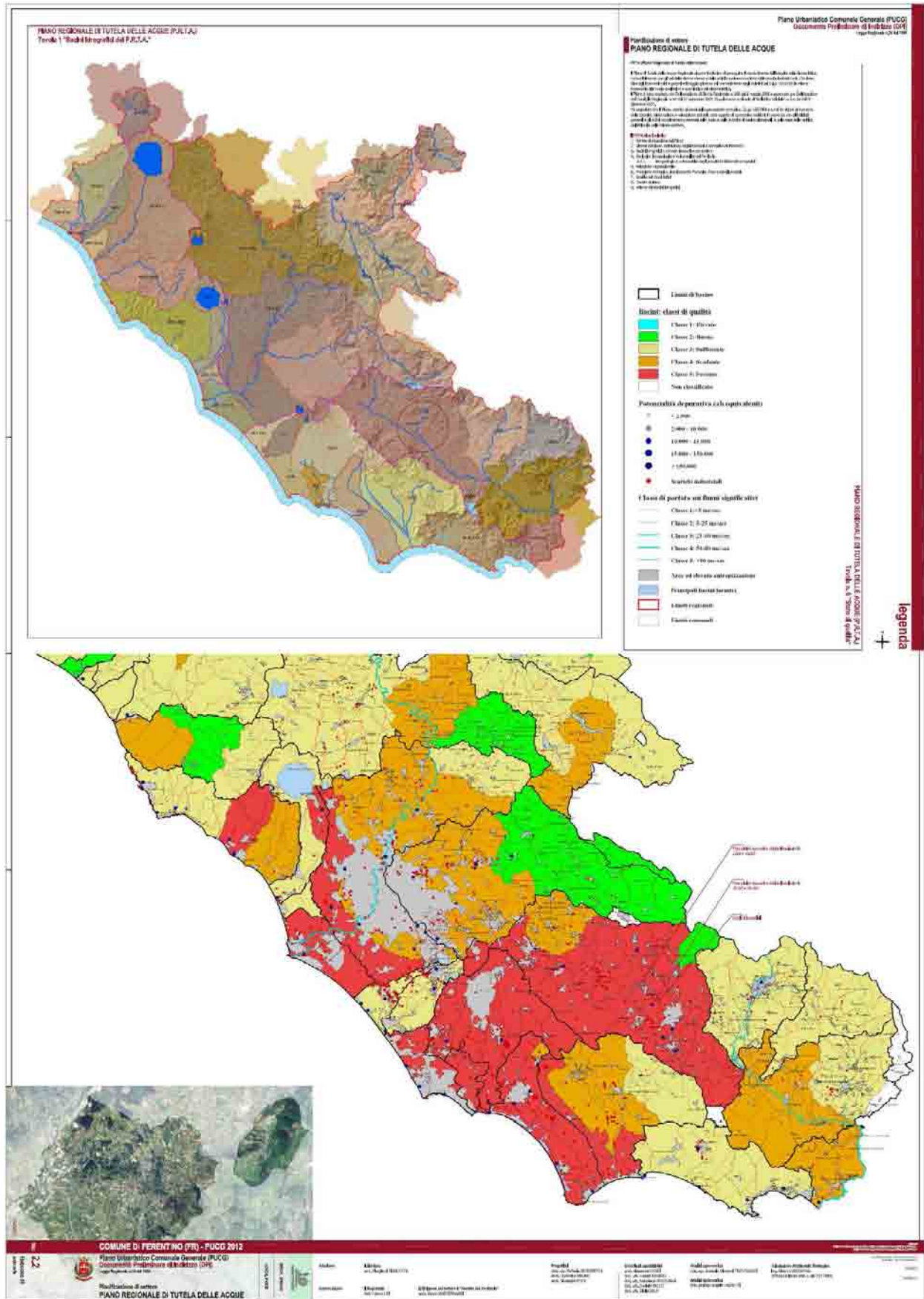


### **Quadro regionale – Piano Regionale di Tutela delle Acque**

Il Piano di Tutela delle Acque Regionale si pone l'obiettivo di perseguire il mantenimento dell'integrità della risorsa idrica, compatibilmente con gli usi della risorsa stessa e delle attività socio-economiche delle popolazioni del Lazio.

Contiene, oltre agli interventi volti a garantire il raggiungimento e il mantenimento degli obiettivi del D.lgs 152/2006, le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico. Il Piano è stato adottato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 266 del 2 maggio 2006 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 42 del 27 settembre 2007 (Supplemento ordinario al "Bollettino Ufficiale" n. 3 n. 34 del 10 dicembre 2007). Il Piano in esame è stato redatto ai sensi del D.Lgs 152/1999 e s.m.i., in vigore al momento della raccolta, elaborazione e valutazione dei dati, che è stata abrogata dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Il PTA sarà pertanto oggetto di successive revisioni, in coerenza con gli indirizzi generali e gli atti di coordinamento emanati dallo Stato e dalle Autorità di bacino distrettuali, e sulla base della verifica dell'efficacia delle misure adottate.

Il territorio regionale del Lazio è suddiviso in 39 bacini idrografici; di questi 36 individuano altrettanti corpi idrici significativi, uno raccoglie i bacini endoreici presenti nella regione cui non è possibile associare corpi idrici significativi e gli ultimi due sono costituiti dai sistemi idrici delle isole Ponziane. Nel Lazio sono presenti ben 5 Autorità di bacino di cui 2 nazionali (Tevere e Liri-Garigliano- Volturno), 2 interregionali (Fiora e Tronto) e l'Autorità dei bacini regionali del Lazio. Il territorio comunale di Ferentino ricade, dal punto di vista idrologico, nel bacino n. 30 del fiume Sacco che ha un'estensione di 153.459 Ha.



## Sistema territoriale

---

### Inquadramento geologico – strutturale

L'area esaminata si inserisce nel complesso orografico che costituisce l'Antiappennino Laziale - Abruzzese.

La caratteristica struttura dominante è rappresentata da massicci allungati in direzione NW - SE, costituiti da serie calcaree mesozoiche, suddivisi in grandi blocchi da una tettonica di tipo rigido. I massicci carbonatici si alternano a depressioni allungate nella stessa direzione nella stessa direzione, corrispondenti agli affioramenti cenozoici, prevalentemente miocenici, in facies terrigena. La struttura morfologica, con l'alternanza di rilievi e depressioni, trova una correlazione evidente con l'erodibilità differenziale delle serie carbonatiche mesozoiche e delle serie terrigene cenozoiche.

L'area in oggetto è posta ai piedi della dorsale Monti Simbruini - Ernici, che delimita a Nord la Valle Latina. La Valle Latina, rappresenta un'ampia depressione formatasi in età miocenica e interessata da una sedimentazione marina in facies carbonatica (Miocene medio, poi progressivamente terrigena Miocene superiore).

A seguito delle spinte orogenetiche che hanno dato l'attuale struttura morfologica, l'area è stata ricoperta da una sedimentazione di età quaternaria con facies fluviali e lacustri. Molto diffusi sono gli episodi lavici e piroclastici, sempre di età quaternaria. Dal punto di vista tettonico, l'area vede due tipologie: una struttura tettonica di tipo orogenetico, con pieghe - inverse, pieghe faglie e sovrascorrimenti, collegabile ad episodi compressivi e traslativi, ed una struttura tettonica disgiuntiva, con faglie dirette, di tipo epirogenetico. La prima tipologia caratterizza il margine meridionale della Valle Latina: un sovrascorrimento di carattere regionale determina la sovrapposizione del blocco carbonatico degli Ausoni alla serie terrigena e carbonatica miocenica. La seconda tipologia interessa l'intera Valle Latina, con sistemi di faglie dirette parallele all'asse vallivo : la loro disposizione permette di interpretare la depressione con una struttura a "graben", subsidente.

La presenza dei due tipi di struttura tettonica trova un riferimento nei due principali meccanismi che hanno interessato la zona. Il primo meccanismo ha visto lo sradicamento delle masse carbonatiche mesozoiche e la loro traslazione verso NE, nell'ambito di una alloctonia avente come base di scorrimento le unità mioceniche. E' questa la fase orogenetica principale , inseribile in un lasso di tempo compreso tra il Messiniano ed il Pliocene medio.

Dal Pliocene medio si sviluppano fasi epirogenetiche di minore intensità, che frazionano i blocchi carbonatici e terrigeni e che generano, con una dinamica di tipo distensivo, le depressioni intermontane, sottoponendole a subsidenza. Si originano in tal modo i potenti accumuli quaternari fluviali, e si impostano i bacini lacustri caratteristici della zona. Alla tettonica distensiva, inoltre, si associano manifestazioni vulcaniche pleistoceniche e le corrispondenti piroclastiti.

Nella Carta Geologica 1:10.000, sono stati riportati gli affioramenti delle formazioni geologiche, riscontrate, utilizzando come base, la Carta Geologica di Anagni. In particolare:

- Detriti di falda e depositi eluviali e colluviali. OLOCENE
- Associazione prevalentemente arenacea, rappresentata da arenarie di colore giallastro o grigio, in strati massicci : l'area in esame ricade interamente su tale formazione. MIOCENE
- Calcareni e calcilutiti giallastre. Affiorano a Sud dell'area in esame. MIOCENE
- Calcilutiti con intercalazioni di biolititi a rudiste. Affiorano a N, del sito in esame. CRETACICO.

## Inquadramento idrogeologico

La Valle Latina, alla quale l'area in esame appartiene, come su detto, è delimitata dalle strutture carbonatiche dei Monti Lepini, a SW, e dei Monti Simbruini - Ernici a NE, entrambe sedi di acquiferi, carsici che rivestono importanza di carattere regionale. La situazione idrogeologica, della suddetta Valle si presenta complessa a causa della varietà dei terreni che vi affiorano. In generale, i terreni a minor permeabilità affioranti, quali ad esempio quelli costituenti il Complesso argilloso - arenaceo, costituiscono delle "soglie di permeabilità" per le falde acquifere contenute nei terreni a permeabilità medio alta come le strutture carbonatiche.

Dal punto di vista della circolazione sotterranea delle acque, l'area in esame ricade nell'Unità Idrogeologica dei Monti Simbruini - Ernici, caratterizzata dalla presenza degli alti strutturali di Vallepietra - Filetino - Guarcino - Trisulti, presenta uno schema di circolazione idrica sotterranea a più serbatoi funzionanti in serie imputabili alla tettonica che ha notevolmente interessato e scomposto lo stesso complesso, sovrapposto a quello dolomitico.

Le acque provenienti dalla circolazione idrica di base del su citato massiccio carbonatico vanno ad alimentare lateralmente la placca travertinosa, affiorante nei territori di Anagni - Ferentino - Frosinone. Legati alla placca travertinosa ed al vulcanesimo secondario dei Monti Ernici, sono i fenomeni sorgentizi presenti a Sud-Est, dell'area in esame, che danno luogo alle Sorgenti termali di Fresine (Q=30l/s), Maddalena ( Q=55l/s) e Pompeo (Q=40 l/s).

## Sismicità locale

Come tutte le regioni italiane, il territorio del Lazio è geologicamente molto giovane, e pertanto soggetto a frequenti movimenti tellurici, anche di forte entità. Le prime cronache di terremoti laziali risalgono a diversi secoli avanti Cristo, e vengono descritti come eventi sismici " romani" a causa della maggiore intensità abitativa della capitale rispetto alle aree circostanti. Nel Lazio, le aree sismogenetiche possono essere distinte geograficamente e geologicamente in due categorie : quelle appenniniche, i cui terremoti sono causati dalla tettonica ancora attiva legata alla fase postcollisionale dell'orogene appenninico, e quelle vulcaniche, dove la sismicità si manifesta con caratteri più tipici delle aree vulcaniche attive.

Al primo gruppo rientrano quei settori del territorio laziale che si spingono all'interno della catena appenninica ove sono possibili terremoti di Magnitudo fino a 7.

Gli eventi sismici che hanno interessato la provincia di Frosinone e quindi in particolare il territorio di Ferentino sono rilevabili in due opere fondamentali:

- Atlas of Isoseismal maps of Italian earthquakes del CNR (1985);
- I terremoti d'Italia del Baratta ( 1901).

*Da Atlas terremoti del:* 9 settembre 1349 (Sannio) - dicembre 1456 (Italia Centro Meridionale) - 26 agosto 1806 (Nemi) - 24 febbraio 1904 (Marsica) – 13 gennaio 1915 (Avezzano) 26 settembre 1933 (Lama dei Peligni) – 23 settembre 1980 (Irpinia). Anche se non è dato il repertorio delle località colpite, sulla base della mappa isosismica è possibile stimare una I (MCS) di III, VIII.

*Da Baratta terremoti:* 1004 Montecassino, 1120 " - 1135 " - 1140 " - 1152 " - 1160 15 ottobre: Frosinone e dintorni ( fortissime) - 1170 9 maggio: Ceccano - 1200: Ceccano - 1231 1 giugno: Montecassino - 1256: Roma, Anagni - 1369: Montecassino - 1642 5 aprile: " - 1646 30 maggio : " - 1650 12 marzo: " - 1654 23 luglio: Sora, Pontecorvo, Rocca-secca, Atina, Montecassino (Disastroso) - 1658 10 giugno: Montecassino - 1692 27 febbraio: " - 1703 25 maggio : " - 1705 29 novembre : " - 1723: " - 1731: " - 1745 : " - 1756 : Sezze - 1759 5 ottobre : Montecassino - 1761 5 aprile : " -

1765 agosto : Anagni - 1777 19 agosto : Sora e Veroli - 1806 21 luglio : Montecassino,Sora - 1835 23 dicembre : Montecassino - 1837 : " - 1863 : " - 1872 12 dicembre : " - 1837 19 gennaio : Colli Laziali,Anagni - 1874 6 dicembre : Sora (fortissimo) Veroli e Frosinone (forte) - 1877 16 e 24 agosto :Veroli(rovinoso),Alatri ,Frosinone e Anagni(fortissimo) - 1891 9 maggio : Sora(fortissimo), Frosinone(forte) - 1891 1 ottobre : Montecassino(forte), Frosinone (forte). Da ultimi, quelli che più da vicino hanno interessato il territorio di Ferentino, sono quello di Avezzano del 1915, che causò circa 30.000 vittime e quello della Val Comino del maggio 1984 al confine tra Lazio ed Abruzzo.

### Pericolosità idraulica

La legge 183/89, integrata dalle leggi 253/90 e 493/93, ha lo scopo di assicurare la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la fruizione e la gestione del patrimonio idrico per gli usi di un razionale sviluppo economico e sociale e la tutela degli aspetti ambientali ad essi connessi. A tal fine ripartisce il territorio nazionale in Bacini Idrografici e definisce un nuovo strumento di pianificazione, il Piano di Bacino, la cui elaborazione è affidata a nuovi organi: le Autorità di Bacino Nazionali, Interregionali e Regionali. Il territorio comunale di Ferentino ricade all'interno dell'Autorità di Bacino Nazionale dei fiumi Liri – Garigliano.

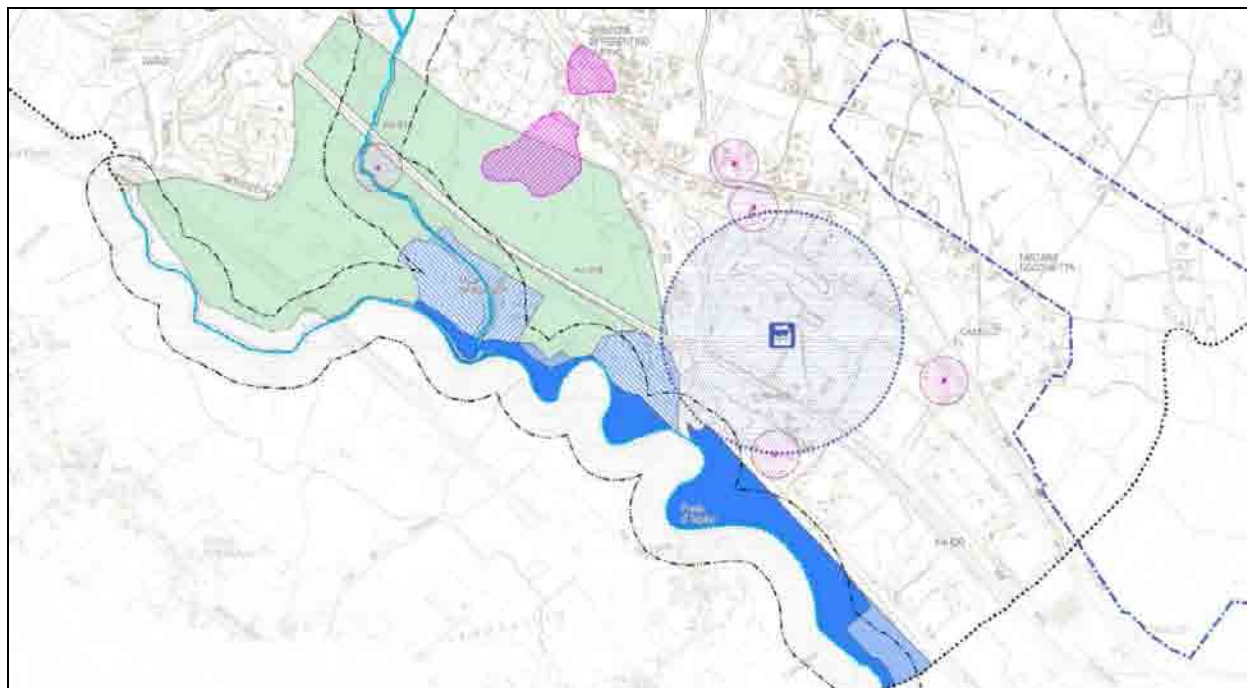
Le finalità perseguite dalla pianificazione di bacino (L. 183/89 e s.m.i.) possono essere così riassunte: difesa, tutela, riqualificazione e governo delle risorse suolo ed acqua e sistema ambientale connesso. Per il raggiungimento delle stesse si devono assicurare interventi mirati e che si fondono sui criteri quali l'incolumità della popolazione, il danno incombente e l'organica sistemazione. Le funzioni svolte dalle strutture preposte alla pianificazione di Bacino e da queste ultime assicurate, consistono nel perseguimento delle su citate finalità ed operativamente nella realizzazione di "interventi strutturali e non strutturali" inerenti la mitigazione del rischio idrogeologico (frane ed alluvioni).

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Idraulico (PsAI – Ri) redatto dall'Autorità di Bacino Nazionale dei fiumi Liri – Garigliano è stato adottato dal C.I. con Delibera n. 2 del 05/04/06 e approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con D.P.C.M. 12/12/06 e pubblicato su G.U. del 28/05/07 n. 22.

Il Piano in esame definisce, in funzione delle aree inondabili con diverso periodo di ritorno, le **fasce fluviali**, rispetto alle quali sono state impostate le attività di programmazione contenute nel PsAI-Ri. Le fasce fluviali sono state così definite:

- *alveo di piena ordinaria*. Si definisce alveo di piena ordinaria la parte della regione fluviale interessata dal deflusso idrico in condizioni di piena ordinaria, corrispondente al periodo di ritorno  $T = 2-5$  anni;
- *alveo di piena standard (Fascia A)*. La Fascia A viene definita come l'alveo di piena che assicura il libero deflusso della piena standard, di norma assunta a base del dimensionamento delle opere di difesa. Nel presente Piano si è assunta come piena standard quella corrispondente ad un periodo di ritorno pari a 100 anni;
- *fascia di esondazione (Fascia B)*. La Fascia B comprende le aree inondabili dalla piena standard, eventualmente contenenti al loro interno sottofasce inondabili con periodo di ritorno  $T < 100$  anni. Per la fascia B sono state individuate le sottofasce B1, B2 e B3;
- *Fascia di inondazione per piena d'intensità eccezionale (Fascia C)*. E' quella interessata dalla piena relativa a  $T = 300$  anni o dalla piena storica nettamente superiore alla piena di progetto.

Il territorio comunale è interessato dalle fasce fluviali A, B1, B2, B3 e C che si riferiscono al fiume Sacco.



Estratto TAV.5.1 "Carta dei vincoli territoriali"

Si evidenzia che gli strumenti urbanistici comunali vigenti dei Comuni di cui all'elenco nell'Allegato A delle NT del PsAI – Ri (tra i comuni elencati vi è Ferentino) devono recepire gli indirizzi alla pianificazione urbanistica che si riferiscono alle aree ricadenti nelle fasce A, B e C cartografate. Per gli indirizzi si rimanda agli articoli 31 e 32 delle NT del Piano in esame. L'art. 33 delle NT del PsAI – Ri stabilisce inoltre che *"In sede di redazione di strumenti urbanistici comunali, o di loro varianti, i Comuni di cui all'Allegato A hanno facoltà di predisporre tra gli elaborati di Piano, uno studio idraulico di dettaglio per i corsi d'acqua ricadenti nell'ambito del PsAI-Ri, nel caso in cui l'amministrazione stessa intenda effettuare approfondimenti e/o proporre modifiche alla perimetrazione delle fasce fluviali e delle aree a rischio individuate nel Piano (comma 1). L'adozione di strumenti urbanistici comunali da parte dei Comuni o di loro varianti, sono subordinate al preventivo parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino (comma 2).*

### **Pericolosità idro-geologica**

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio frane (PsAI – Rf) redatto dall'Autorità di Bacino Nazionale dei fiumi Liri – Garigliano è stato adottato dal C.I. con Delibera n. 1 del 25/02/03 e approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con D.P.C.M. 12/12/06 e pubblicato su G.U. del 28/05/07 n. 22.

Sulla base di elementi quali l'intensità, la probabilità di accadimento dell'evento, il danno e la vulnerabilità, in ambito comunale sono state perimetrate le seguenti aree:

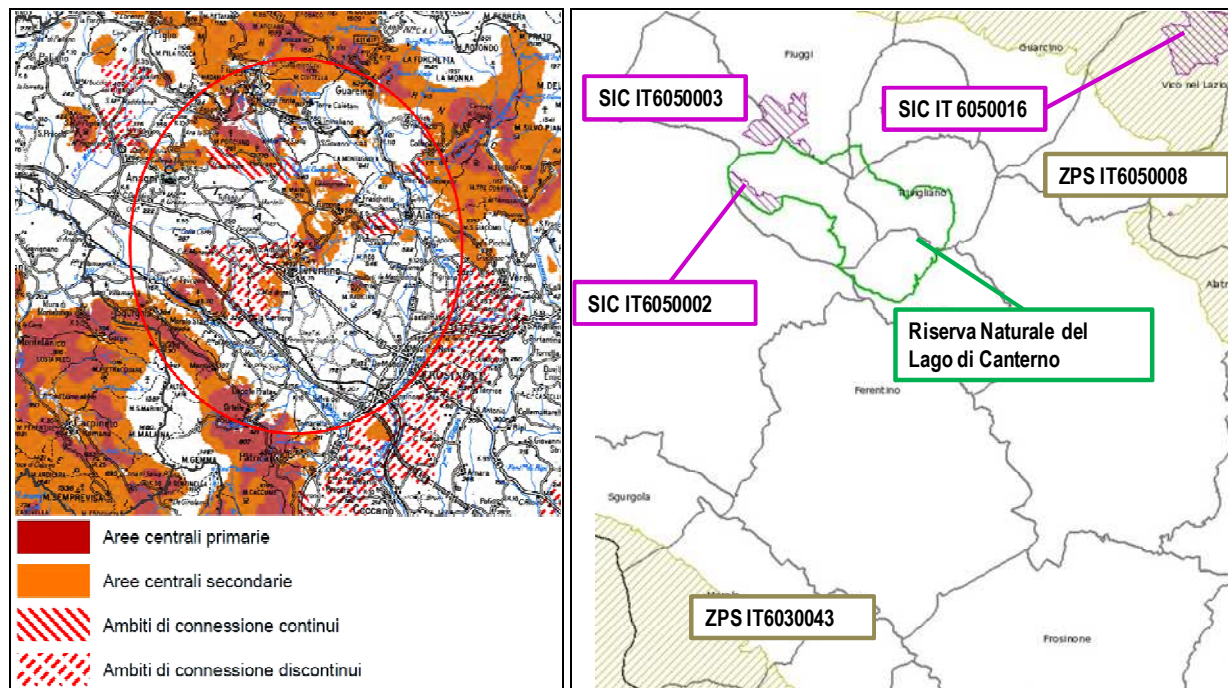
- *Aree a rischio idrogeologico molto elevato (R4)* nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane, e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio economiche;
- *Aree di alta attenzione (A4) potenzialmente interessate da fenomeni di innesco*, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta ma non urbanizzate;
- *Aree a rischio idrogeologico potenzialmente alto (Rpa)* nelle quali il livello di rischio, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio;

- *Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa)* non urbanizzate e nelle quali il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio.

L'Art. 17 delle NT del PsAi – Rf stabilisce che *“tutti i progetti relativi agli interventi consentiti di cui agli articoli da 3 a 12 del Titolo II, devono essere corredati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica, in seguito denominato SCI, commisurato alla importanza e dimensione degli stessi interventi ed alla tipologia di rischio e di fenomeno. Lo studio di compatibilità idrogeologica deve essere, inoltre, adeguato al livello di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i. [...]”*. Il comune di Ferentino ricade nell' elenco dei comuni di cui all'Allegato 3 delle NT del Piano per i quali il PsAi – Rf viene approvato, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) della l. 183/89.

## Rete ecologica

Sulla base della classica struttura delle reti ecologiche, ovvero aree nucleo (*core areas*), corridoi ecologici principali e secondari e pietre da guado (*stepping stones*), la Rete Ecologica del Lazio (R.Eco.R.d. Lazio) individua, all'interno del territorio comunale, aree centrali primarie e secondarie, ambiti di connessione continui e discontinui.



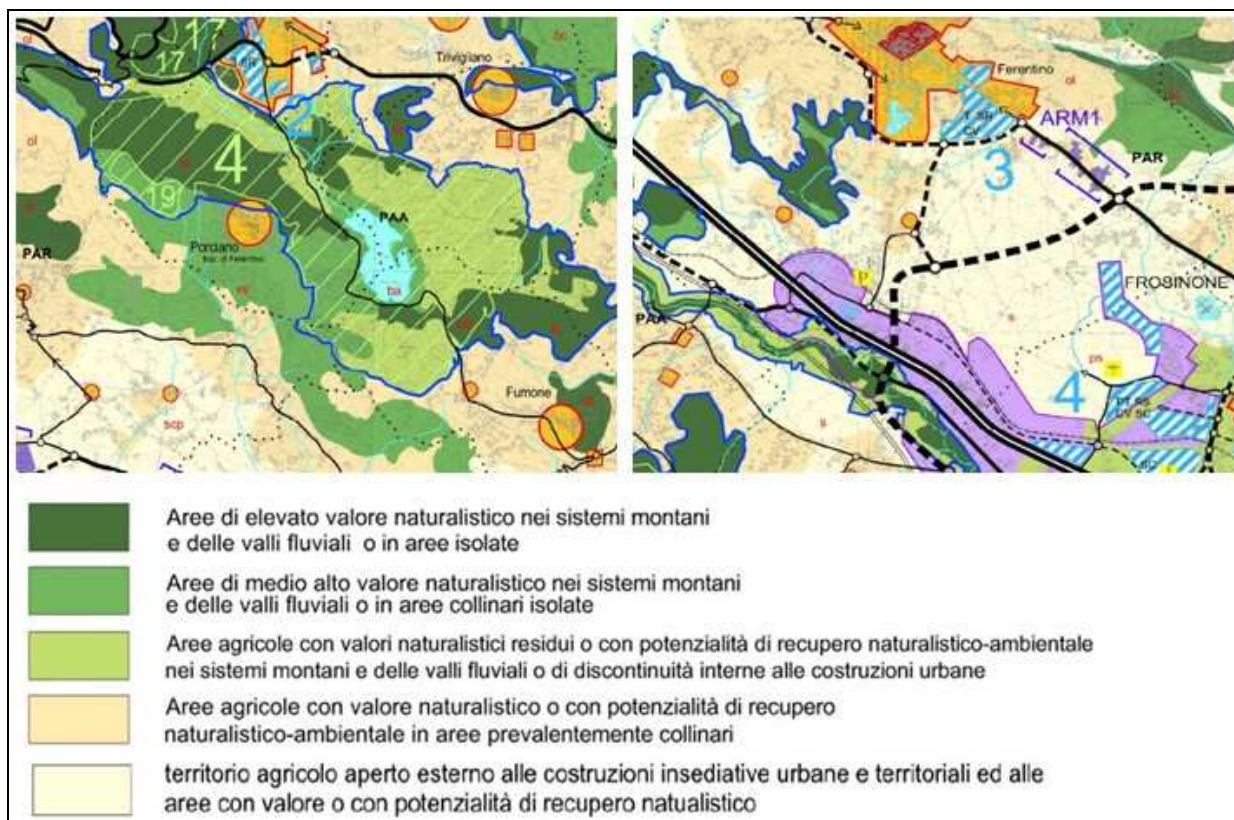
Inquadramento del territorio comunale di Ferentino all'interno della Rete Ecologica del Lazio

Rete Natura 2000 nell'area attorno al territorio comunale di Ferentino

Come si può osservare dalle figure soprastanti, l'area afferente al territorio comunale di Ferentino rappresenta un importante raccordo tra i sistemi di aree di interesse ecologico maggiormente continue ed estese a nord ed a sud della provincia di Frosinone. A nord è infatti presente la ZPS IT6050008 Monti Simbruini ed Ernici con il SIC IT 6050016 Monte Ortera e Monte la Manna; a sud la ZPS IT6030043 Monti Lepini. Adiacente al confine comunale di Ferentino (isola amministrativa di Porciano) insiste il SIC IT 6050003 - Castagneti di Fuggi. All'interno del territorio comunale è invece presente il SIC IT6050002 – Monte Porciano. La Riserva Naturale del Lago di Canterno insiste invece nei territori comunali di Ferentino, Fuggi, Fumone, Trivigliano, e Torre Cajetani.

A livello di componenti naturalistiche, il PTPG di Frosinone individua per il territorio comunale di Ferentino:

- aree di elevato e medio valore naturalistico nei sistemi montani e delle valli fluviali o in aree isolate;
- aree agricole con valori naturalistici residui o con potenzialità di recupero naturalistico-ambientale nei sistemi montani e delle valli fluviali o in discontinuità interne alle costruzioni urbane;
- aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero in ambiti prevalentemente collinari;
- territorio agricolo esterno agli insediamenti e alle aree agricole con valore naturalistico o con potenzialità di recupero.



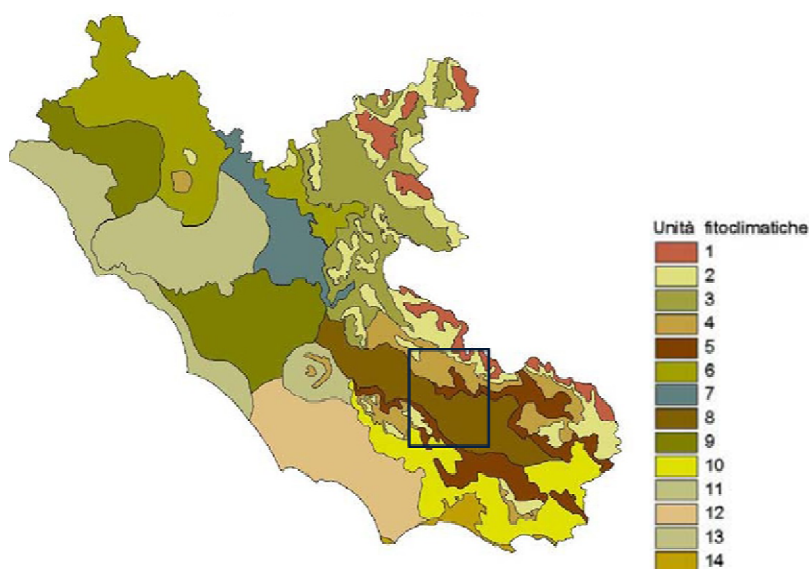
Stralcio (NO e SO) del PTPG di Frosinone intorno all'area del territorio comunale di Ferentino

## 3.2 Il territorio comunale

### Sistema naturale e ambientale

#### Fitoclima

La caratterizzazione fitoclimatica di un'area è fondamentale per capirne la vegetazione potenzialmente presente. Il fitoclima infatti è l'insieme delle caratteristiche macro e microclimatiche che determinano l'aggregazione delle specie vegetali in "associazioni". Il Lazio ha condizioni fitoclimatiche molto diverse man mano che ci si allontana dal mare e si va verso l'interno e ci si alza di quota e a seconda che i suoli siano di tipo vulcanico o calcareo. Uno studio sul fitoclima del Lazio (Blasi 1994) ha esaminato i rapporti tra il clima e la vegetazione individuando delle unità fitoclimatiche, appartenenti a quattro regioni bioclimatiche definite sulla base di dati di temperatura, precipitazioni, indici bioclimatici ed il censimento di specie legnose.



Area afferente al territorio comunale di Ferentino e fasce fitoclimatiche del Lazio

Le principali fasce fitoclimatiche intersecanti il territorio comunale sono quella relativa al termo tipo collinare superiore (submontano) (cod.4), il termo tipo collinare inferiore/superiore (cod. 5), il termo tipo collinare inferiore o mesomediterraneo medio (cod.8). Il "termo tipo collinare superiore (submontano)" è caratterizzato da una vegetazione forestale prevalente formata da ostrieti, boschi misti, faggeti, querceti con potenzialità per il castagno e il leccio. Il "termo tipo collinare inferiore/superiore" è caratterizzato da una vegetazione forestale prevalente formata da ostrieti, faggeti, leccete e querceti misti, con potenzialità per il castagno e la roverella. Il "termo tipo collinare inferiore o mesomediterraneo medio" è caratterizzato da una vegetazione forestale prevalente formata da querceti di *Quercus cerris*, *Q. robur*, *Q. pubescens* s.l. con elementi della flora mediterranea e un progressivo aumento di *Q. frainetto* procedendo verso sud con potenzialità per castagneti e boschi misti di *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Carpinus orientalis*.

#### Uso del Suolo

Le categorie di identificazione dell'uso del suolo sono state definite in base alla classificazione Corine Land Cover, analizzando gli usi del suolo presenti nel territorio fino al 5° livello. Le superfici artificiali (intese come aree urbane residenziali, aree urbane produttive, aree di verde attrezzato, cave, ecc..) ricoprono un'estensione di 1719.67 ha. La

superficie agricola utilizzata ricopre un totale di circa 4568.82 ha, le superfici boscate e le aree semi-naturali una superficie di 1529 ha e le zone umide ed i corpi idrici 81.57 ha. Gruppi arborei, filari e fasce tampone ricoprono una superficie di 91.73 ha.

Superfici artificiali		ha	Superficie agricola utilizzata		ha
Aree urbane residenziali	1006.933		Seminativi	2682.702	
Aree urbane produttive	218.372		Tare ed incolti	299.882	
Viabilità	232.993		Colture orticole in serra	1.264	
Aree estrattive	72.024		Vigneti	120.016	
Aree verdi urbane	121.474		Frutteti	63.44	
Aree sportive ricreative	9.19		Oliveti	913.301	
Extragricolo	58.684		Arboricoltura	0.943	
			Prati stabili	269.482	
			Vivai	7.273	
			Territori agrari con vegetazione naturale	210.52	

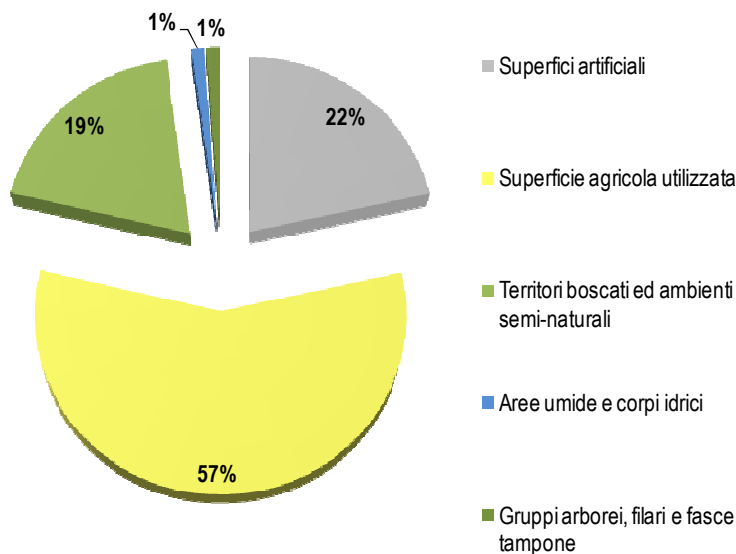
Territori boscati ed ambienti semi-naturali		ha
Zone boscate	874.308	
Pascolo naturale	22.11	
Lande e cespuglieti	99.463	
Aree con vegetazione rada	479.699	
Aree percorse da incendi	53.62	

Aree umide e corpi idrici		ha	Altro		ha
Area di risorgiva	1.619		Gruppo arboreo	24.459	
Corsi d'acqua	26.953		Filari	30.413	
Bacini	52.997		Fascia tampone	36.861	

Ripartizione (ha) dell'uso del suolo all'interno del territorio comunale

Di seguito viene riportata la suddivisione (in %) delle macrocategorie di uso del suolo all'interno del territorio:



Ripartizione (%) dell'uso delle macrocategorie di uso suolo all'interno del territorio comunale

In sintesi, per quanto riguarda le superficie coltivate, naturali e semi-naturali, si può notare:

- una matrice nettamente agricola con dominanza di colture cerealicole estese nella porzione a sud-est del territorio comunale;
- un contesto prettamente naturale, caratterizzato principalmente da boschi e praterie naturali, nell'isola comunale di Porciano;
- superfici boscate collinari a sud del nucleo storico di Ferentino che "spezzano" la matrice formata da urbanizzato e da seminativo;
- presenza di superfici boscate collinari relitte e di mosaico colturale delimitato da siepi e fasce tampone, compreso tra l'autostrada e le cave al confine sud del territorio comunale;
- estese aree ad uliveto, che caratterizzano il paesaggio delle colline periurbane;
- presenza di piccoli appezzamenti viticoli nell'area attorno alla frazione di Tofe.

Per quanto riguarda le superfici artificiali, si può notare:

- la presenza di numerose cave, alcune delle quali in abbandono, al confine sud ed est del territorio;
- presenza di un'estesa matrice di tessuto urbano diffuso, che si sviluppa in tutto il territorio comunale, ad esclusione dell'isola amministrativa di Porciano e dei contrafforti collinari a nord-est di Ferentino;
- presenza di un'estesa area produttiva ed industriale lungo l'autostrada A1, in continuità con le attività di cava lungo la direttiva est-ovest.

La tavola 6.1 riporta l' uso del suolo nel territorio di Ferentino:



## Paesaggio

Come sottolineato dalla Convenzione Europea del Paesaggio del Consiglio d'Europa (CEP), il paesaggio svolge un'importante funzione di interesse generale in ambito culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce, a sua volta, un importante fattore di qualità della vita e del benessere individuale e collettivo. Nell'ambito di politiche di azione e conservazione del paesaggio risulta necessario definire strategie per la partecipazione attiva alla tutela ed alla gestione del paesaggio, tra cui:

- riconoscere identità ed appartenenze al paesaggio;
- comprendere e recepire il valore del paesaggio;
- evidenziare le possibili alternative allo sfruttamento irreversibile del territorio.

Conservare l'autenticità del paesaggio non significa mantenerlo intatto, poiché esso è di per sé qualcosa di dinamico, capace di assimilare ed integrare nel tempo le modificazioni naturali ed antropiche. Quando le modifiche ad opera dell'uomo sono troppo repentine o di forte impatto, si assiste però ad una distruzione di qualsiasi identità paesaggistica, che porta ad una perdita dell'identità di territorio, a seguito di fenomeni quali l'urbanizzazione diffusa e l'intensivizzazione delle pratiche agricole. Nel contempo si assiste da tempo all'abbandono delle pratiche zootecniche ed agricole nelle aree di collina e montagna di tutta l'area mediterranea, in particolar modo Alpi ed Appennini. Ciò comporta il ritorno spontaneo del bosco e di cespuglieti con conseguenze sensibili sulla qualità paesaggistica, sulla sicurezza del territorio e sulla biodiversità.

Attraverso l'analisi dell'uso del suolo, della morfologia del territorio e del livello di naturalità è stata elaborata, ai fini del PUCG, una carta del paesaggio che individua aree con valori differenti, al fine di modellare le azioni di piano sulla base della base dei valori paesaggistici da preservare, valorizzare o riqualificare.

La carta individua sette ambiti di paesaggio:

- *Paesaggio naturale e seminaturale*: comprende la maggior parte dell'isola comunale di Porciano; è un paesaggio caratterizzato dalla presenza di boschi, pascoli naturali ed ambienti lacustri (Lago di Canterno);
- *Paesaggio degli uliveti*: comprende le aree collinari a nord-est di Ferentino ed a sud dell'isola comunale di Porciano; questa coltura è diffusa nelle zone collinari in aree calcaree e sassose, dove altre colture non potrebbero sopravvivere;
- *Paesaggio dei prati stabili*: comprende le aree a sud dell'abitato di Porciano e lungo la strada che costeggia il monte Porciano (sponda lago di Canterno); quest'ambito è dotato di particolare valenza scenica e culturale. Da sottolineare inoltre la presenza di siepi, fasce tampone e muretti a secco;
- *Paesaggio agricolo aperto*: comprende le aree a sud e sud-est di Ferentino; è caratterizzato da campi aperti di seminativo, con scarsi elementi naturalistici notevoli;
- *Paesaggio agro-forestale di pregio*: comprende le aree tra la frazione di Tofe e Fresine, sviluppandosi in direzione nord-sud; è un ambito che spezza la continuità del paesaggio agricolo aperto e dell'agricolo urbanizzato, conferendo valore a tutta l'area dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. E' caratterizzato dalla presenza di boschi, campi chiusi, siepi e canali;
- *Paesaggio agricolo urbanizzato e degli insediamenti produttivi*: è la matrice dominante dell'area territoriale comunale, formata da campi prevalentemente a seminativo ed urbanizzazione diffusa. Come per il paesaggio agricolo aperto, non si distinguono particolari valenze ecologico ed ambientali;
- *Paesaggio dei nuclei storici*: è un ambito localizzato in due punti, ovvero il centro storico di Ferentino e la frazione di Porciano. E' caratterizzato da una struttura insediativa ben riconoscibile e di valenza storico-paesaggistica.

L'analisi del paesaggio ha messo in evidenza alcune caratteristiche e peculiarità del territorio comunale, tra cui:

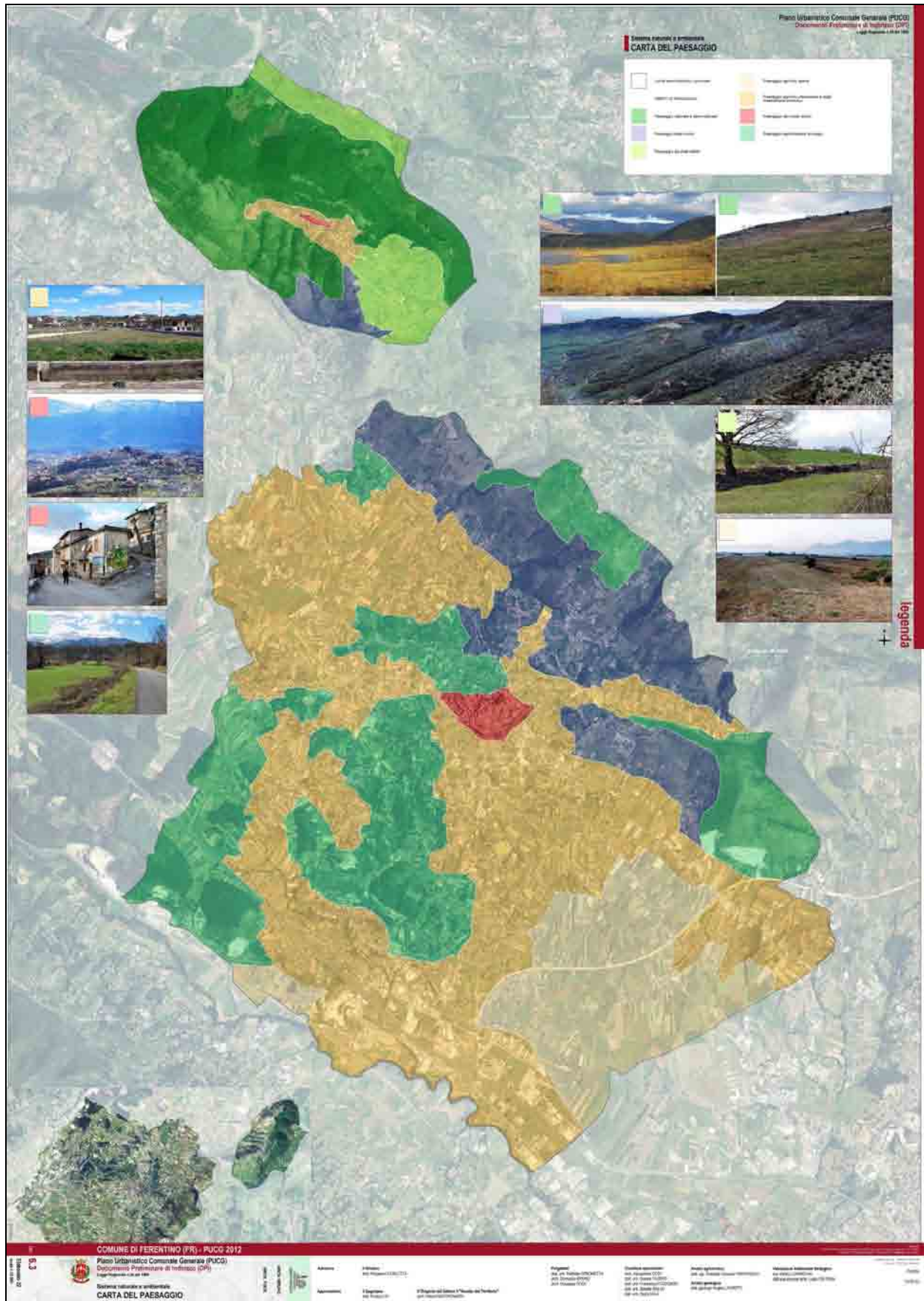
**Punti di debolezza**

- omogeneizzazione e banalizzazione di vaste porzioni del territorio comunale a causa di una spinta urbanizzazione diffusa a scapito dell'identità del paesaggio agrario tipico;
- assenza di una reale pianificazione del territorio rurale;
- scarsa valorizzazione degli ambiti paesaggistici di pregio;

**Punti di forza**

- presenza di ambiti di paesaggio importanti dal punto di vista culturale e scenico (uliveti)
- presenza di ambiti di paesaggio di valore naturalistico ed ambientale (paesaggio naturale e seminaturale e paesaggio agroforestale di pregio)
- ampi margini di sfruttamento delle risorse paesistiche per la valorizzazione turistica.

Si riporta di seguito la tavola 6.3 del paesaggio di Ferentino:

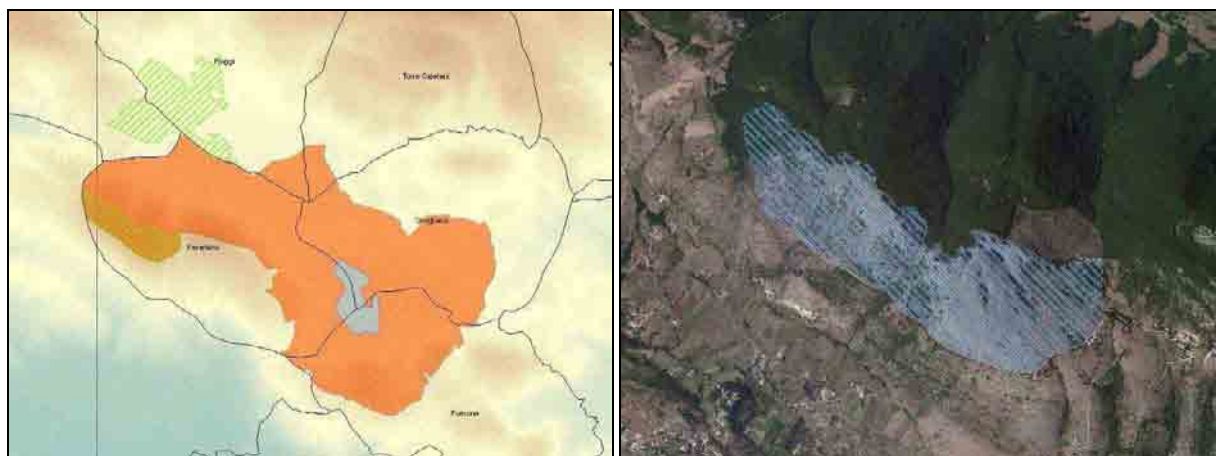


Carta del paesaggio di Ferentino

## Rete ecologica e Biodiversità

La frammentazione degli ecosistemi naturali causata dalle coltivazioni agricole e dalle zone urbanizzate negli ambienti di pianura causa l'isolamento progressivo di molti habitat naturali o semi-naturali. Quest'ultimi possono essere paragonabili a tessere (*patch*) all'interno della matrice predominante paesaggistica formata da colture specializzate e/o tessuto urbano. La continuità dell' habitat costituisce una condizione fondamentale per garantire la permanenza ed il flusso (e, conseguentemente, lo scambio genetico, fondamentale per la stabilità e la "salute" di una popolazione) di specie animali e vegetali. La continuità è garantita, in particolar modo in territori fortemente antropizzati, dalla presenza di corridoi a collegamento delle aree maggiormente significative per le comunità vegetali ed animali che possono ospitare (le cosiddette "aree nucleo"). Altro elemento che garantisce continuità all'interno della rete è rappresentato dalla presenza di piccole aree (pietre da guado o *stepping stones*) che, in caso di mancanza di collegamenti più continui quali quelli rappresentati da corridoi possono rappresentare importanti "aree rifugio" per le specie. Da sottolineare il fatto che gli stessi elementi di collegamento della rete ecologica (corridoi e *stepping stones*), oltre che a garantire il flusso di specie tra aree nucleo, hanno esse stesse importante funzione di habitat.

Da un punto di vista strettamente normativo, rientrano nel territorio comunale due tipologie di aree protette: la *riserva naturale del Lago di Canterno ed il SIC IT6050002 – Monte Porciano*, compreso interamente all'interno dei confini della riserva. Adiacente al confine comunale (isola amministrativa comunale di Porciano) è presente anche il SIC IT 6050003 Castagneti di Fiuggi.



La Riserva Naturale del Lago di Canterno (in arancione), con il SIC IT6050002 (area tratteggiata in verde a sud) nel comune di Ferentino. A nord-ovest è presente il SIC IT 6050003 Castagneti di Fiuggi, adiacente alla riserva.

Per quanto riguarda più strettamente la biodiversità a livello di territorio comunale, il SIC IT6050002 – Monte Porciano è caratterizzato dalla presenza dell'*habitat prioritario 6220\** (percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei *Thero-Brachypodietea*). Trattasi di praterie xerofile discontinue, meso- e termo-mediterranee, ricche di terofite, che si sviluppano su suoli oligotrofici e alcalini, spesso su substrati calcarei. Questo habitat riunisce sia le praterie perenni con abbondanza di terofite che le formazioni costituite da sole terofite. Le prime si insediano preferibilmente in corrispondenza di tasche di suolo relativamente profonde; le seconde sono comunità effimere, pioniere, che si insediano su suoli sottili, non o poco evoluti, con scarsa ritenzione idrica, su substrati prevalentemente carbonatici, come nel caso del Monte Porciano. Le comunità riconducibili a questo habitat costituiscono una vegetazione secondaria fortemente legata al passaggio degli incendi e in misura minore al pascolo. Le cenosi dei rilievi all'interno del

SIC sono in relazione agli arbusteti a *Spartium junceum* e a *Pistacia terebinthus* e prevalentemente ai boschi caducifogli termofili.

Parte del territorio comunale inoltre fa parte della *Riserva Naturale del Lago di Canterno*, che comprende interamente anche il SIC IT6050002. L'intera zona è interessata da fenomeni geomorfologici carsici, sia superficiali che sotterranei, testimoniati dalla presenza sul territorio di doline, grotte ed inghiottitoi, una delle caratteristiche principali dei paesaggi carsici, è il ridotto sviluppo del reticolo idrografico. La riserva, anche se non molto estesa, presenta una notevole varietà di ambienti naturali, ciascuno dei quali è legato ad una determinata flora e fauna. Per quanto riguarda la *fauna*, molte sono le specie di uccelli presenti, sia stanziali che di passo. Tra gli acquatici ci sono il cormorano (*Phalacrocorax carbo*), l'airone cenerino (*Ardea cinerea*), l'airone bianco, la garzetta (*Egretta garzetta*), lo svasso maggiore (*Podiceps cristatus*), la gallinella d'acqua (*Gallinula chloropus*), la folaga (*Fulica atra*), il germano reale, il cavaliere d'Italia, ed altri ancora. Tra i rapaci sono abbondanti, sia i notturni che i diurni, c'è il gufo comune (*Asio otus*), l'allocco (*Strix aluco selvatica*), il cuculo (*Cuculus canorus*) il barbagianni (*Tyto alba*), la poiana (*Buteo buteo*), il gheppio (*Falco tinnunculus*) lo sparviero (*Accipiter nisus*), il falco pecchiaiolo, il nibbio bruno (*Milvus migrans*) ecc. Per quanti riguarda i mammiferi c'è la volpe (*Vulpes vulpes*), la faina (*Martes foina*), lo scoiattolo (*Sciurus vulgaris*), il cinghiale (*Sus scrofa*), l'istrice (*Hystrix cristata*), il tasso (*Meles meles*), la talpa (*Talpa europaea*), il riccio (*Erinaceus europaeus*), la lepre, piccoli roditori e insettivori. Il lago inoltre è sempre stato un'attrattiva per molti pescatori, infatti molte sono le specie ittiche presenti: la carpa (*Cyprinus carpio*), l'anguilla (*Anguilla anguilla*), la tinca (*Tinca tinca*) il persico (*Perca fluviatilis*), ecc..

Per quanto riguarda la *flora*, le condizioni di umidità favorevoli e la buona fertilità del terreno hanno permesso la stabilizzazione di un notevole numero di specie vegetali, alcune delle quali, per la particolarità delle condizioni ambientali sono riscontrabili solamente in questa zona, per quanto riguarda la situazione laziale. In prossimità del lago si sviluppano specie vegetali erbacee igrofile, alcune delle quali molto rare come ad esempio *Polygonum amphibium* L., *Herniaria incana* Lam., *Ranunculus neapolitanus* Ten., *Rorippa palustris*, *Potentilla supina*, *Pulicaria vulgaris*, *Crypsis alopecuroides*, *Cyperus michelianus*. Più comuni sono specie quali *Spergularia rubra* L., *Trifolium fragiferum*, *Gnaphalium uliginosum*, *Carduus nutans*. La tipica vegetazione palustre caratterizzata da giunchi, cannuce, ranuncoli acquatici ecc, non si sviluppa lungo le coste del lago ma a ridosso dei vari fossi, che garantiscono una maggiore umidità durante tutto l'anno a differenza del lago stesso, che come abbiamo detto subisce continue variazioni del suo livello. Sono presenti vari fossi naturali, tra cui, all'interno del territorio comunale, il Fosso del Diluvio.

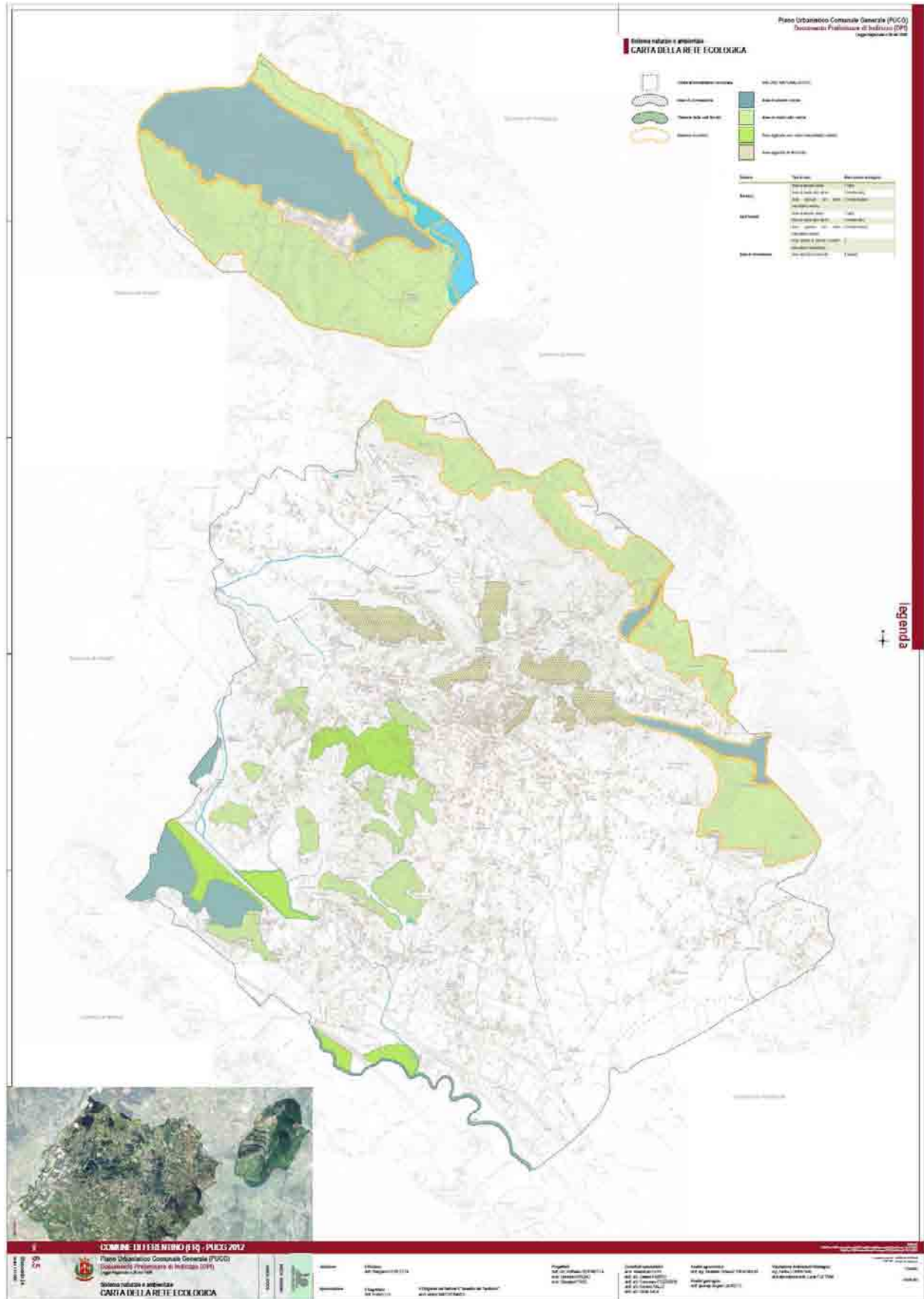
La tavola elaborata in sede di PUGC recepisce i temi individuati dal PTPG in merito alla rete ecologica e li ridefinisce ed incrementa a scala comunale; in particolare, in sede di analisi preliminare, sono state individuate le seguenti connessioni:

Sistema	Tipo di area	Peso (valore ecologico)
Montano	Aree di elevato valore	1 (alto)
	Aree di medio-alto valore	2 (medio-alto)
	Aree agricole con valori naturali- stici residui	3 (medio-basso)
Valli Fluviali	Aree di elevato valore	1 (alto)
	Aree di medio-alto valore	2 (medio-alto)

<b>Aree di connessione</b>	Aree agricole con valori naturali- stici residui	3 (medio-basso)
	Aree isolate di elevato o medio- alto valore naturalistico	2 (medio-alto)
	Aree agricole di raccordo	4 (basso)

Sulla base del valore ecologico di ciascun elemento areale, è stato associato un peso in base al quale definire la rete ecologica del territorio. A ciascuna area saranno successivamente attribuite delle azioni e delle misure da adottare finalizzati alla conservazione e/o all'incremento della funzionalità ecologica del sistema.

Si riporta la Tav. 6.5 relativa alla rete ecologica comunale di Ferentino:



Rete ecologica comunale

L'analisi delle connessioni ecologiche all'interno del territorio comunale ha messo in evidenza:

- presenza di estese aree ad elevato valore naturalistico nell'isola amministrativa di Porciano;
- buona continuità di aree ad elevato valore naturalistico nell'arco collinare nord-orientale del territorio comunale, che si raccordano senza soluzione di continuità con le aree nucleo a nord;
- presenza di aree isolate di medio-alto valore ecologico nella parte centro-occidentale del territorio;
- assenza di continuità di aree con valore ecologico tra la parte est ed ovest del territorio comunale;
- presenza di aree agricole di raccordo su cui intervenire per potenziare la rete comunale;
- assenza di aree importanti dal punto di vista ecologico nella parte sud-orientale del territorio.

### **Il settore primario: agricoltura, gestione forestale e zootecnia**

L'analisi delle attività primarie quali agricoltura, allevamento e gestione forestale è fondamentale non solo ai fini della razionalizzazione delle attività produttive, ma anche per capire la situazione attuale e le possibili tendenze in merito ad evoluzione del paesaggio, biodiversità, e sicurezza del territorio in genere. Per questo motivo le attività primarie rivestono oggi importanza soprattutto nel "presidiare" un territorio che è spesso stato sconvolto da continue trasformazioni da parte dell'uomo, e per questo deve essere gestito oggi in maniera sostenibile.

L'abbandono dell'agricoltura e della zootecnia per esempio porta non solo a cambiamenti del paesaggio e della biodiversità ma anche a rischi maggiori di incendi ed insicurezza idraulica. Allo stesso tempo le medesime attività, se gestite irrazionalmente (carichi troppo elevati di animali e sfruttamento irrazionale del pascolo in collina e montagna, intensivizzazione troppo spinta dell'agricoltura in pianura), possono portare ai medesimi problemi.

Il territorio di Ferentino non ha risentito in tempi recenti (periodo 1991-2001) di fenomeni di spopolamento particolarmente profondi come altri comuni di collina e montagna del territorio laziale. Questo fenomeno è l'effetto dell'industrializzazione della zona, che, nel periodo tra gli anni '80 e '90, ha portato ad un sensibile aumento della popolazione presente. Il Piano di Sviluppo Regionale del Lazio relativo al periodo 2007-2013 individua una zonizzazione per i comuni del Lazio, articolata in quattro tipologie (aree rurali con problemi complessivi di sviluppo, aree rurali intermedie, aree rurali ad agricoltura intensiva e specializzata e poli urbani). Ferentino ricade nella seconda tipologia di area, relativa alle aree rurali intermedie.

Riguardo alla situazione fondiaria specifica di Ferentino, si osserva una frammentazione della proprietà molto elevata, che porta ad una scarsa efficienza nella riduzione dei costi e nella razionalizzazione della meccanizzazione nelle operazioni agricole. Si registrano inoltre classi di aziende piccolissime all'interno del territorio (fenomeno della "polverizzazione" aziendale) con i singoli corpi aziendali spesso non accorpati.

La polverizzazione e la limitatezza territoriale delle aziende costituisce una delle caratteristiche strutturali della maglia fondiaria di tutta la Valle del Sacco, all'interno della quale infatti le aziende censite nel 2000 sono state 18.822 con una ampiezza media di 1,86 ettari (spesso inoltre ogni azienda è polverizzata in 3 ed più corpi fondiari) (dati ISTAT- Censimento dell'Agricoltura 2000).

Si riporta di seguito una serie di tabelle che forniscono un quadro della tipologia di conduzione ed estensione delle aziende agricole del comune. I dati sono stati elaborati sulla base del Censimento dell'Agricoltura del 2000 per lo "Studio propedeutico all'identificazione del Distretto Rurale dell'Alta e Media Valle Latina" del 2006.

	Aziende con solo manodopera familiare	Aziende con manodopera familiare prevalente	Aziende con manodopera extrafamiliare prevalente	Conduzione con salariati	Totale
N°	2290	99	11	22	2422

*Ripartizione delle aziende agricole del comune sulla base del tipo di conduzione*

	Aziende con superficie <1 ha	Aziende con superfici comprese tra 1 e 2 ha	Aziende con superfici comprese tra 2 e 5 ha	Aziende con superfici comprese tra 5 e 10 ha	Aziende con superfici comprese tra 10 e 20 ha	Aziende con superfici comprese tra 20 e 50 ha	Aziende con superfici comprese tra 20 e 50 ha
N°	1572	531	251	51	11	4	1

*Ripartizione delle aziende agricole del comune sulla base dell'estensione (ha)*

Rispetto al numero di occupati totali, il numero di occupati nel settore agricolo rappresenta lo 0.03%. Le aziende che hanno superfici a colture a premio PAC sono state 1049 per quanto riguarda l'olivicoltura e 39 per quanto riguarda la viticoltura.

**Il settore vitivinicolo** conta oggi 77 aziende (dati 2012, Regione Lazio-Settore Provinciale Agricoltura di Frosinone), per una estensione di circa 120 ha totali; la maggior parte della produzione viene destinata ad uso familiare. Storicamente (secoli compresi fra il XIII ed il VX) la viticoltura aveva un ruolo predominante nelle campagne ferentinate, che nel corso dei secoli tuttavia si è progressivamente perso. Ancora oggi elemento di valore storico-culturale è rappresentato da qualche sparuto impianto di vite in consociazione con colture arboree, per lo più alberi da frutto.

**L'olivicoltura**, nonostante occupi una parte considerevole della superficie comunale (poco meno di 915 ha), è anch'essa destinata, per la maggior parte, ad uso familiare. I frantoi sono di proprietà privata e solo una parte delle olive vengono molite nei frantoi sociali, non presenti all'interno del territorio comunale.

Questa coltura è diffusa nelle zone collinari in aree calcaree e sassose, dove altre colture non potrebbero sopravvivere. Proprio per l'elevata pendenza ed accidentalità di questi terreni, non si crea il presupposto per il potenziamento del settore in quanto i terreni non sono meccanizzabili. Inoltre, al pari della viticoltura, la proprietà è molto frammentata. La permanenza degli uliveti nel territorio è però molto importante per la sua valenza paesaggistica. Si potrebbe pensare inoltre a valorizzare la produzione olivicola di nicchia, attraverso la progettazione di percorsi gastronomici che si snodino all'interno del territorio comunale ed oltre, prevedendo delle tappe negli agriturismi locali che valorizzino il prodotto "Km 0" e tutto il territorio comunale. Tra i risvolti positivi ci sarebbero anche la possibilità di consorzia-re o accorpate le frammentate aziende del territorio, per una gestione maggiormente razionale delle campagne.

Tra i **seminativi** (circa 2680 ha) sono diffusi cereali (grano tenero e mais) ed in ridotta misura l'orzo ad uso zootecnico. Queste colture sono localizzate principalmente nella piana a sud-est e a nord-ovest di Ferentino.

La coltivazione degli **alberi da frutto**, che ricopre una superficie di circa 63.5 ha, vanta la presenza sul territorio del *Pyrus communis* Bork, var. *Selleca*, facente parte del germoplasma frutticolo autoctono del Lazio (93 varietà totali) ed iscritto al RVR (Registro Volontario Regionale). La varietà ha grado di erosione genetica alto, per cui la sua conservazione è fondamentale.

## Foreste e gestione forestale

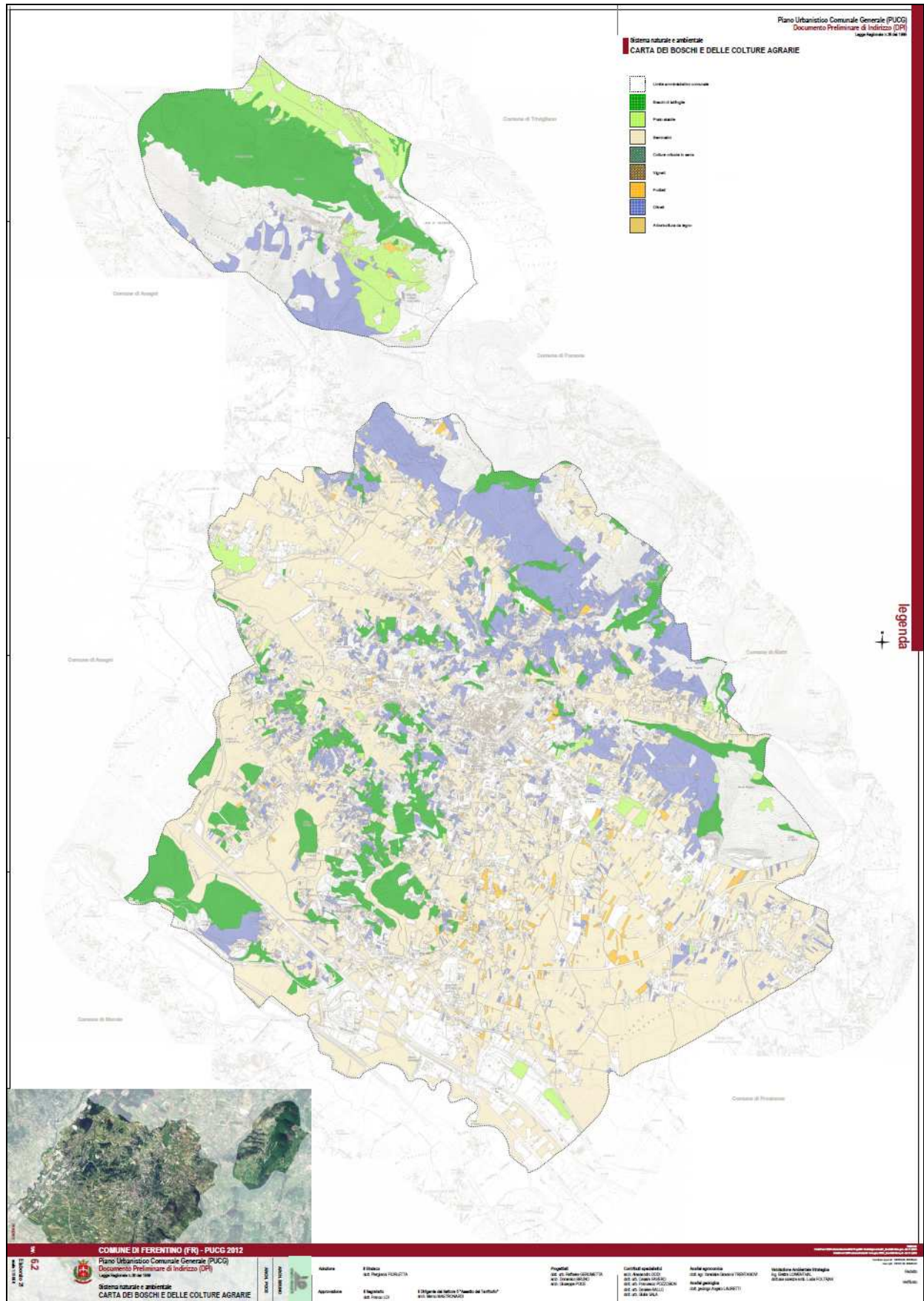
La legge di riferimento più recente per quanto riguarda la gestione forestale nel Lazio è il “Piano Forestale Regionale: linee generali di tutela, valorizzazione e sviluppo del sistema forestale regionale (art. 7, L.R. 39/2002)”. Ad oggi, relativamente alla la gestione dei beni silvo-pastorali all’interno del territorio comunale, si è a conoscenza solamente del “Piano degli interventi nei settori Agrario, Forestale e Zootecnico” redatto dalla Comunità Montana dei monti Ernici nel 1991. In esso, viene riportata per Ferentino una superficie boscata di proprietà demaniale di 797 ha di cui 791 ha gestito a ceduo 6 ha ad alto fusto (dati CFS). Le aree boscate private si ritrovano principalmente localizzate nella porzione centrale collinare del territorio comunale (area compresa tra Tofe e Fresine), inserite all’interno della matrice agricola ed urbanizzata. Attualmente, le utilizzazioni boschive riguardano principalmente operazioni finalizzate alla raccolta di legna da ardere nei boschi di quercia e paleria nei castagneti da parte dei privati.

Le attuali condizioni strutturali e produttive dei cedui di specie quercine e di castagno pongono il quesito circa il più rispondente indirizzo colturale da dare a questi soprassuoli, per esaltarne al meglio l’efficienza produttiva e, soprattutto ora, visto i mutati scenari del panorama economico, naturalistico (biodiversità) e scenico (fruibilità turistica). In presenza infatti di parametri stagionali favorevoli (fertilità della stazione, presenza di strade, morfologia non accidentata) si potrebbe procedere ad una razionale e puntuale opera di riconversione verso il ceduo composto, o l’altofusto, creando così situazioni di bosco maggiormente interessanti dal punto di vista della biodiversità e maggiormente fruibili turisticamente (escursioni, qualità paesaggistica). Nelle situazioni con minore fertilità stagionale e maggiormente accidentate invece il ceduo continua a rappresentare un’ottima soluzione gestionale, soprattutto in un’ottica di produzione razionalizzata di legna da ardere; ciò potrebbe invece rientrare anche negli obiettivi proposti dal “Piano di distretto per il distretto rurale ed agroenergetico della Valle dei Latini”, in cui ricade il territorio comunale di Ferentino (ARSIAL 2006).

Per quanto riguarda i frammentari rimboschimenti di conifere, terminata la prima fase nella quale la loro funzione primaria era di evitare un’ulteriore degradazione del suolo, si ha la necessità di passare alquanto prima, pur con la dovuta gradualità, ad una seconda fase, che miri alla sostituzione parziale delle specie con specie ecologicamente coerenti alla stazione. Questo anche perché gli impianti puri di conifere sono maggiormente ricettivi nei confronti di agenti patogeni (“processionaria del pino” su tutti).

## I pascoli

Per quanto riguarda i pascoli, l’intenso sfruttamento esercitato per secoli dall’uomo (carichi elevati e bruciatura periodica) ed il dilavamento, fenomeno particolarmente accentuato sulle pendici, hanno creato nel terreno dei pascoli montani un impoverimento degli elementi minerali (azoto, fosforo, potassio, calcio) necessari per la crescita di foraggiere. Si tratta di pascoli le cui cotiche sono insediate su terreni di esiguo spessore, per lo più giacenti su un substrato roccioso, calcareo, fessurato (versanti del monte Porciano, area intorno a Terravalle, Radicino ecc...). Queste continue pressioni esercitate dall’uomo hanno creato anche habitat particolarmente interessanti dal punto di vista della biodiversità (area SIC Monte Porciano), altre aree sono invece molto degradate ed invase da rovi, ginepri e cardii). In quest’ultimo caso si potrebbe pensare ad interventi di riqualificazione del pascolo degradato e/o interventi di riforestazione con specie ecologicamente coerenti nelle aree dove il pascolo non viene più esercitato, al fine di prevenire anche il rischio incendi. La tavola 6.2 riporta le superfici oggetto di potenziale o reale gestione da parte dell’uomo (tramite una gestione più o meno intensiva), ovvero la superficie agricola utilizzata (SAU) *sensu strictu* (seminativi, uliveti ecc.), boschi e prati permanenti.



Carta dei boschi e delle colture

## Zootecnia

Il settore zootecnico, a Ferentino come in altre aree collinari e montane, attraversa una grave crisi. Analogamente alla situazione agricola, l'attività zootecnica è ormai poco rilevante nel panorama economico del comune per la presenza di svariate aziende di piccole o piccolissime dimensioni. Per quanto riguarda l'allevamento bovino, si hanno ben 207 aziende, 175 delle quali con un numero di capi ciascuna inferiore a 10. Da segnalare la produzione di mozzarella di *bufala campana DOP* all'interno del territorio comunale, prodotta in alcune aziende della zona. Gli allevamenti *ovicaprini* maggiori sono concentrati presso la contrada Tofe, Porciano e Terravalle. Il pascolo presso Radicino non viene più utilizzato da alcuni anni per la morte dell'allevatore della zona. Il numero di aziende totali è di 50. Per quanto riguarda i *suini*, nel territorio insistono solo due piccoli allevamenti di 2 e 14 capi ciascuno. L'unica azienda di *avicoli* invece consta di 1400 capi. I pochi capi di *cavalli* sono prevalentemente allevati per uso sportivo.

In base alle considerazioni sopraesposte, in estrema sintesi possono essere fatte le seguenti considerazioni a riguardo del settore primario del ferentinate:

### Elementi critici:

- l'agricoltura locale è fortemente caratterizzata da aziende con limitatissima superficie territoriale, quasi sempre frammentata, con conduzione familiare e part-time;
- altro elemento critico da evidenziare è la difficoltà delle aziende di collocare i prodotti agricoli sul mercato locale e regionale, dovuta alla mancanza o quasi di strutture che promuovono e commercializzano i prodotti agricoli locali, eccezion fatta per i pochi agriturismi della zona;
- le aree boscate pubbliche e private, così come i pascoli, non sono soggette a pianificazione (piani economici, piani di assestamento, progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva) recente; una qualche forma di pianificazione coordinata potrebbe esaltarne la loro funzione produttiva (ad esempio nella filiera legno-energia) o naturalistica (gestione allo scopo di incrementare la biodiversità specifica), o di fruizione turistica (creazione di sentieri all'interno dei boschi).

### Elementi di forza e potenzialità:

- va sottolineato che le produzioni agricole dell'area si caratterizzano comunque per un elevato livello qualitativo, essendo di norma ottenute con metodi estensivi, cioè scarso ricorso ad input chimici. Ciò vale sia per le produzioni vegetali che per le produzioni zootecniche in quanto abbastanza sviluppato è l'allevamento di tipo brado (anche se in forte contrazione);
- da sottolineare la specializzazione del comparto zootecnico nella zootecnia bovina ed in particolare nell'allevamento bovino da latte (con produzione della mozzarella di bufala);
- al contempo deve riscontrarsi come il vero punto di forza dell'agricoltura locale sia rappresentato dalla "ruralità" del territorio. La ruralità, intesa come patrimonio composito e complesso di valori e tradizioni legati ad un territorio (non urbanizzato), deve essere percepita dalla comunità, e quindi dalle amministrazioni e dalle imprese che ne fanno parte, come possibile elemento di traino dello sviluppo e del rilancio dei sistemi economici locali; di conseguenza come possibile elemento di promozione per la creazione di nuovi sistemi e modelli occupazionali, come più in generale per il miglioramento della qualità della vita delle popolazioni locali. L'idea innovativa potrebbe essere quella dei *farmer's markets* o mercati degli agricoltori a Km 0. Quest'ultimi stanno diventando una realtà importante in tutta Italia, sia per i prodotti della terra appena raccolti, sia per quelli trasformati dallo stesso agricoltore o allevatore, come formaggi, salumi, conserve ed olio.

## Trasformazione del territorio

---

Il ruolo assunto da Ferentino all'interno della Valle del Sacco, è stato condizionato dalla sedimentazione dei processi storici di trasformazione, che ha portato all'attuale immagine del territorio comunale. Essi sono caratterizzati da:

- a) il processo di industrializzazione, avvenuto negli anni sessanta con l'insediamento delle industrie nella valle del "Sacco" e terminato con la chiusura delle stesse a partire dagli anni '90, ha innescato un processo di parcellizzazione e depauperamento del territorio agricolo del comune di Ferentino. Tale processo è derivato dal cambiamento dei soggetti lavoratori impegnati per lo più nelle fabbriche durante il giorno e nei momenti di disimpegno nella coltivazione dei terreni a soli fini di produzione familiare. Questo e le maggiori possibilità economiche derivanti da un salario fisso è stata la causa di un processo di frazionamento dei terreni di proprietà la cui destinazione agricola si modificava secondo le necessità per poter costruire nuove residenze per se e per i figli. I meccanismi furono quelli della legge "Bucalossi" che vincolava l'ettaro per poter realizzare circa 100 mq di casa più annesso non residenziale. Successivamente la pratica di queste costruzioni avvenne in maniera più disinvolta nella fase dell'abusivismo. Ne deriva una costellazione di case sparse la cui logica di insediamento è stata quella di sfruttare la vicinanza di una strada rurale successivamente ingrandita ed asfaltata;
- b) la parte di territorio soggetta al Consorzio industriale della Provincia di Frosinone, che a seguito della crisi industriale si è sempre più modificata nella incertezza della sua nuova definizione produttiva con conseguenti caratteristiche di degrado ambientale;
- c) recentemente, da una serie di iniziative produttive sul territorio, maggiormente concentrate lungo l'asse della via Casilina, sia sulla direzione nord-est (Anagni-Roma) sia nella direzione sud-ovest (Frosinone-Cassino) di carattere artigianale e commerciale, che hanno modificato l'originario carattere di questa strada inizialmente di puro collegamento con i centri limitrofi in un'arteria di servizio alla produzione e alle residenze sparse;
- d) lo sviluppo dell'attività termale presente nella zona sud-ovest adiacente alla via Casilina che recentemente si è trasformata da semplice luogo termale con servizi essenziali, a centro di attività ad esso integrate come sedi di poliambulatori specialistici, ambienti per congressi e albergo. Con la stessa vocazione ricettiva è il polo alberghiero esistente sempre nella parte sud-ovest del paese all'incrocio della Casilina e della variante Casilina.
- e) nella zona nord del paese, lungo l'arteria provinciale che collega Ferentino con i comuni nord (Fiuggi, Fumone, Alatri, Veroli) il territorio non ha subito eccessive trasformazioni, se non nella zona immediatamente adiacente al Centro Storico, dove è avvenuta una saturazione di immobili residenziali nei pressi della area del cimitero. Ciò per evidenti caratteri morfologici e orografici del territorio vincolato successivamente dal Decreto Galasso.

## Strutture e infrastrutture

---

### Infrastrutture per la mobilità

In relazione all'infrastrutturazione viaria, va sottolineato che il territorio della provincia di Frosinone si caratterizza per la collocazione periferica rispetto alle aree urbane forti di Roma e Napoli e nodale, all'incrocio tra la direttrice di relazioni longitudinali (A2) tra le due aree e quella trasversale tra il Lazio meridionale e le regioni adriatiche, attraverso la dorsale appenninica.

A livello comunale, il sistema infrastrutturale di Ferentino è caratterizzato da tre assi fondamentali per la mobilità della domanda di trasporto dei residenti:

- a) l'asse Casilina che collega il paese a nord-est verso i comuni nord della provincia, (Anagni-Colleferro-Valmontone-Roma) e i a sud-ovest verso i comuni sud della Provincia, (Frosinone-Ceprano-Cassino-Napoli). Attualmente utilizzato per la mobilità quotidiana verso i due poli di maggiore interesse produttivo-terziario (Frosinone e Anagni);
- b) l'asse che collega il paese con la stazione ferroviaria, lo snodo che conduce sia all'attuale Casello autostradale di Ferentino, sia alla direttrice Ferentino-Frosinone - Sora-Avezzano, oggi utilizzata per i grandi collegamenti a carattere regionale e interregionale;
- c) l'asse provinciale che collega Ferentino con i paesi nord della provincia, sul crinale dei monti Ernici, a vocazione chiaramente turistica di notevole pregio ambientale per le sue visuali.

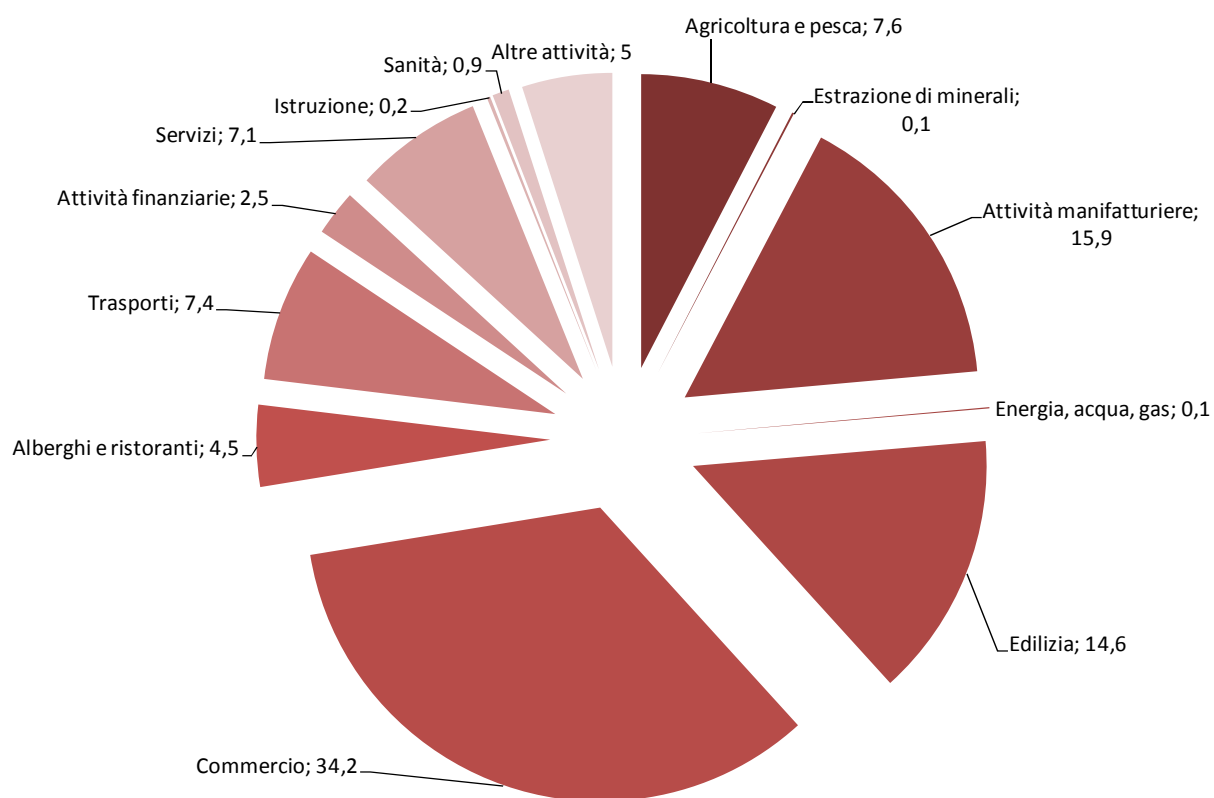
### Attività secondarie e terziarie

I settori produttivi che reggono il sistema economico del Comune sono per lo più legati alla produzione artigianale, al terziario commerciale e ricettivo.

Il settore artigianale è caratterizzato dalla presenza di aziende legate alla produzione di macchinari per carrelli elevatori, importanti vivai e carrozzerie. Il commercio è legato alla vendita all'ingrosso di materiali edili, di abbigliamento e alimentari. Il settore terziario è caratterizzato da cinque sedi bancarie, attività legate alla produzione di servizi, e strutture ricettive.

Osservando il grafico a torta riportato a seguire e relativo ai dati Istat 2010, si può osservare come il settore principale sia rappresentato dal commercio (34,2% delle attività presenti sul territorio comunale), seguito dalle attività manifatturiere (15,9%) e dall'edilizia (14,6%).

L'agricoltura non è sviluppata perché a rappresentarla vi è solamente il 7,6% di attività economiche. Questo dato rispecchia di fatto la realtà di Ferentino e di gran parte della Valle del Sacco: poche aziende agricole organizzate e agricoltura gravata dalla "polverizzazione aziendale" con pochi imprenditori agricoli a titolo principale.



Segmentazione % delle imprese per Settore – Dati ISTAT “Contabilità Nazionale e del Ministero dell’Economia e delle Finanze”

## Piano Regolatore Generale Vigente

---

### Le zone territoriali omogenee

Il P.R.G. di Ferentino approvato con DGR n. 5619 del 21/10/1980, suddivide il territorio comunale in zone omogenee ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968. In particolare:

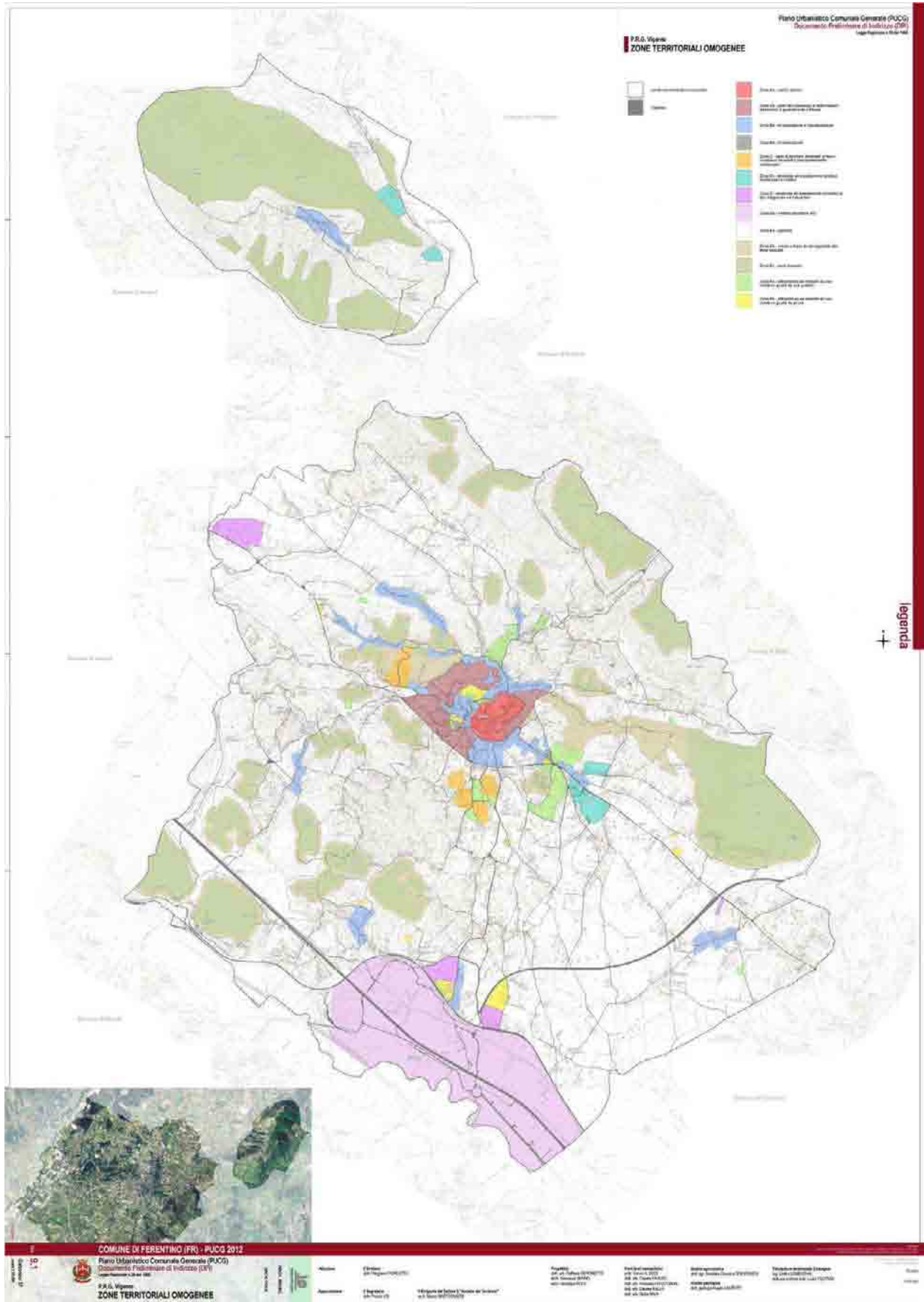
- Zona "A" Centro storico: meglio specificata in zona "Aa" prettamente di restauro e conservazione e zona "Ab" che comprende aree urbane e non urbane la cui conservazione è funzionale alla protezione visiva del C.S.
- Zone "B", articolate in due sottozone: "Ba" e "Bb". Le zone "Ba" contraddistinte da 21 comparti all'interno dei quali sono stati indicati la realizzazione dei servizi afferenti alle urbanizzazioni secondarie e attuabili previa adozione di Piani Particolareggiati. Le zone "Bb" attuabili previa edificazione diretta;
- Zone "C" di espansione residenziale attuabili anch'esse previa adozione di rispettivi Piani Attuativi. Articolate in zone di tipo residenziale e di tipo turistico-ricettivo. E' da sottolineare che per l'eccessivo dimensionamento di tali aree, a seguito dell'approvazione del Piano, si è reso necessario inserire norme in deroga per la loro parziale attuazione;
- Zone "D" divise per sottozone industriali A.S.I. (Da1), nelle quali valgono le previsioni del Piano Regolatore Generale dell'A.S.I. di Frosinone e artigianali attuabili per Piani di Inseadimento Produttivi (Da2);
- le Zone "E", suddivise in Zto Ea nelle quali sono consentite solamente costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con un indice fondiario massimo di 0,07 mc/mq a destinazione prettamente agricola e un indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per la residenza del conduttore del fondo. Le Zto Eb, che rappresentano una fascia di tutela e salvaguardia per le Zto Ec, identificabili nelle zone boscate;
- le zone "F", suddivise in ambiti destinati ad attrezzature ed impianti ad uso collettivo gestiti da enti pubblici – Fa, e zone Fb in cui le attrezzature sono gestite dai privati.

Data la struttura del PRG, fondata sulla trasformazione di aree mediante piani attuativi, l'attuazione del Piano è avvenuta soprattutto per iniziative pubbliche le cui leggi nazionali bypassavano le prescrizioni degli strumenti urbanistici locali (edificazioni di scuole materne, primarie e secondarie, preordinati all'edilizia sociale: "ex IACP, Cooperative, e Imprese aventi i requisiti per la realizzazione di edilizia agevolata).

Le trasformazioni legate al Centro Storico, alle zone "B" e zone "E" sono invece state oggetto di sporadici interventi, molte volte ai limiti della legittimità.

Va detto in proposito che la sensibilità delle amministrazioni negli anni recenti è stata costantemente proiettata sul recupero e la riqualificazione del centro storico, considerato sempre più un bene da valorizzare come volano delle potenzialità turistico-ricettive del Paese. Sono stati realizzati interventi di ripavimentazione delle strade interne al centro storico, sono state restaurate chiese e conventi ed è stato dotato di una serie di spazi destinati a parcheggio strategicamente individuati per eventuali pedonalizzazioni parziali o totali.

Si riporta la Tav. 9.1 relativa alla zonizzazione vigente del PRG Comunale:



### **La 1° Variante al P.R.G., adottata con delibera n. 1346 del 1982.**

Questa prima proposta di modifica della zonizzazione dello strumento urbanistico prevede sostanzialmente:

- l'individuazione delle zone di completamento "Ba" 16bis (presso la frazione S. Antonio) e 16ter (a nord del toponimo Fornaci);
- l'ampliamento delle zone di completamento "Ba" nn. 1 e 3;
- l'individuazione della zona a servizi "Fa" da destinare ad attrezzature scolastiche;
- la modifica dell'ambito della Zto "Ct" n. 1 turistica, a ridosso del lago Canterno;
- l'individuazione della zona a servizi "Fb" 6 destinata ad impianti privati di interesse collettivo;
- l'individuazione delle zone a servizi "Fa" nn. 20, 21 (lungo il Fosso Miconi), 22 (lungo il Fosso Terravalle), 23 (lungo il Torrente Alabro), 24 (lungo il Fosso Radicino) da destinare alla realizzazione di impianti di depurazione;
- l'individuazione della zona "Fb" n. 7, in prossimità della Casilina da destinare ad albergo;
- l'individuazione della zona "Db" n. 3 da destinare all'ampliamento di un'azienda artigianale esistente.

### **La 2° Variante al P.R.G., adottata con delibera n. 241 del 1990 "Ristrutturazione e ampliamento delle Terme S. Maria Maddalena".**

La Variante si articola in n. 5 interventi di trasformazione urbanistica, localizzati sia in centro urbano (n. 3 interventi) che in zona agricola (n.2 interventi).

L'intervento n. 1 consiste nello:

- stralcio dalla zona "Aa" n. 3 del centro storico e contestuale individuazione della Zto "Fa" n. 27, destinata al miglioramento funzionale dei servizi dell'Ospedale Civile di Ferentino;
- stralcio dalla zona "Aa" n. 3 del centro storico e contestuale individuazione di un ambito di circa 6.700 mq da destinare a parcheggio dell'Ospedale Civile e centro abitato.

L'intervento n. 2 consiste nella variazione da zona agricola "Ea" a zona "Fa" n. 29, di un'area di circa 2.000 mq da destinare alla costruzione della chiesa parrocchiale di S. Oliva.

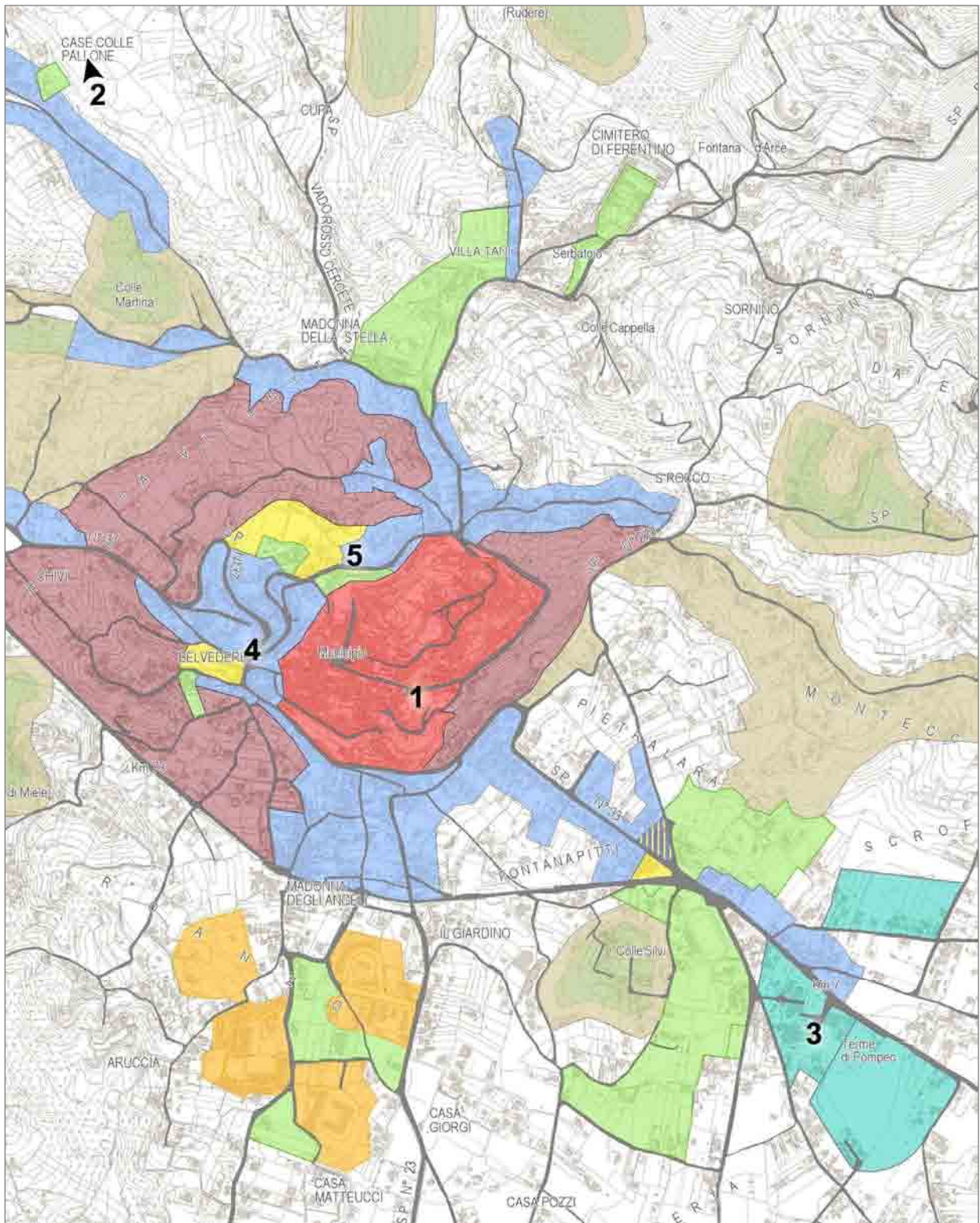
L'intervento n. 3, tuttavia stralciato dalla Regione Lazio in sede di approvazione, proponeva:

- la modifica da zona agricola "Ea" a zona "Fb" n. 8 (impianti e servizi privati di interesse collettivo) di un'area di circa 10.475 mq di proprietà della "Casilina Sporting Club" da destinare alla realizzazione delle "Terme di S. Maria Maddalena";
- l'intervento consiste nella variazione di destinazione, da zona agricola a zona "Fb" n. 9 di un'area di circa 3.420 mq comprendente un edificio di 1.000 mc circa, da destinare a parcheggio ed uffici a servizio della struttura termale.

L'intervento n. 4 consiste nello stralciare la zona "Ba" n. 9 di completamento prevista nel centro abitato e soggetta a Piano particolareggiato, un'area di circa 1.150 mq, da modificare a zona "Fb" n. 10 (impianti e servizi privati di uso collettivo) per la creazione di un parcheggio privato a due piani, a servizio dell'albergo "Flaminio".

L'intervento n. 5 consiste nello stralciare dalla zona "Ba" n. 8 di completamento prevista nel centro abitato e soggetta a Piano particolareggiato, un'area di circa 930 mq da modificare a zona "Fb" n. 11 (impianti e servizi privati di interesse collettivo) per la creazione di un parcheggio privato a due piani a servizio di un supermercato locale.

Si riporta estratto della Tav. 9.1 relativa alla zonizzazione vigente del PRG Comunale, con la localizzazione degli ambiti oggetto della 2° Variante.



### **Proprietà demaniale, comunale ed edilizia pubblica**

Dall'analisi dello "Schedario della proprietà immobiliare del Comune di Ferentino" è stato redatto un elaborato cartografico composto dalla mappatura su base catastale di ogni singolo bene o complesso di beni individuati all'interno delle schede. La proprietà riguarda oltre che ad edifici pubblici ed ambiti a servizi (verde urbano e parcheggi), anche particelle destinate all'attività agricola e silvicolturale.

In merito agli Usi Civici, con nota della Regione Lazio – Diritti Collettivi ed Usi Civici di cui al prot. n. 2475|88|155, viene attestato che con il decreto commissariale del 13.01.58 sono state chiuse le operazioni demaniali relative agli ambiti amministrativi del territorio comunale di Ferentino e che quindi il [...] *"territorio di competenza amministrativa del Comune di Ferentino è libero di gravami per cui ogni compromissione edificatoria proposta non trova presupposti ostativi in merito per quanto di competenza"*.

### **Piani operativi, abusi edilizi e case fantasma**

Sono state esaminate circa n. 5.000 pratiche in archivio. Di queste circa il 50% evase con permesso di costruire in sanatoria, le rimanenti ancora da istruire, secondo quanto dichiarato in via preventiva dai funzionari dell'ufficio tecnico comunale, tutte meritevoli di rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Il lavoro di verifica delle pratiche ha escluso situazioni che comprendevano difformità dalla concessione edilizia rilasciata, aperture di porte o realizzazione di balconi, recinzioni, piccoli annessi alla residenza che non avevano caratteristiche di aumenti di volume da tener presente nel quadro complessivo delle cubature abusive.

Dalla lettura dei dati sull'abusivismo si possono trarre le seguenti considerazioni:

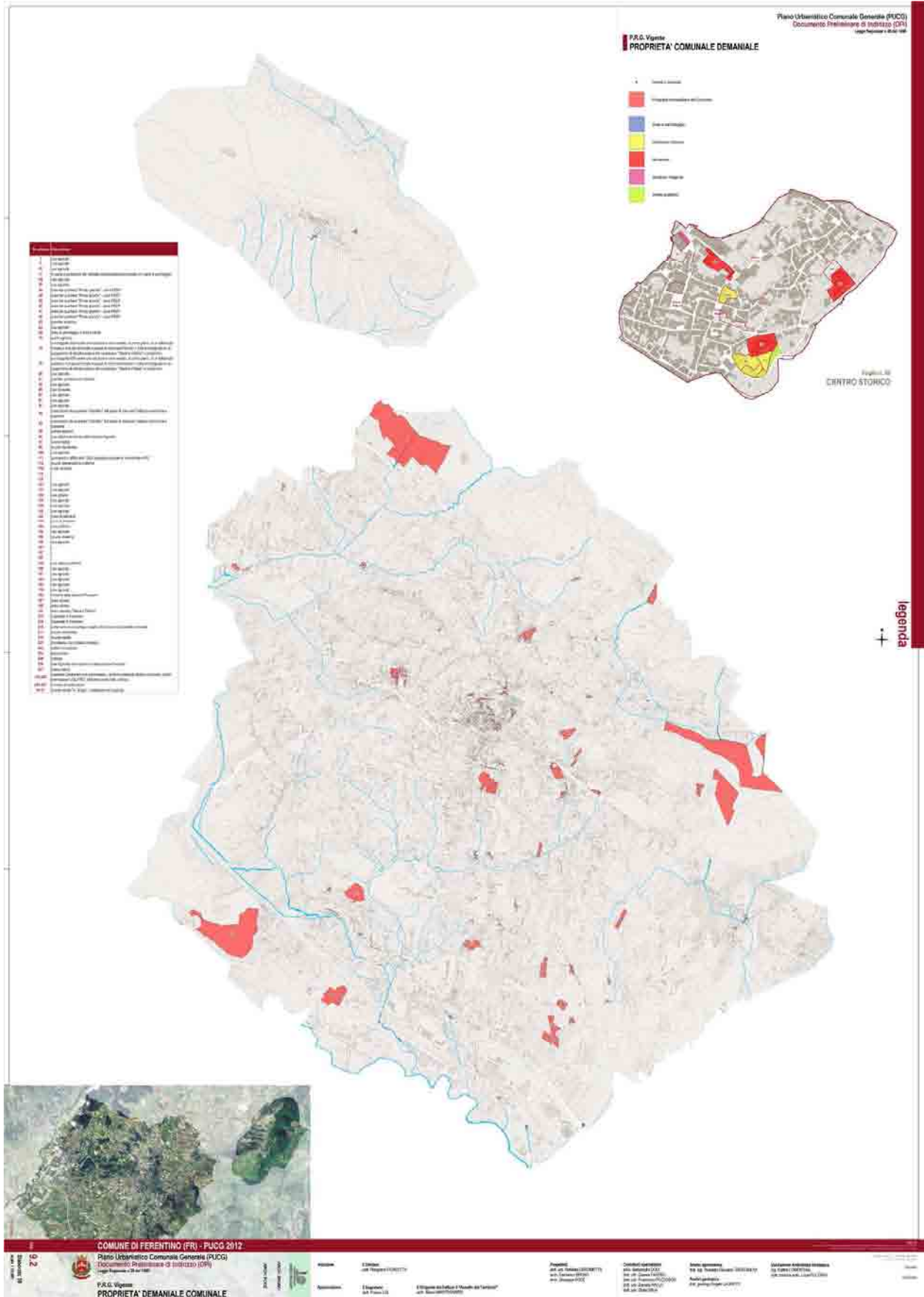
- a) il condono riferito alla Legge 47/85 ha trovato molti riscontri nel territorio del comune di Ferentino: su circa n. 5.000 pratiche esaminate le autodenuce fatte dai cittadini in occasione delle varie tornate di sanatorie degli abusi edilizi, dal 1985 al 2003, oltre la metà risultavano autodenuce ai sensi della L.47/85. Esse per la maggior parte dei casi rappresentavano nuove costruzioni residenziali di cubature medie intorno ai 450,00 mc., oltre alla realizzazione di annessi agricoli di taglio medio intorno ai 800 mc. Le tipologie sono di tipo unifamiliare, bifamiliare, raramente piccole palazzine a tre piani. La loro localizzazione per lo più in zona agricola, non consente di individuare consistenti concentrazioni tali da giustificare la perimetrazione per il loro recupero ai sensi della Legge Regionale n. 28/80. Di fatto come si evince dalla tavola allegato hanno caratteristiche di case sparse;
- b) il Condono riferito alla Legge 724/94 è caratterizzato da notevoli cambi destinazioni d'uso degli originari annessi agricoli in capannoni produttivo-artigianali oltre, naturalmente ad interventi di nuova costruzione ma di entità inferiore rispetto al condono precedente;
- c) il Condono effettuato ai sensi della L.326/2003 ha avuto meno riscontri rispetto alle autodenuce effettuate con le leggi precedenti, e anche qui la maggior parte riguardavano piccolo ampliamenti e soprattutto cambi di destinazioni d'uso di annessi agricoli, questa volta più per residenziali.

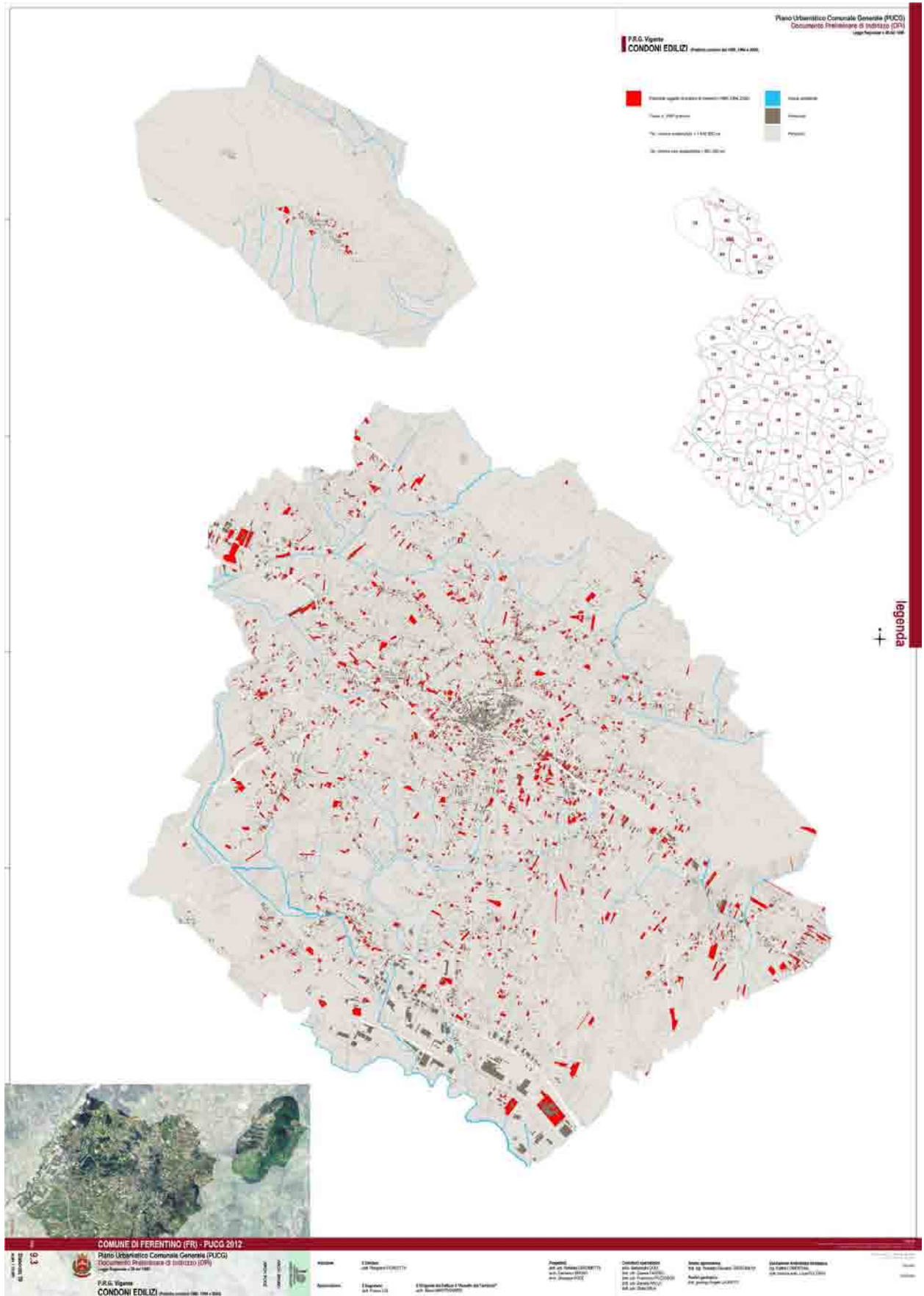
A tal fine è stato redatto un apposito elaborato grafico che contiene l'individuazione particellare catastale di tutti i mappali oggetto di richiesta di condono. Va evidenziato che molte particelle che risultano censite sulla mappa, non evidenziano l'esistenza del fabbricato, poiché, non essendo stata definita l'istruttoria da parte degli uffici comunali, molti dei proprietari autodenuciati non hanno effettuato l'inserimento dell'abuso sulla relativa mappa catastale. Risultata deducibile, quindi, che le particelle evidenziate sono state oggetto di nuove costruzioni.

Come evidenziato nell'elaborato cartografico contenente la mappatura, il fenomeno dell'abusivismo ha determinato un processo di degenerazione e di alterazione dell'originaria vocazione agricola e paesaggistica di gran parte del territorio comunale, che rende necessario, nell'ambito degli intenti e delle azioni da prevedere nel P.U.C.G., utilizzare gran parte delle potenzialità residenziali come supporto di azioni di riqualificazione delle aree compromesse in termini di previsioni di standards e di aree di utilizzazione pubblica o di uso pubblico a carattere comprensoriale.

A seguire si riportano:

- la Tav. 9.2 relativa all'individuazione delle proprietà comunali;
- la Tav. 9.3 relativa alla mappatura delle richieste di condono.





### **Stato di attuazione delle zone residenziali, produttive e a servizi**

La verifica dell'attuazione del Piano è necessaria non solo per comprendere le dinamiche di sviluppo e la "storia" urbanistica del PRG vigente, ma anche per individuare la capacità residua in capo al Piano e quindi capire in termini di volumetrie residenziali e superfici produttive e a servizi quanto esso possa ancora assorbire.

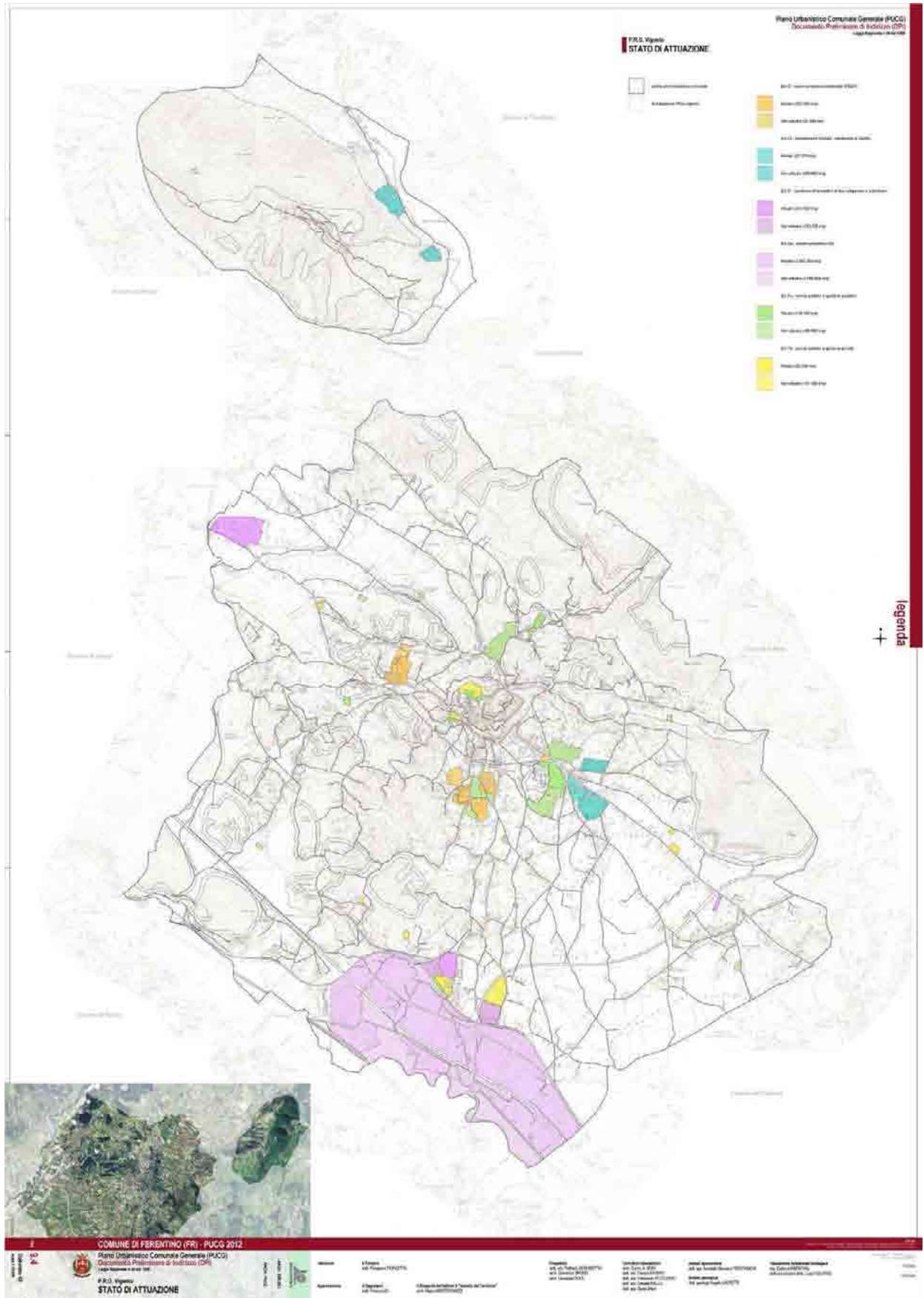
Attraverso la sovrapposizione della zonizzazione del PRG con le ortofoto e un'attività di sopralluogo, è stato possibile redigere una tavola cartografica con gli ambiti già attuati e quelli ancora da attuare.

Dalla verifica è emerso quanto segue:

- esistenza di due previsioni del PRG non attuate di nuovi insediamenti turistici, residenziali e ricettivi sulla zona di Porciano e un altro ambito a nord della Casilina, al di sopra della zona termale per una superficie totale di 339.600mq;
- le Zto C di espansione residenziale, sono identificate nei n. 2 PEEP attuati l'uno presso la frazione di Aruccia e l'altro presso S. Antonio. Tuttavia rimangono alcuni ambiti non attuati per una superficie pari a 91.300mq;
- gli ambiti produttivi comunali, ammontano ad una superficie complessiva di 458.200mq di cui è attuato il 58,8%, e rimangono altri 133.700mq di superficie produttiva spendibile per il Piano;
- l'ambito produttivo ASI, il cui governo e programmazione non è di competenza comunale, ha una superficie attuata pari a circa 3.360.000mq e una potenzialità non ancora espressa di circa 1.090.000mq;
- gli ambiti a servizi sono quelli che registrano la minor attuazione nel tempo: se da un lato i servizi a gestione privata sono stati attuati nella misura del 58% (88.250mq attuati su un totale di circa 240.000mq di Zto Fb individuata dal Piano), quelli a gestione pubblica lo sono per il 30,5% (148.000mq attuati su un totale di 633.000mq di Zto Fa messa in previsione dal Piano).

Il PUCG avrà il compito di dimensionare, soprattutto in relazione alle aree a servizi, gli effettivi bisogni della popolazione residente e, tenendo conto anche delle prospettive di sviluppo della stessa, decidere se confermare o meno tutti gli ambiti individuati nella zonizzazione vigente, verificandone il soddisfacimento rispetto ai requisiti minimi di dotazione richiesti dalla Legge urbanistica.

Si riporta la Tav. 9.4 relativa allo stato di attuazione del PRG vigente



## Demografia

---

Al fine di fornire gli elementi utili alla stesura del nuovo Piano urbanistico Comunale, si analizzano le tendenze demografiche degli ultimi anni utilizzando i dati censuari disponibili, individuando i cambiamenti in atto e, alla luce di questi, si delinea una possibile evoluzione demografica per il prossimo decennio.

Per poter procedere al calcolo di tali proiezioni demografiche è stato necessario formulare delle ipotesi verosimili riguardanti l'evoluzione futura della popolazione presa in esame.

È necessario premettere che l'evoluzione demografica è la risultante di due componenti: quella naturale e quella migratoria. Il saldo naturale, ossia lo scarto tra il numero di nati e di morti in un dato anno, è determinato da alcune variabili quali la natalità, la fecondità e la mortalità. Per queste variabili si sono evidenziate nel tempo delle precise dinamiche. Il primo assunto, sul quale si basano queste proiezioni, ipotizza che le dinamiche individuate proseguano nel futuro seguendo l'evoluzione avvenuta nel passato recente.

Gli altri assunti sono invece relativi al saldo migratorio, ossia allo scarto tra il numero di immigrati e il numero di emigrati in un dato territorio (dove per immigrati ed emigrati si intendono tutti coloro che provengono o migrano verso un comune diverso, non necessariamente estero).

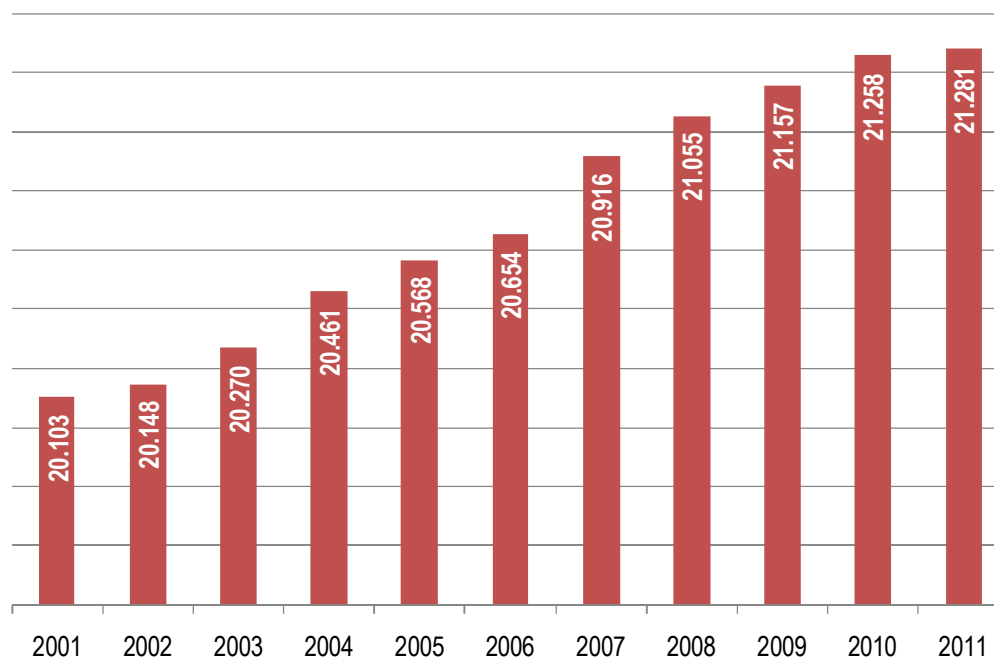
Come per la componente naturale, anche i flussi migratori futuri sono stati stimati estrapolando le tendenze storiche. Ma in questo caso sono state aggiunte due specificazioni ulteriori. In primo luogo si ipotizza che i flussi siano in qualche modo "agganciati" alla domanda di lavoro, per cui le persone tenderanno a trasferirsi in quei comuni nei quali la richiesta di lavoratori è elevata. Per contro nelle zone caratterizzate da una scarsa domanda di lavoro si verificherà una "fuga" di residenti verso altri comuni. L'altro assunto riguarda sempre la domanda di lavoro e in particolare postula la sua sostanziale stabilità nel tempo. Ciò comporta, ipotizzando un tasso di occupazione costante, la stabilità del numero di individui in età lavorativa. Riassumendo, l'impianto previsionale che sta alla base del modello utilizzato parte da tre considerazioni:

- la sostanziale stabilità dei fenomeni incidenti: ovvero che i tassi di natalità e mortalità della popolazione proseguiranno nel futuro secondo le tendenze attuali;
- la stabilità della domanda di forza lavoro;
- la libera variazione dei tassi di immigrazione in funzione della domanda di lavoro.

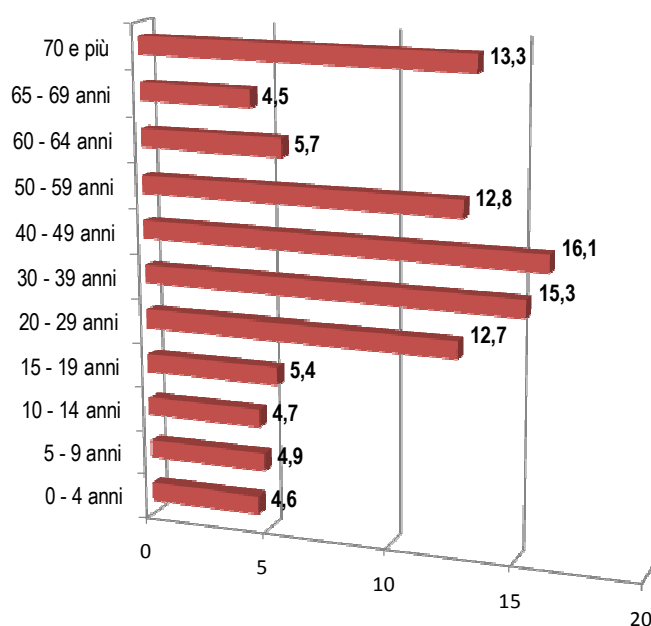
L'andamento demografico della realtà territoriale di Ferentino non si differenzia particolarmente da quello già evidenziato per la provincia di Frosinone: la popolazione tende ad invecchiare e diminuisce il numero medio di componenti per nucleo familiare; gli incrementi di popolazione sono in buona parte dovuti anche alle nascite e dall'ingresso degli immigrati. Tuttavia, rispetto ai comuni della provincia, Ferentino è al 12° posto tra i comuni con un maggior tasso di crescita demografica tra gli anni 1981 e 1999, pari allo 0,75% medio annuo.

Dal 2001 al 2011 si registra un ulteriore incremento di circa n. 1178 residenti, pari al 5,9% in più rispetto all'ultimo dato censuario. La variazione media annua del lasso temporale 2004-2010 vede un aumento pari allo 0,64%, mentre la stessa nel periodo 2007-2010 ha registrato un aumento pari allo 0,54%. Si può dedurre che la popolazione, nell'ultimo decennio è sicuramente aumentata, e continuerà a farlo, tuttavia negli ultimi anni il tasso di crescita ha un po' rallentato.

Gli stranieri rappresentano circa il 5,8% della popolazione comunale residente (dato Istat 2009). La nazione maggiormente rappresentata è la Romania (43% del totale), seguita dall'Albania (25%) e Marocco (8%).



Popolazione residente dal 2001 al 2011 – Dati Ufficio Anagrafe Comunale



Popolazione residente per fasce d'età – Dati ISTAT

La distribuzione per fasce d'età conferma che la popolazione di Ferentino segue i trend nazionali di invecchiamento, collocando il 13,7% (dato Istat 2010) sopra i 70 anni.

Le stime ipotizzate dallo scenario tendenziale fino al 2022, calcolate utilizzando l'indice di incremento medio annuo, prevedono una crescita in linea con quella avvenuta negli ultimi 10 anni. Il Comune di Ferentino arriverebbe quindi nel 2022 ad avere n. 22.746 residenti, cioè circa n. 1.465 residenti in più rispetto ad oggi.

Il numero delle famiglie crescerà con un tasso maggiore, comportando un incremento al 2022, di n. 884 famiglie.

Si riportano schemi dei calcoli previsionali demografici elaborati.

FERENTINO PUCG 2012

Andamento demografico: famiglie e abitanti (2001 - 2011, Dati Ufficio Anagrafe)

anno	popolazione	incremento v.a.	incremento %	famiglie	incremento v.a.	incremento %
2001	20.103			7.750		
2006	20.654	551	2,74	7.984	234	3,02
2011	21.281	627	3,04	8.351	367	4,60

indice di incremento medio annuo		popolaz.		famiglie	
2001_2006		110,2	0,5482	46,8	0,6039
2006_2011		125,4	0,6071	73,4	0,9193

FERENTINO PUCG 2012

Incremento demografico al 2022 - Popolazione e famiglie - IPOTESI PRUDENZIALE (calcolata sull'i.i.m.a. 06-11)

FAMIGLIE 2011	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento
8.351	0,9193	2011	2011	0	8.351	0
8.351	0,9193	2011	2012	1	8.428	77
8.351	0,9193	2011	2013	2	8.505	154
8.351	0,9193	2011	2014	3	8.583	232
8.351	0,9193	2011	2015	4	8.662	311
8.351	0,9193	2011	2016	5	8.742	391
8.351	0,9193	2011	2017	6	8.822	471
8.351	0,9193	2011	2018	7	8.903	552
8.351	0,9193	2011	2019	8	8.985	634
8.351	0,9193	2011	2020	9	9.068	717
8.351	0,9193	2011	2021	10	9.151	800
8.351	0,9193	2011	2022	11	9.235	884

POPOLAZIONE 2011	iima	m	n	m-n	Popolazione	famiglia media
21.281	0,6071	2011	2011	0	21.281	2,55
21.281	0,6071	2011	2012	1	21.410	2,54
21.281	0,6071	2011	2013	2	21.540	2,53
21.281	0,6071	2011	2014	3	21.671	2,52
21.281	0,6071	2011	2015	4	21.803	2,52
21.281	0,6071	2011	2016	5	21.935	2,51
21.281	0,6071	2011	2017	6	22.068	2,50
21.281	0,6071	2011	2018	7	22.202	2,49
21.281	0,6071	2011	2019	8	22.337	2,49
21.281	0,6071	2011	2020	9	22.472	2,48
21.281	0,6071	2011	2021	10	22.609	2,47
21.281	0,6071	2011	2022	11	22.746	2,46

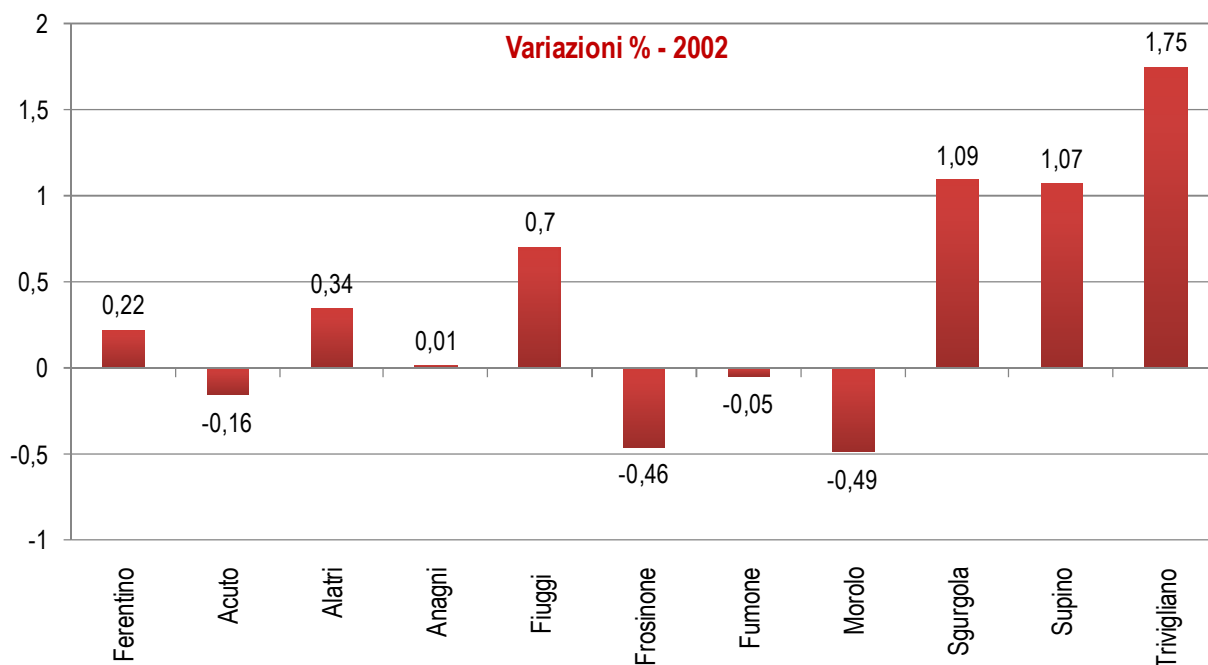
## Ferentino e Comuni limitrofi a confronto

L'evoluzione demografica di Ferentino non può essere svincolata da un'analisi macroscopica di quelle che sono le tendenze relative ai comuni della sua cintura urbana.

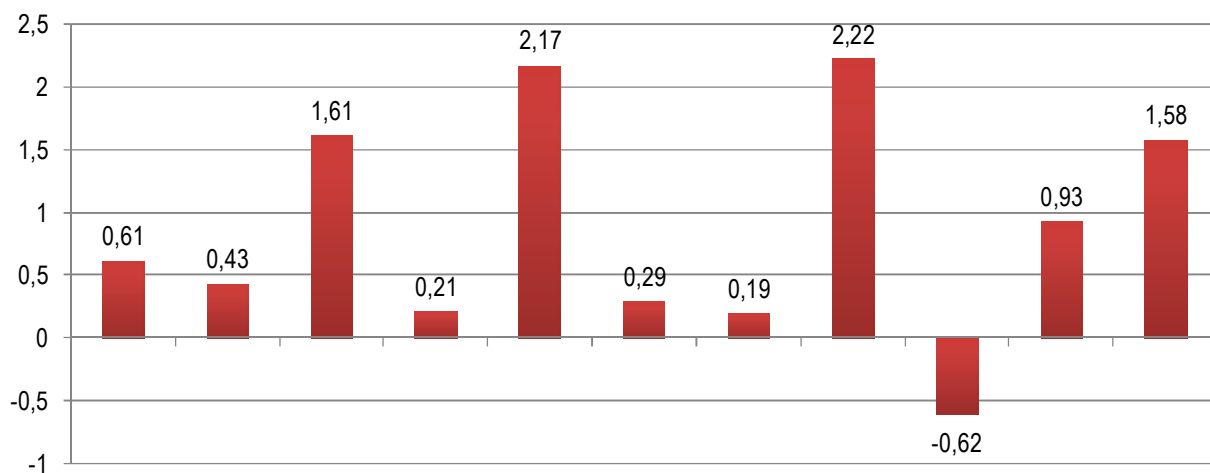
Si sono quindi presi a riferimenti i dati demografici dei Comuni di: Acuto, Alatri, Anagni, Fiuggi, Frosinone, Fumone, Morolo, Sgurgola, Supino, Trivigliano.

Il quadro sottostante rappresenta le variazioni % della popolazione nel decennio 2001-2011:

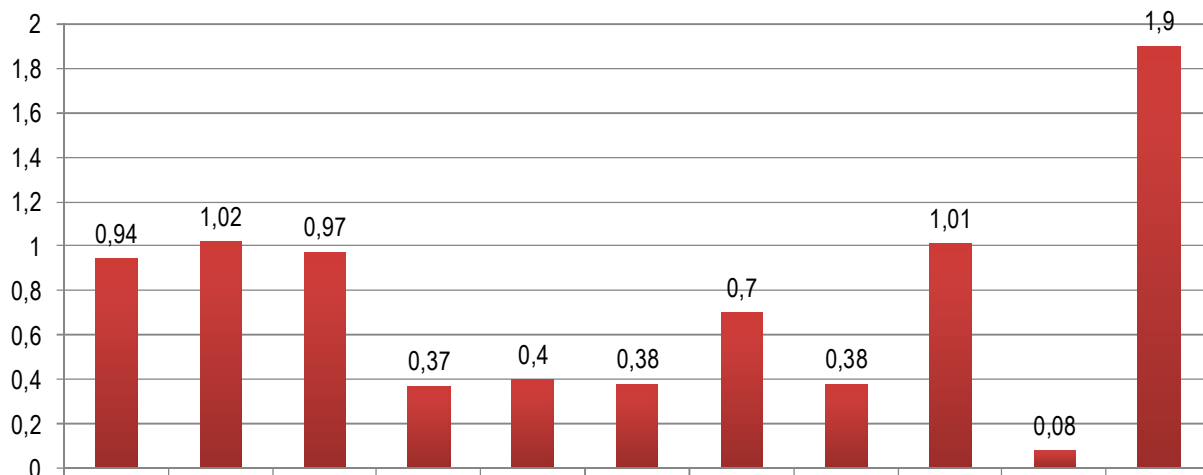
	Ferentino	Acuto	Alatri	Anagni	Fiuggi	Frosinone	Fumone	Morolo	Sgurgola	Supino	Trivigliano
2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2002	0,22	-0,16	0,34	0,01	0,7	-0,46	-0,05	-0,49	1,09	1,07	1,75
2003	0,61	0,43	1,61	0,21	2,17	0,29	0,19	2,22	-0,62	0,93	1,58
2004	0,94	1,02	0,97	0,37	0,4	0,38	0,7	0,38	1,01	0,08	1,9
2005	0,52	0	0,55	8,49	1,16	-0,4	0,78	-0,1	1,46	0,94	3,53
2006	0,42	0,05	0,29	0,65	1,16	-0,87	0,92	0,76	-1,4	-0,22	1,54
2007	1,27	0,53	2,92	0,97	1,75	0,23	1,86	0,92	0,19	0,79	4,94
2008	0,66	0,79	0,6	1,17	2,44	-0,14	-0,76	1,69	2,6	1,52	2,35
2009	0,48	0,05	0,7	0,43	0,7	0,3	-0,67	0,77	-0,45	-0,16	1,3
2010	0,48	0,47	0,47	0,5	0,38	-0,49	-0,09	0,76	1,38	-1,16	1,4
<b>tot.</b>	<b>5,6</b>	<b>3,18</b>	<b>8,45</b>	<b>12,8</b>	<b>10,86</b>	<b>-1,16</b>	<b>2,88</b>	<b>6,91</b>	<b>5,26</b>	<b>3,79</b>	<b>20,29</b>



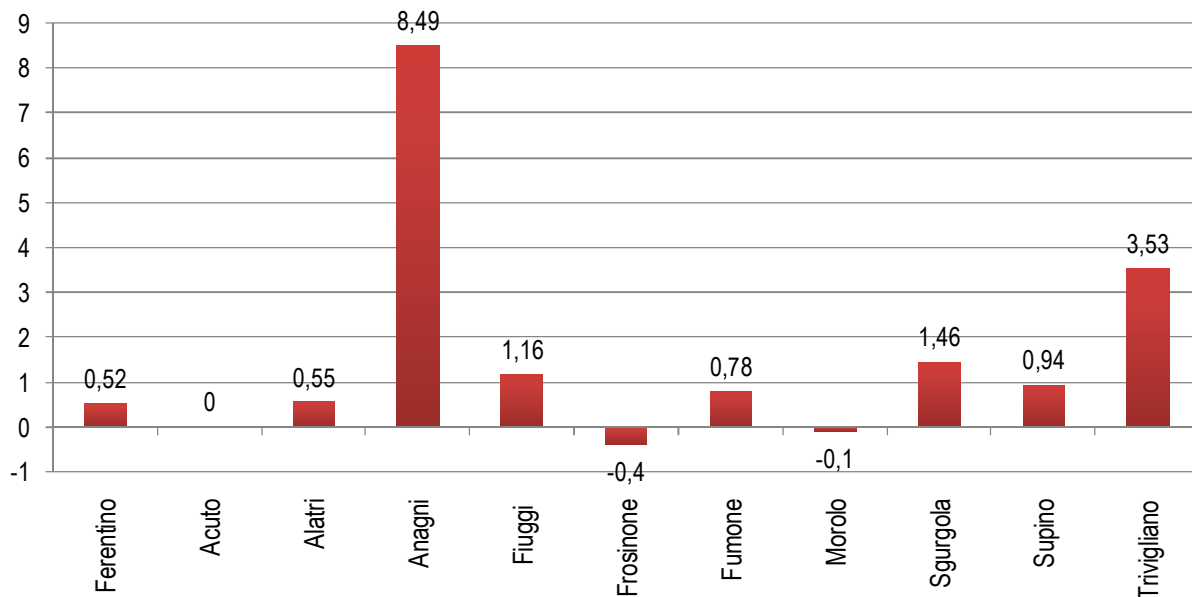
**Variazioni % - 2003**

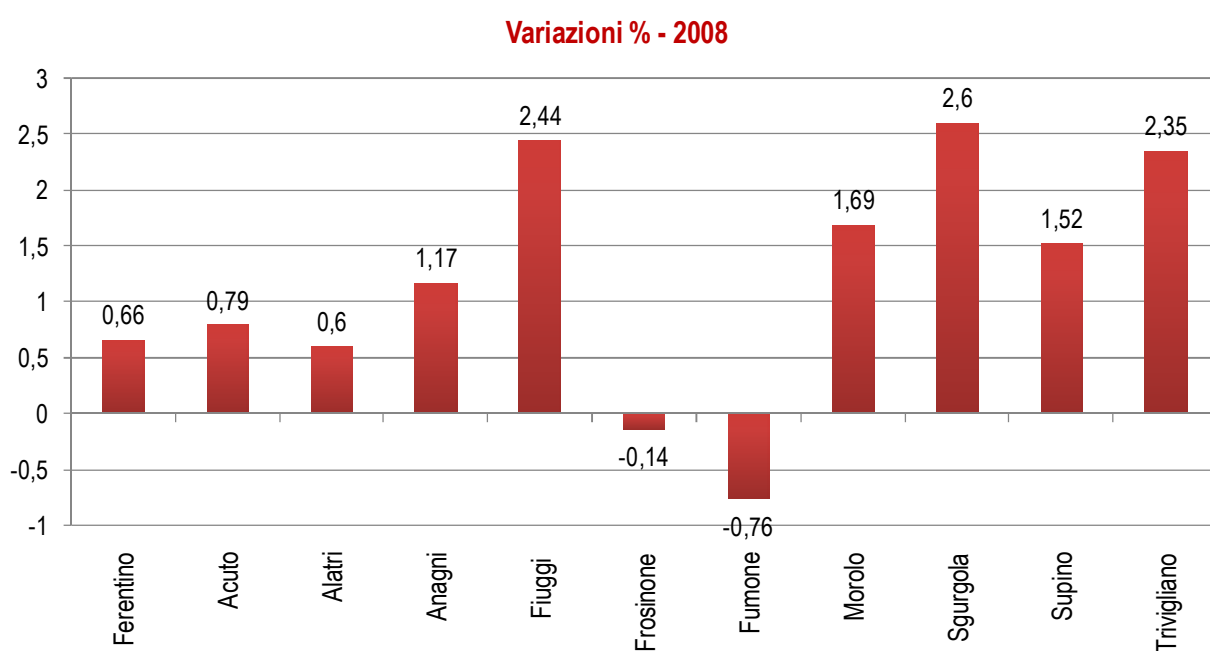
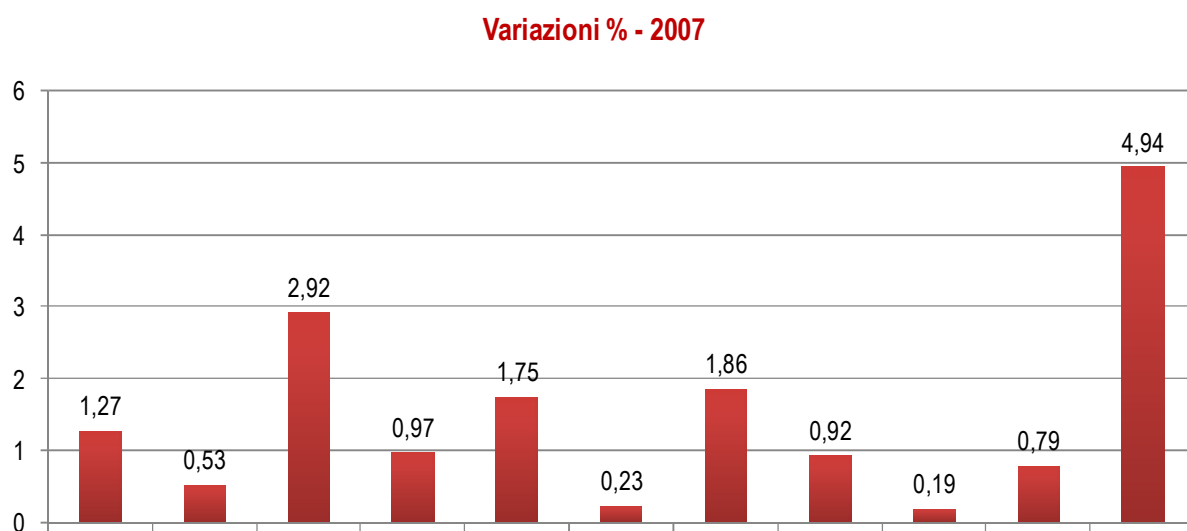
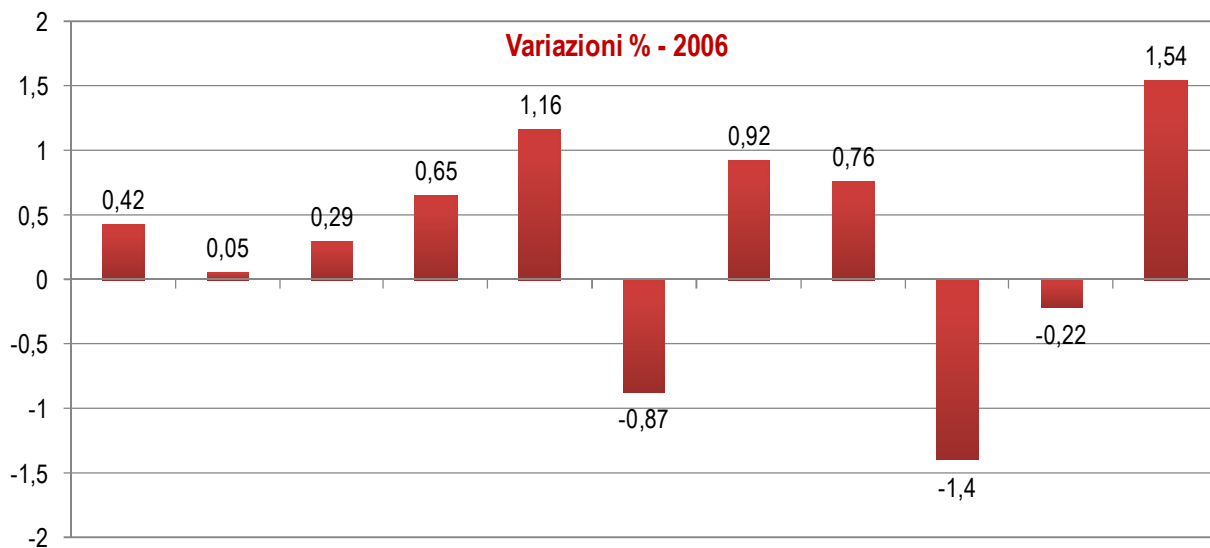


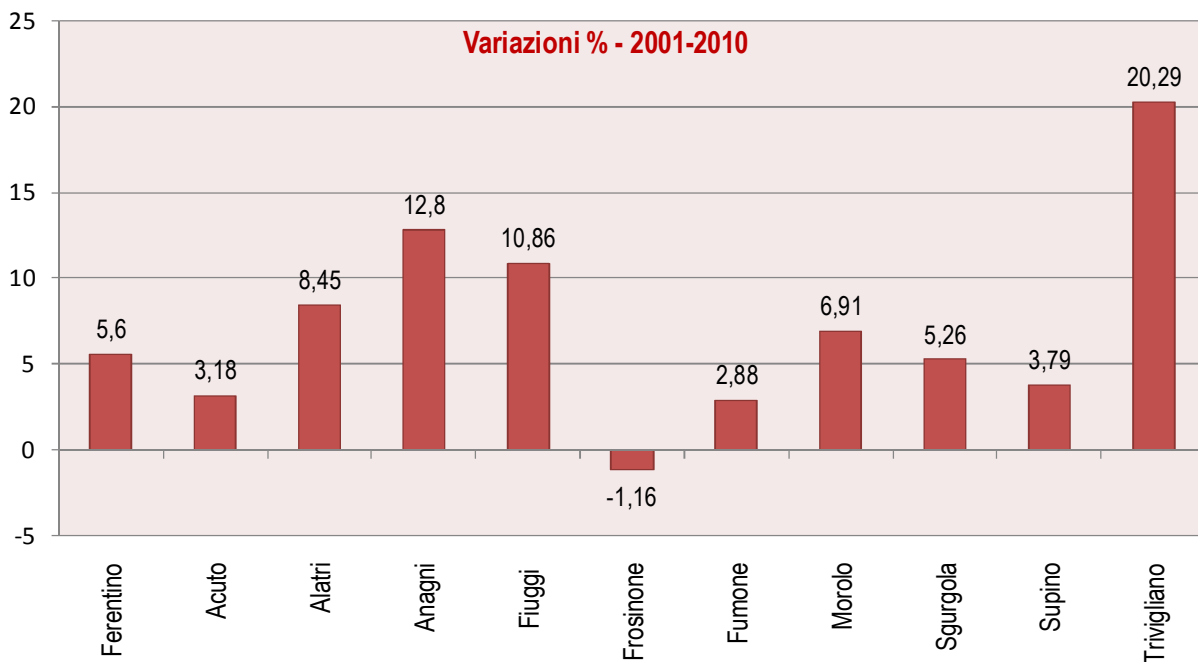
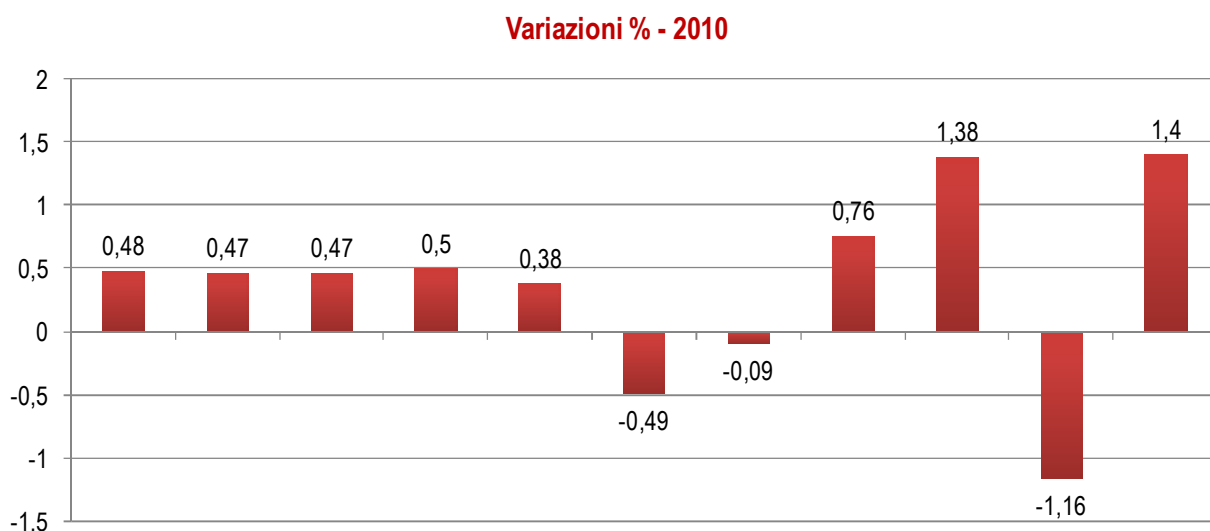
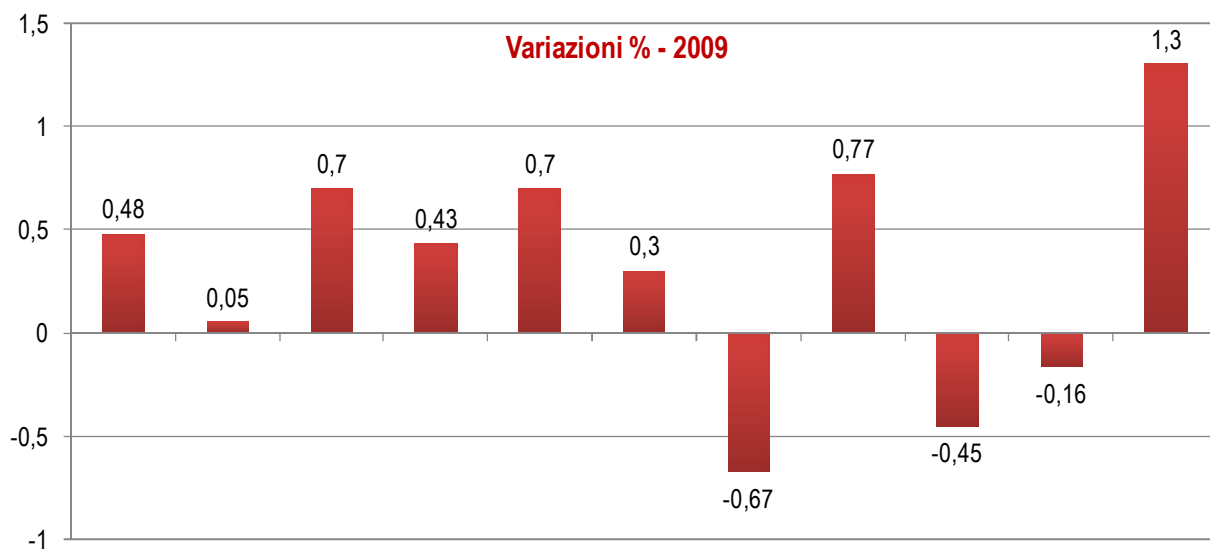
**Variazioni % - 2004**



**Variazioni % - 2005**







Analizzando l'andamento demografico degli ultimi anni, mettendo a confronto Ferentino con i Comuni contermini, emergono le seguenti considerazioni:

- Ferentino non registra alcun calo della popolazione nel decennio passato;
- l'incremento minore si registra a cavallo del 2002, con un +0,22%;
- l'incremento maggiore si registra nel 2007, con un +1,27%;
- Ferentino ha il quinto miglior incremento percentuale totale (+5,6%), dietro a Trivigliano (+20,29%), Anagni (+12,8%), Fiuggi (+10,86%), Alatri (+8,45%);
- la città di Frosinone è l'unica che ha registrato un calo della popolazione negli ultimi dieci anni (-1,16%).

### 3.3 Le criticità e le opportunità

---

#### Sistema ambientale

---

Il nuovo Piano riconosce, rispetto al sistema ambientale, le funzionalità in termini naturalistico-ambientali, ne accerta i collegamenti con le città, le aree periferiche e le emergenze ambientali, rappresentando specifici scenari e paesaggi all'interno del Comune. In relazione alle analisi agro pedologiche elaborate e raccolte nella prima parte di questo documento, vengono riportati i punti di debolezza, i punti di forza relative alle tematiche agronomiche ed ambientali:

#### Punti di debolezza ( - )

- mancanza di limiti definiti tra sviluppo urbano ed ambiti agricoli, con conseguente omogeneizzazione e banalizzazione di vaste porzioni del territorio comunale a scapito dell'identità del paesaggio agrario tipico;
- scarsità di percorsi ciclabili/pedonabili segnati sul territorio, a valorizzazione degli ambiti di paesaggio di maggior pregio;
- "distacco" fisico e ideologico dell'isola amministrativa comunale di Porciano rispetto al resto del Comune;
- scarsa conoscenza della presenza di aree protette e del patrimonio naturale da parte della popolazione; mancanza di adeguate segnalazioni e cartellonistica indicante le peculiarità naturalistiche del territorio;
- assenza di continuità di aree ecologicamente importanti nella parte sud orientale del territorio;
- l'agricoltura locale è fortemente caratterizzata da aziende con limitatissima superficie territoriale, quasi sempre frammentata, con conduzione familiare e part-time;
- difficoltà delle aziende di collocare i prodotti agricoli sul mercato locale e regionale, dovuta alla mancanza o quasi di strutture che promuovono e commercializzano i prodotti agricoli locali, eccezion fatta per i pochi agriturismi della zona;
- le aree boscate pubbliche e private, così come i pascoli, non sono soggette a pianificazione (piani economici, piani di assestamento, progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva) recente né ad una qualche forma di gestione coordinata.

#### Punti di forza ( + )

- presenza di aree di elevato pregio naturalistico e paesaggistico (isola comunale di Porciano, area compresa tra Aruccia, Sigillo e Foche);
- territorio diversificato (territorio agricolo aperto, mosaico colturale, aree naturali, aree seminaturali, ecc...);
- estese aree collinari coltivate ad uliveto, caratterizzanti il paesaggio colturale del ferentino;
- ampi margini di sfruttamento delle risorse paesistiche per la valorizzazione turistica della zona;
- presenza di aree agricole di raccordo su cui intervenire per potenziare la rete ecologica locale;
- buone potenzialità per una agricoltura differenziata e caratterizzata da prodotti di qualità;
- "ruralità" del territorio come possibile elemento di promozione per la creazione di nuovi sistemi e modelli occupazionali, come più in generale per il miglioramento della qualità della vita delle popolazioni locali.

## Sistema residenziale

---

Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio dei quartieri. Nell'ambito del sistema della residenza il PUCG dovrà garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio. L'articolazione proposta per il sistema della residenza si basa su considerazioni di carattere storico-morfologico e sul riconoscimento dell'identità specifica dei vari luoghi dell'abitare. Assieme al centro antico ed alle frazioni, luoghi poco identificabili, vi sono parti di città più eterogenee e dai limiti vaghi che comunque per la loro intrinseca natura tipologica, per i materiali di cui sono costituite e per la particolare ubicazione, risultano contesti omogenei, dal punto di vista delle problematiche che essi pongono, delle logiche di intervento che essi sottendono ed infine dal ruolo che tali parti potranno assumere nel contesto generale delle proposte delineate con il nuovo Piano.

Gli elementi che lo connotano maggiormente sono l'elevato valore della "città storica" e il problema dell'edificazione diffusa, molto radicata nel territorio.

### Punti di debolezza ( - )

- mancanza di edilizia popolare per dare risposta alle circa n. 350 richieste;
- il progressivo spostamento della popolazione dal centro storico verso il territorio circostante (oggi solo il 25% della popolazione risiede all'interno della città storica);
- un'urbanizzazione diffusa con conseguente mancanza di infrastrutture e servizi per buona parte dei residenti;
- la difficoltà ad innescare processi di recupero di alcuni ambiti della città storica;
- la situazione di "stagnazione" che grava su molte zone di ristrutturazione individuate dal PRG, dovuta alle modalità di attuazione delle stesse attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato;
- molte strutture scolastiche sparse sul territorio (n. 10) che comportano elevati costi di gestione;
- l'elevata densità abitativa di "Ponte Grande" è la necessità di dotarlo di nuove aree a servizi;
- la scarsa riconoscibilità, soprattutto lungo la Casilina, dei confini con Frosinone;
- la scarsa riconoscibilità dei limiti urbani delle frazioni.

### Punti di forza ( + )

- l'elevato valore storico – artistico e culturale del centro storico, il "salotto" di Ferentino: l'acropoli, il mercato, romano, la cinta muraria con il sistema delle antiche porte, le chiese;
- la presenza del polo termale;
- la costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) come volano capace di innescare progetti di riqualificazione e recupero di servizi e ambiti della città;
- un'ampia diffusione delle strutture scolastiche sul territorio, che ne favorisce l'accessibilità;
- l'ambito sportivo a ridosso del polo termale, da riqualificare attraverso un progetto di riordino e sviluppo;
- la crescita della popolazione, anche se con il contributo dell'immigrazione.

## Sistema attività economiche

---

Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni di tipo produttivo: edifici, spazi scoperti e viabilità di servizio. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza dell'uso industriale, artigianale o terziario in maniera prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse quali servizi e residenza.

Il sistema economico comunale può essere suddiviso in cinque diversi ambiti:

- a) le piccole attività economiche del centro storico, comprese da una vincolistica e gestione urbanistica del PRG spesso troppo "ingessante" e legate ad un'utenza locale e legata alla quotidianità;
- b) le attività economiche che stanno nascendo lungo gli assi viari di accesso alla città storica;
- c) le attività economiche collocate lungo la Casilina, che sfruttano l'elemento vetrina dell'arteria stradale e possono contare sul traffico di attraversamento e quindi su una maggior utenza;
- d) le grosse attività commerciali e produttive presenti nella zona produttiva dell'ASI, che possono contare su un rapido accesso alla rete autostradale nazionale, ma il cui governo e programmazione non è in capo al Comune;
- e) l'attività turistica e medicale legata alle terme.

I temi centrali per il PUCG mireranno ad incentivare la permanenza delle piccole attività commerciali nel centro storico, a riordinare e riqualificare i margini lungo la Casilina affinché possa assumere i connotati della "strada commerciale", a cercare di organizzare gli spazi produttivi dell'ASI prevenendo le esternalità negative (insediamento di nuovi poli commerciali che possano entrare in competizione con la realtà economica locale e creare consistenti nuovi flussi di traffico) e favorendo gli interventi sui margini e sull'accessibilità.

### Punti di debolezza ( - )

- progressiva chiusura dei piccoli negozi di vicinato presenti nel centro storico e loro spostamento lungo gli assi di accesso alla città storica, con conseguenti problemi legati alla sosta dei veicoli;
- il processo di dismissione in atto su alcuni ambiti del polo produttivo ASI;
- la presenza di alcune attività produttive dismesse o collocate in ambiti impropri;
- mancata valorizzazione dei punti di accesso alla città;
- la mancanza di uno strumento urbanistico più flessibile.

### Punti di forza ( + )

- l'attività turistica e medicale legata al polo termale;
- il centro storico come elemento trainante per il settore turistico;
- la buona dotazione infrastrutturale del territorio: autostrada e casello, ferrovia, superstrada, variante aeroportuale;
- la possibilità di attuare progetti di riqualificazione degli accessi alla città, come elementi capaci di attrarre nuovi investimenti economici.

## Sistema mobilità

---

Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati autostradali e di rango regionale, provinciale e comunale, oltre che la rete ferroviaria e il progetto per il nuovo aeroporto.

I volumi di traffico attuali e previsti nei prossimi anni in rapporto alla consistenza e caratteristiche delle infrastrutture esistenti confermano che i problemi relativi all'area di Ferentino sono parzialmente risolti dalla recente infrastrutturazione attraverso il nuovo casello lungo la A1 e la superstrada Sora-Frosinone. Il perseguimento di una razionale organizzazione e distribuzione del traffico rispetto alla grande viabilità necessita quindi di una maggiore suddivisione e indirizzamento di quello di natura commerciale e di attraversamento (lungo la Casilina) rispetto a quello urbano veicolare.

Un secondo obiettivo è quello di riqualificare le strade di collegamento intercomunali e quelle tra le frazioni ed i centri delle città al fine di costituire un sistema viario coerente con il sistema insediativo, che non alteri la qualità della vita e contribuisca a riqualificare il sistema ambientale, riducendo i fenomeni di degrado causati dall'inquinamento acustico, specie in corrispondenza delle aree abitate. A tal fine la viabilità esistente dovrà essere ripensata e riprogettata in base alle nuove esigenze di tipo funzionale ma anche di tipo qualitativo.

Altro elemento proprio di questo sistema è il tema della sosta: la dotazione di aree a parcheggio, soprattutto in relazione al centro storico, assume una rilevanza strategica per il PUCG. Se da un lato si deve garantire una buona dotazione per le attività ed i residenti della città storica, dall'altro può essere incrementato il valore storico-artistico anche attraverso la riduzione della circolazione delle auto.

### Punti di debolezza ( - )

- degrado nei punti di accesso al territorio comunale, in particolare nella zona del nuovo casello;
- mancanza di adeguate aree a parcheggio a ridosso del centro storico e lungo gli assi di accesso allo stesso;
- mancanza di continuità nei collegamenti pedonali tra città storica e gli ambiti residenziali esterni alle mura;
- mancanza di relazione intermodale tra stazione ferroviaria, casello autostradale e superstrada;
- i grandi costi di manutenzione di circa 300km di rete stradale comunale, anche per una loro possibile dotazione di illuminazione e messa in sicurezza dei tratti di maggior rischio;
- mancanza di una rete ciclopedonale di matrice urbana per l'accesso ai servizi comunali e di natura extraurbana di collegamento con i poli turistici provinciali e regionali;
- criticità nel centro urbano di S. Anna, dovuta agli elevati flussi di traffico;
- carenza di aree a parcheggio nella frazione di S. Antonio.

### Punti di forza ( + )

- progetto per la realizzazione del nuovo aeroporto;
- buona infrastrutturazione del territorio comunale, grazie anche al nuovo casello autostradale;
- possibilità di attivare processi di riqualificazione dei punti di accesso al territorio comunale, soprattutto a ridosso del casello autostradale.

## 4 GLI OBIETTIVI E L'ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO

---

Le riflessioni che seguono hanno per fine l'approfondimento degli elementi che contribuiscono ad ottimizzare l'efficacia di un piano urbanistico rendendolo strumento concreto di guida dell'attività di governo del territorio. Riflessione questa non banale dal momento che la nozione di efficacia si è andata progressivamente modificando nel corso del tempo; in particolare, venuta meno nei sistemi politico amministrativi contemporanei – per una serie di fattori – la possibilità di fondare l'efficacia dell'azione di governo sulla sola razionalità formale e sul potere coercitivo del comando giuridico, oggi il concetto di efficacia risulta piuttosto correlato alla capacità di governo da parte delle istituzioni, ovvero alla loro abilità nel raggiungere gli obiettivi prefissati e nel formulare politiche in grado di risolvere i problemi per i quali sono state elaborate.

La capacità di governo, e l'efficacia dell'azione istituzionale, non è dunque qualcosa (un prodotto) da dare per scontato, come l'esperienza insegna. Essa sembra essere piuttosto funzionale ad un'altra capacità: quella di saper leggere ed interpretare la realtà cogliendone le tendenze in atto e i ragionevoli sviluppi futuri in modo tale da predisporre adeguate linee di intervento. Si tratta, in altri termini, della capacità di esplicitare una visione del futuro che orienti gli attori territoriali offrendo loro una cornice di significato all'interno della quale ricondurre azioni e decisioni e rispetto alla quale valutare i risultati delle stesse. E se ciò è vero per ogni area di politiche, sembra valere a maggior ragione per quelle della pianificazione territoriale. Ne discende una prospettiva portata a vedere nel piano, prima che un elenco di progetti – per quanto importanti – da attuare, una strategia di sviluppo condivisa da tutti coloro, soggetti pubblici e privati, che saranno poi chiamati, nello svolgimento quotidiano ed autonomo delle proprie attività, all'implementazione del piano stesso. Come si intuisce, niente di più distante dunque da ciò che i termini piano, programmazione e pianificazione evocano ai più sulla scorta delle velleità dirigistiche e statalistiche dei decenni scorsi. Piuttosto, un piano inteso come documento che fissa il fine, l'obiettivo dell'azione di governo e contestualmente le linee ritenute adeguate al suo raggiungimento; un documento strategico nel senso etimologico del termine: la strategia è infatti proprio "la capacità di impiegare astuzie e artifizii per il raggiungimento di uno scopo" e strategica si definisce "la linea d'azione necessaria al conseguimento di un fine". È proprio in questo aspetto che, del PUCG, si può cogliere la portata innovativa, ovvero nello stimolare l'ente locale a sollevare lo sguardo dal particolare al generale, passando da un'ottica di breve ad una di lungo periodo, nell'introdurre una nuova dimensione nell'attività di pianificazione, altra e logicamente sovraordinata rispetto alle questioni di semplice zonizzazione: chi e quanti siamo, cosa facciamo, chi e quanti saremo e cosa faremo, che esigenze abbiamo e quali avremo, questi gli interrogativi che il Piano stimola a porsi, prima che quelli relativi a quanta superficie destinare al commercio o alle attività produttive; prima perché queste decisioni non possono che seguire funzionalmente le risposte date alle domande precedenti. Fare il PUCG ha senso solo se si comprende che esso va fatto in maniera differente rispetto alle modalità con le quali si redigeva in passato il vecchio PRG; il PUCG, non deve indicare esclusivamente le azioni, deve costruire "la cornice di senso" per gli interventi che si faranno, aiutando dunque a distinguere quelli che, letteralmente, sono "sensati" da quelli che non lo sono.

La concezione **strategica** del piano porta con sé una serie di importanti conseguenze che è bene esplicitare, non senza aver prima sgombrato il campo da un possibile equivoco, ovvero quello di una pianificazione strategica che funzioni come una sorta di panacea miracolosa. La pianificazione strategica non mette al riparo l'attività urbanistica dalla possibilità di incedere in errori: ogni piano è uno strumento che guarda al futuro e la conoscenza di questo e delle interazioni che le variabili in gioco prenderanno con l'evolversi degli anni non è riposta nelle tasche di nessun esperto. La possibilità di sbagliare è costitutiva dell'azione intellettuale e strutturale di qualsiasi tentativo previsionale ed esplorativo, tanto più in contesti caratterizzati da rapidi e profondi mutamenti. Tuttavia ad essa si accompagna la

possibilità di correzione ed è proprio in questa chiave che la definizione di una visione condivisa acquista una fondamentale importanza: perché è meglio disporre di punti di riferimento, per quanto si possano rivelare errati, piuttosto che non disporre affatto. Solo se ci si dota di una meta che funga da segnavia per l'azione è infatti possibile correggere la direzione, ovvero modificare ed adeguare le politiche, se non addirittura gli obiettivi. Dotarsi di una visione, dunque, diventa un'imprescindibile priorità per l'esercizio del governo del territorio, pena il rischio di cadere in un immobilismo solo apparente. Il territorio del quale parliamo infatti non è qualcosa di astratto, ma il supporto fisico sul quale si sviluppano le relazioni economiche, sociali e politiche per definizione di natura magmatica. Al territorio – teatro non si può guardare quindi come a qualcosa di statico; esso va piuttosto inteso come qualcosa di vivo e di dinamico. Di conseguenza deve esserci la consapevolezza che il non intervento non si traduce in un mantenimento dello status quo ma in un lasciare dispiegare in modo incontrollato dinamiche che comunque sul territorio si danno. L'alternativa decisionale non è dunque tra impedire o permettere il verificarsi di alcuni fenomeni ma tra il consentire che essi si sviluppino in modo deregolamentato in assenza di una chiara esplicitazione delle preferenze dell'amministrazione in relazione agli obiettivi da perseguire – tenendo presente che queste si possono indirizzare anche verso l'inazione – o, viceversa, in maniera controllata all'interno di argini e conformemente ad indirizzi dettati dall'azione di governo.

In secondo luogo va ribadito come la costruzione di una visione non può che passare attraverso la costruzione di **scenari**, definiti a partire dai dati e dalle tendenze attuali, attorno ai quali raccogliere le preferenze e valutare poi se e dove è necessario intervenire affinché si raggiungano gli obiettivi stabiliti. Ma, anche in questo caso, risulta opportuno chiarificare un punto: costruire scenari ha senso solo se questi vengono costruiti in modo ragionevole, facendosi guidare dalla realtà oggettiva delle cose – indicata dai dati – e non dai sogni di ciò che vorremmo fosse la realtà. È l'errore, questo, cui induce una visione del presente radicata nel passato piuttosto che proiettata nel futuro. È l'errore in cui si può cadere se si guarda ai fenomeni attribuendo ad essi giudizi di valore, realtà che non si tratta di accettare o rifiutare come principio bensì che esistono e dunque vanno governate. Sarà l'errore in cui potremmo rischiare di cadere se immaginassimo un futuro con meno popolazione e meno auto, con uno sviluppo magicamente più concentrato; una visione che non deve quindi essere sogno fantastico ma rappresentazione di alcune linee di tendenza possibili e ragionevolmente immaginabili su cui le istituzioni possano operare modificando e correggendo via via l'impianto quando dovessero accorgersi che le direzioni prese dalla società e dall'economia sono altre.

Il terzo elemento su cui si fonda l'efficacia del piano è indubbiamente il **consenso**. Nel momento in cui il piano smette di essere un mero elenco di progetti per divenire altresì espressione di una visione del futuro non si può immaginare che tale rappresentazione venga costruita in modo partigiano o sulla base di logiche di alleanza di breve periodo. La necessità è dunque quella di sottrarre l'attività di piano ai litigi e alle baruffe di parte dacché gli interessi sono trasversali. Non bisogna dunque solo cercare di costruire una visione del futuro, bisogna cercare di farlo in modo ragionevole ed indipendentemente da chi esercita ed eserciterà il governo nei prossimi anni. A questo proposito quello che merita di essere sottolineato è che in questo caso la ricerca del consenso non va intesa nel senso tradizionale come tentativo di “mettere tutti d'accordo”, essa si configura piuttosto come qualcosa di più ampio e profondo, ovvero come la costruzione di un “senso in comune”. Ed ecco che, in questo senso, l'efficacia del piano si palesa ben prima, ed indipendentemente, dalla sua attuazione avendo valore innanzitutto in termini di patto – contratto tra quanti sono chiamati ad esercitare ruoli di governo e manifestandosi nel momento in cui l'accordo viene sancito e sottoscritto. Ne discende tuttavia un'altra considerazione che è bene tenere presente: se il consenso non è solo accordo ma “senso in comune” esso si costruisce nel tempo nell'evolversi dell'azione. Non è dunque qualcosa di statico che può essere dato per scontato, quanto piuttosto un elemento che va sottoposto a periodica verifica.

Infine, un'ultima considerazione sull'**efficacia** del piano deriva da una riflessione sugli impatti delle politiche, ovvero sulla capacità di queste di modificare le situazioni nel modo desiderato. Ogni concreto intervento dell'amministrazione pubblica infatti si presume generatore di un'alterazione allo stato naturale delle cose e può accompagnarsi ad uno o a più effetti (impatti). Tuttavia, il rapporto tra output, ovvero il prodotto dell'attività amministrativa, la politica pubblica, ed effetti non è necessariamente diretto, lineare od automatico; il che significa che non è detto che una politica pubblica produca effetti, tanto più quelli desiderati, per il solo effetto di essere stata elaborata ed implementata. Questo per una pluralità di motivi e fattori dei quali non si vuole qui trattare; ciò che preme rimarcare piuttosto è la possibilità di uno scostamento tra risultati attesi e risultati conseguiti. In particolare, nel caso di politiche territoriali, l'esperienza di questi anni insegna che politiche di indirizzo e azioni positive non sono sufficienti di per sé per il raggiungimento dei risultati voluti; per il loro conseguimento appare invece necessario operare anche mediante il ricorso a vincoli e politiche di disincentivo che rendano sconveniente l'adozione di comportamenti difformi da quelli indicati; in altri termini, si potrebbe dire che, se da un lato non basta vietare, dall'altro non è nemmeno solo sufficiente suggerire se non si ha la garanzia che poi i suggerimenti, ovvero le linee di indirizzo definite, vengano seguiti.

## 4.1 Le immagini della città e del territorio

---

Il Piano Urbanistico Comunale Generale di Ferentino deve rispondere ai requisiti fissati dalla Legge Regionale 38/99, dalle direttive e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata ed essere accompagnato dalle valutazioni ambientali e dall'attività di partecipazione che ne caratterizzano il processo. Nulla vieta che attraverso il piano e per il piano si proponessero nuove e irruvidi chiavi di lettura del territorio che restituiscano al progetto redatto "ai sensi di legge" spunti e temi di lavoro di grande interesse. Quelli proposti fanno riferimento alle diverse immagini che la città ed il territorio assumono in virtù della loro storia, conformazione e destinazione e alle strategie organizzate per progetti e/o sistemi finalizzate al perseguimento degli obiettivi del Piano. L'attuazione, la perequazione ed il dimensionamento del PUCG trattati negli ultimi tre capitoli ci riportano su una dimensione più usuale del linguaggio urbanistico ove la struttura del Piano disegnato è accompagnata dalle regole che ne dettano la dimensione normativa e dai numeri che caratterizzano quella quantitativa.

Il profilo di Ferentino, rapidamente tratteggiato nei capitoli che approfondiscono le caratteristiche del territorio, ci permette in questa fase del Documento Preliminare di operare una distinzione tra le diverse città nella città, imperniate le une sulle altre, ma riconoscibili per storia, caratteri esistenti e strategie future. In queste differenze si riconosce la ricchezza del territorio e nella loro progettazione si misura l'utilità del PUCG che non coinvolge in modo omogeneo il territorio, ma concentra e diversifica gli interventi.

### La città storica e consolidata

---

Il Documento Preliminare identifica quale città storica e consolidata quella parte di territorio costituito dall'insieme dei tessuti urbani di più antica formazione in cui la struttura medievale caratterizzata dall'impianto stradale irregolare ha mantenuto la sua connotazione. Mentre le azioni per incidere sulla qualità e vitalità del centro storico sono proposte nello specifico progetto strategico in questa parte del Documento interessa evidenziare alcune regole che dovranno governare la città storica.

Innanzitutto la sua riconoscibilità. L'immagine del centro storico è tale non solo per le caratteristiche dei suoi edifici e per le mura che lo circondano ma anche per la separazione fisica dal rimanente territorio comunale. Tale separazione, pur indebolita dall'edificazione lungo le pendici ha mantenuto dei lembi di territorio liberi ancora visibili e riconoscibili che circondano le mura e scendono a valle incuneandosi nell'edificazione diffusa sino al tracciato storico e nuovo della Casilina. Il Piano dovrà preservare tali aree inedificate e, ove possibile, rinforzarne l'immagine e dimensione attraverso una attenta valutazione dello stato colturale e dell'uso del suolo, delle possibili estensioni e connessioni con il territorio.

Ulteriore elemento di valutazione concerne le destinazioni d'uso nel centro storico. L'elemento centrale di intervento risulta essere una semplificazione normativa attenta alle diverse tipologie di classificazione degli edifici, alle destinazioni d'uso con ampia possibilità di consentire politiche di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione degli ambiti esistenti. L'obiettivo è il raggiungimento di elevati livelli di integrazione urbana dove la compresenza di funzioni direzionali e commerciali "centrali" convivono con un tessuto conservatosi integro socialmente. In altre parole si punta a mantenere un'elevata complessità sociale, determinata da un'equilibrata politica di localizzazione di attività direzionali, commerciali uffici ed altre strutture all'interno del centro storico. Su questo tema un ruolo fondamentale potrà essere svolto dalla Società di Trasformazione Urbana (STU) che il comune ha costituito nel 2008 per valorizzare e commercializzare l'area denominata "Archi di Casamari".



### **La città diffusa**

La città diffusa è il frutto di processi di trasformazione relativamente recenti che attraverso gli “interstizi” legislativi e pianificatori o la meno nobile pratica degli abusi hanno portato ad una trasformazione radicale dell’immagine del territorio di Ferentino. Il tema dell’edificazione diffusa è tra i più difficili da trattare nel PUCG sia per le caratteristiche dell’assetto proprietario (frazionato e di piccole dimensioni) che per le dimensioni economiche che riverbera sia sulla componente delle infrastrutturazioni fisiche che dei servizi sociali.

La fotografia e la dimensione dell’edificazione diffusa comprensivo della situazione dei condoni rappresenta uno dei punti di avvio del PUCG che deve porsi l’obiettivo di trovare nuove regole per delimitare il fenomeno, densificare le aree già compromesse, recuperare un adeguato livello di urbanizzazione, proporre un nuovo disegno e immagine del territorio. Il Piano avrà quindi il compito di studiare la connotazione e composizione della città diffusa, raccogliere i “desiderata” dei cittadini attraverso le attività di partecipazione e concertazione e indicare soluzioni progettuali efficienti (sotto l’aspetto dei costi e benefici) pena l’inefficacia dell’azione pianificatoria.



### Il territorio extraurbano e l'ambiente

Il piano comunale non può presumere di realizzare condizioni di sostenibilità intesa nei suoi esiti globali mentre è possibile parlare di contributi positivi ai sistemi ecologici locali. Su questa linea di lavoro la pianificazione ambientale deve riconoscere le dinamiche ecologiche che interessano i processi di modificazione del paesaggio operati dall'uomo. Ecco un tema che propone una solidarietà forte fra PUCG e scelte amministrative relative al riciclo dei rifiuti, alla riduzione dei consumi energetici, all'evitare lo spreco di risorse non rinnovabili, alla lotta all'inquinamento. In parallelo il PUCG ha il compito di favorire tali politiche, in modo indiretto, mentre altre, di natura più diretta, riguardano il riuso del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, la riduzione della mobilità, ecc... Nel progetto dedicato al sistema ambientale e del territorio extraurbano, come anticipato nella parte dedicata al sistema naturale e ambientale, si individuano alcune componenti fondamentali del territorio:

- il Paesaggio naturale e seminaturale dell'isola comunale di Porciano caratterizzato dalla presenza di boschi, pascoli naturali ed ambienti lacustri. È la parte di territorio che più di altre ha mantenuto una apprezzabile integrità delle sue componenti ambientali e naturali e che restituisce una immagine positiva e piacevole del Comune;
- il Paesaggio degli uliveti comprende le aree collinari a nord-est di Ferentino ed a sud dell'isola comunale di Porciano diffuso in aree caratterizzate come calcaree e sassose, dove altre colture non potrebbero sopravvivere. Alla pratica colturale e di uso del territorio si somma la componente paesaggistica che pur debole può trovare nella presenza degli ulivi una sua qualità e riconoscibilità;
- il Paesaggio dei prati stabili presente nelle aree a sud dell'abitato di Porciano e lungo la strada che costeggia il monte Porcino. L'ambito è dotato di particolare valenza scenica e culturale con presenza di siepi, fasce tampone e muretti a secco;

- il Paesaggio agricolo aperto esteso nelle aree a sud e sud-est di Ferentino è caratterizzato da campi aperti di seminativo, con scarsi elementi naturalistici;
- il Paesaggio agro-forestale di pregio delle aree comprese tra la frazione di Tofe e Fresine, sviluppato in direzione nord-sud. È un ambito che spezza la continuità del paesaggio agricolo aperto e dell'agricolo urbanizzato, conferendo valore a tutta l'area dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. E' caratterizzato dalla presenza di boschi, campi chiusi, siepi e canali.

Il PUCG prevederà il riconoscimento delle peculiarità di tali ambiti territoriali da mettere a sistema all'interno di una rete ecologica che connette le componenti primarie del paesaggio, il territorio agricolo ed i centri minori da valorizzare nelle loro componenti ambientali e agricolo-produttive utilizzando i corridoi fluviali, in funzione di connessione ecologica tra le zone della Valle del Sacco e l'interno.



## 4.2 Lo Schema Strategico

---

La parte propositiva del Documento Preliminare di Indirizzo (DPI), relativa all'ipotesi di una rinnovata organizzazione spaziale e funzionale della città è riassunta nello Schema Strategico del PUCG.

In esso si condensano le possibili risposte ai problemi individuati, i possibili modi di perseguire nelle diverse Immagini della città e del territorio gli Obiettivi assunti (vedi par. 4.1), articolando questi ultimi in Azioni e Progetti Strategici.

Lo Schema Strategico condensa i contenuti propositivi del DPI, di cui rappresenta il cardine, in un elaborato grafico. Lo scopo è quello di comunicare sinteticamente ma efficacemente i contenuti "strutturali" e "strategici" della proposta di Piano; laddove per "strutturali" si intendono quei contenuti che attengono alle componenti del territorio che ne costituiscono appunto la "struttura" storica-ambientale, insediativa ed infrastrutturale e che saranno l'oggetto peculiare delle previsioni strutturali del PUCG. Per "strategici" si intendono altresì quei contenuti la cui definizione urbanistica richiede, sia prima che dopo l'adozione del Piano, un lavoro di messa a punto progettuale da svilupparsi coinvolgendo soggetti istituzionali e operatori locali, economici e sociali.

Il perseguimento degli obiettivi del sistema infrastrutturale è sorretto dall'individuazione dei poli attrattivi (polo termale e sportivo) e funzionali (casello A1, stazione FS, aeroporto) di Ferentino e dalle relazioni che dagli stessi si generano nel territorio. Relazioni identificabili in flussi di traffico veicolare generati soprattutto dall'uscita della autostrada A1 e dalla SS Casilina. Tra gli obiettivi del PUCG vi sono:

- il miglioramento dell' "immagine dell'ingresso della città" attraverso azioni di adeguamento funzionale per la gerarchizzazione e fluidificazione del traffico, soprattutto nel tratto viario dall'uscita dell'A1 sino all'innesto sulla SP n. 23, individuato come asse portante per giungere alla Città Storica;
- la valorizzazione dei tracciati come direttrici di ingresso alla Città Storica, prevista per i n. 3 assi di accesso di Via Stazione, Via Casilina Sud e Via Casilina Nord;
- la definizione del margine urbano tra relazioni commerciali e spazi aperti, identificabile in particolare nel tratto della SS Casilina dal polo termale verso Frosinone, azione peraltro prevista dal Progetto Strategico PS3.

Il perseguimento degli obiettivi del sistema storico e ambientale è legato, per la parte storica, dalla rappresentazione dei siti archeologici sensibili individuati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale come ambiti da preservare da possibili trasformazioni, mentre gli aspetti ambientali sono collegati alla definizione della rete ecologica: l'area a parco del Lago di Canterno come elemento nucleo, gli ambiti di valore naturalistico individuati dal DPI come aree di completamento, i principali corsi d'acqua come corridoi ecologici primari.

Il sistema insediativo, caratterizzato dalle componenti residenziale, dei servizi e produttiva, è strettamente legato all'individuazione dei Progetti Strategici (PS), che saranno descritti al paragrafo successivo:

1. PS1 – La Città Storica
2. PS2 – La Valle del Sacco
3. PS3 – La Via Casilina
4. PS4 – Le aree AIS
5. PS5 – Le aree ARM
6. PS6 – L'aeroporto di Frosinone





Limite amministrativo comunale

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**



Poli termali



Polo sportivo



Aeroporto



Casello autostradale



Stazione ferroviaria



Parcheggi



Linea ferroviaria "Roma-Cassino-Napoli"



Autostrada A1 e Superstrada "Sora-Frosinone"



Strade principali di connessione territoriale



Strade secondarie di connessione territoriale



Nodi viari principali



Adeguamento funzionale per la gerarchizzazione e fluidificazione del traffico e l'accessibilità agli spazi urbani



Valorizzazione dei tracciati come direttrici di ingresso alla Città Storica



Definizione del margine urbano: relazioni commerciali e spazi aperti



Valorizzazione dei tracciati come direttrici di supporto alla realizzazione di funzioni e servizi per il contesto e la fruizione della Città Storica

**SISTEMA STORICO E AMBIENTALE**



Aree di interesse archeologico già individuate - Beni puntuali (P.T.P.R. Lazio, art. 13 comma 3, lett. a L.R. 24/1998)



Parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/1998) - Aree nucleo della rete ecologica



Aree di elevato valore naturalistico - Aree di completamento della rete ecologica



Corridoio ecologico primario le cui funzioni sono da potenziare e qualificare



Riqualificazione ecologica e paesaggistica



Corsi d'acqua



Promozione dello sviluppo dell'economia agricola

**SISTEMA INSEDIATIVO**



Centro storico



Aree di urbanizzazione consolidata, ai sensi del P.R.G. vigente



Aree di urbanizzazione diffusa



Perimetro ambito ASI



Zona produttiva



Ambito rurale e territorio aperto



Aree di trasformazione del P.R.G. vigente, non attuate

**I PROGETTI STRATEGICI**



PS1 - La Città Storica



PS2 - La Valle del Sacco



PS3 - La Via Casilina



PS4 - Le aree AIS



PS5 - Le aree ARM



PS6 - L'aeroporto di Frosinone

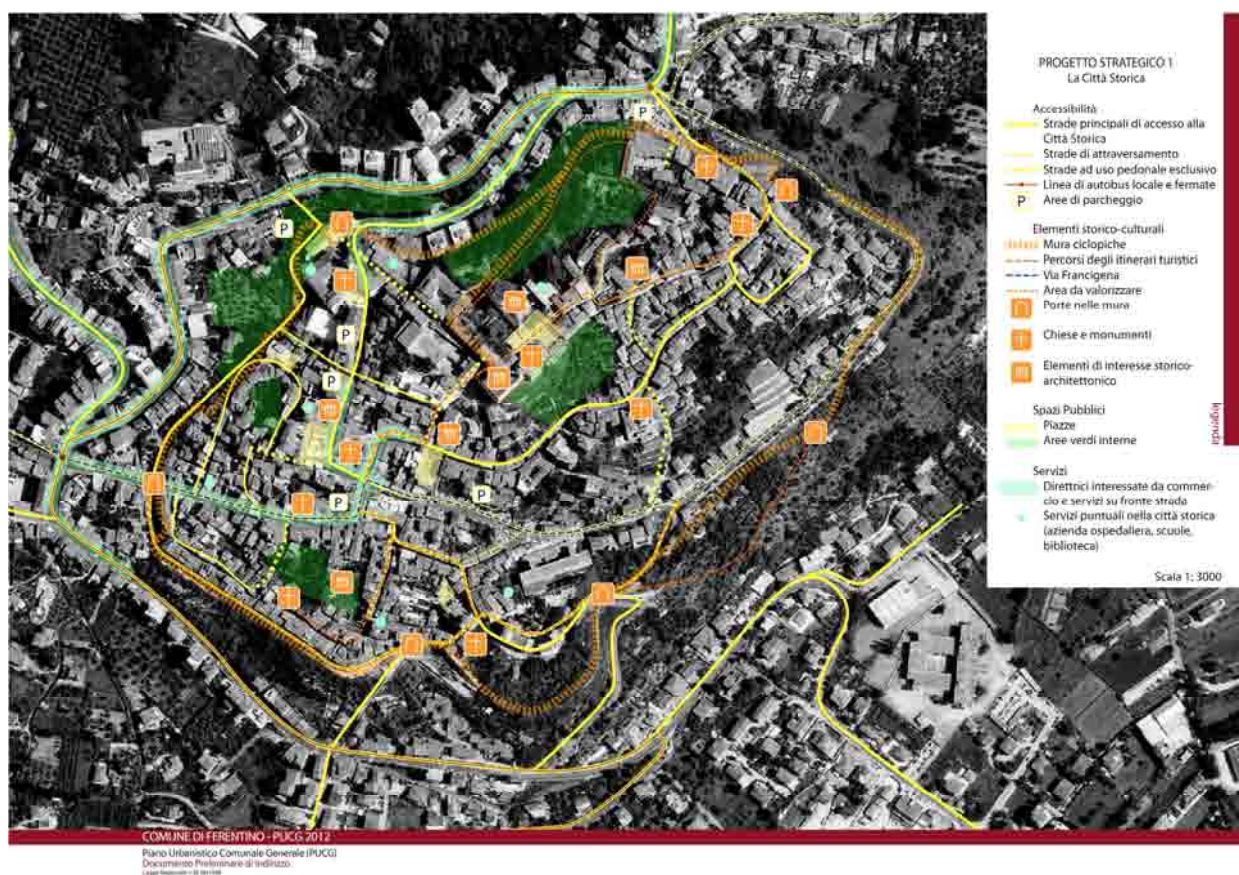


L'idea di città posta alla base del PUCG prefigura e proietta su un orizzonte temporale di lungo periodo le grandi linee evolutive auspicabili per il futuro di Ferentino.

Al Piano è affidato il compito, in una logica di complementarità sia con gli altri strumenti ed atti di governo del territorio, sia con una molteplicità di azioni promosse dall'Amministrazione Comunale oppure da altri soggetti privati, di progettare un primo itinerario di lavoro volto a concretizzare l'idea di città". Lungo questo itinerario i Progetti Strategici rappresentano i temi, le aree, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale rispetto ai quali prefigureranno criticità, obiettivi, scenari per la redazione dei successivi livelli di progettazione. I Progetti Strategici dovranno, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale, supportare l'articolazione delle azioni, dei tempi, delle modalità di finanziamento ed ogni altro adempimento connesso all'implementazione delle politiche urbanistiche.

I progetti Strategici non hanno valore prescrittivo ma sono finalizzati a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree e la realizzazione degli interventi previsti per i diversi sistemi infrastrutturale, produttivo, ambientale, residenziale e servizi e sono articolati in:

- Progetto strategico 1: la Città storica
- Progetto strategico 2: La valorizzazione della Valle del Sacco
- Progetto strategico 3: La strada statale 6 Via Casilina
- Progetto strategico 4: La cittadella integrata delle Terme di Pompeo e le aree destinate a servizi intercomunali
- Progetto strategico 5: Le aree ARM
- Progetto strategico 6: L'aeroporto di Frosinone



## Progetto strategico 1: La Città storica

---

### *Descrizione dell'ambito*

La città di Ferentino arroccata su di un colle che domina la vallata del Fiume Sacco è situata al crocevia tra la direttrice Nord-Sud, l'antica Casilina e la moderna Autostrada del Sole, e la direttrice Est-Ovest, l'Anticolana ed attualmente la superstrada Ferentino - Sora - Avezzano. La città storica definita dal tracciato delle mura ciclopiche è ricca di elementi storico-culturali di rilievo e rappresenta il centro civico ed amministrativo nonché fulcro culturale della città. Attualmente il centro storico presenta problemi di accessibilità, di mancanza di spazi pubblici di qualità ed è soggetta al progressivo abbandono da parte dei residenti, delle attività commerciali e dei servizi, fenomeno non isolato che sta caratterizzando i centri storici minori italiani. Le caratteristiche storico culturali della città storica costituiscono il punto di forza di un progetto di riqualificazione se messa in relazione con gli altri centri storici della valle del Sacco e se inserita in un contesto turistico più ampio, correlato con i percorsi culturali esistenti e supportato da una campagna di promozione turistica ad una scala adeguata.

### *Obiettivi*

Fondamentale per questo ambito è la multiscalarità degli interventi nonché fare riferimento alla scala provinciale per poter creare un circuito dei centri storici della Valle del Sacco che generi un circolo virtuoso di promozione turistica e manutenzione fisico-architettonica dei centri storici più importanti. Attualmente la Provincia promuove itinerari turistici storico culturali basati sui centri di Alatri, Anagni, Ferentino, Veroli e Sora. Il consolidamento e la promozione di questi itinerari potrebbero porre le basi per la rivalorizzazione della Città storica di Ferentino e per l'insediamento di nuove funzioni e servizi. Per far fronte all'esigenza di unità abitative a basso costo potrebbe essere interessante incentivare il recupero degli immobili abbandonati all'interno delle mura e creare politiche di social housing ad hoc per disincentivare l'abbandono da parte dei giovani della città storica. E' inoltre importante incrementare la ricettività diffusa favorendo la nascita di bed & breakfast o altre forme di ospitalità compatibili con il tessuto edilizio della città storica.

### *Articolazione del progetto*

Consolidamento dei percorsi turistici sovra locali esistenti conosciuti come:

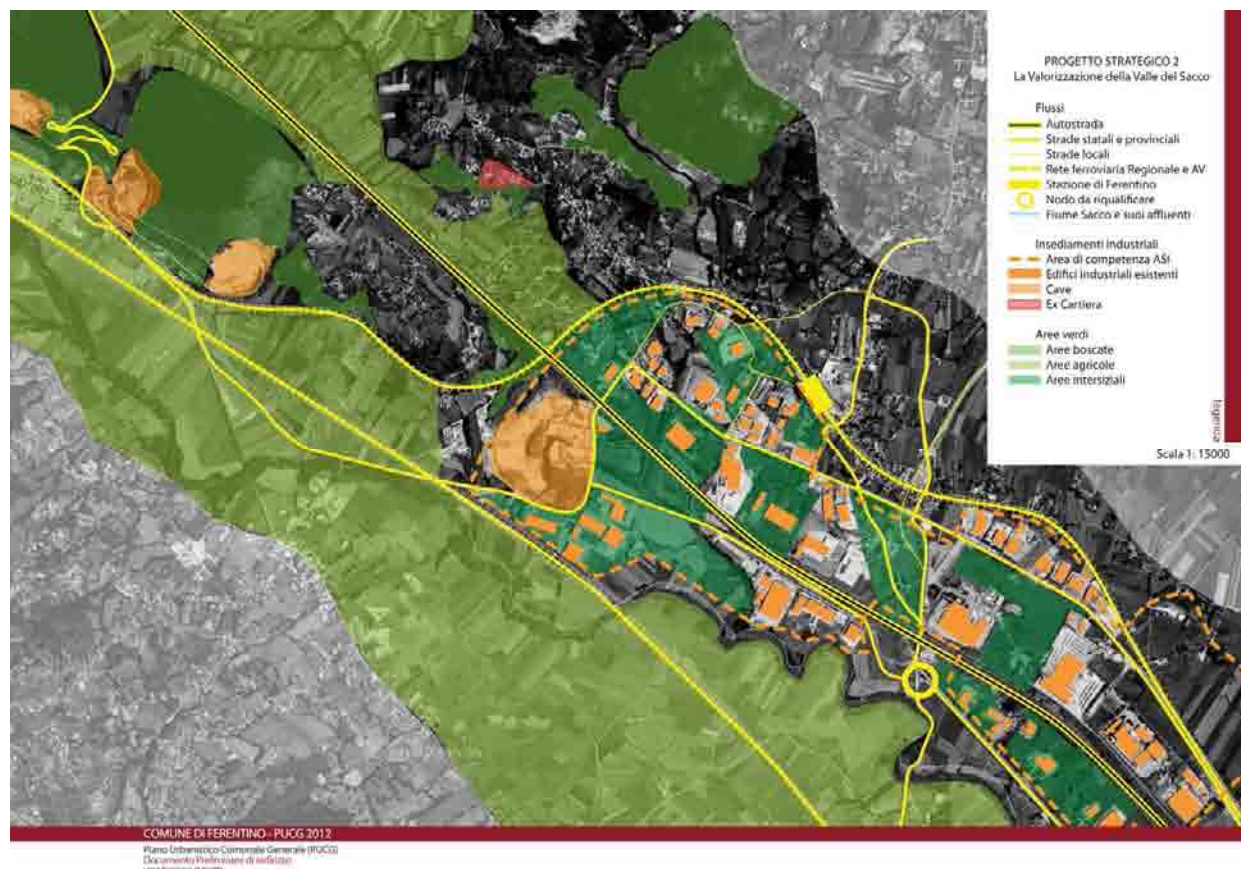
- "il percorso delle mura ciclopiche" basato sui centri storici di Alatri, Ferentino, Veroli e Arpino;
- "il percorso turistico religioso: Celestino V" che si snoda per i centri di Anagni, Ferentino, Alatri, Veroli, Fumone e Boville Ernica;
- il "percorso enogastronomico: a tavola nelle città fortificate" di Alatri, Veroli, Ferentino e Anagni;
- Il percorso della via Francigena.

Questo può configurarsi come il punto di partenza per le iniziative turistico culturali, ma è necessario riqualificare i servizi ora esistenti e potenziare la ricettività dell'area, anche attraverso politiche di incentivi per i soggetti interessati all'apertura di nuove attività negli immobili ora abbandonati nel centro storico. Si ritiene necessario riorganizzare il sistema di accesso alla Città storica potenziando la capienza delle aree di parcheggio esterne alle mura e incrementando il servizio pubblico su gomma, in particolare il servizio da e per la stazione ferroviaria di Ferentino. Attraverso la riqualificazione fisica di alcuni spazi pubblici, ad esempio le piazze attualmente utilizzate come piazzali per la sosta delle automobili, è possibile creare nuovi luoghi di aggregazione, e spazi disponibili per eventi e manifestazioni di varia natura.

### *Riferimenti e casi studio*

È possibile fare riferimento ad alcuni casi concreti italiani in cui l'utilizzo combinato di diversi strumenti pianificatori, azioni politiche e incentivi fiscali hanno reso possibile la rivitalizzazione della Città storica. Questi elementi sono:

- I contributi per il recupero degli edifici e degli spazi pubblici nella Regione Lazio e in Provincia di Roma;
- Politiche della casa senza risorse pubbliche. Housing sociale, regia pubblica e investimenti privati;
- Centri commerciali naturali e politiche di rivitalizzazione del commercio in
- Emilia Romagna e Toscana;
- Sostegno finanziario e legislativo per i centri storici e i piccoli comuni
- Alberghi diffusi in Friuli Venezia Giulia e in Puglia.



## Progetto strategico 2: La valorizzazione della Valle del Sacco

### Descrizione dell'ambito

Elemento fondativo di questo ambito è il Progetto Strategico di valorizzazione della VALLE del SACCO sviluppato dallo studio LAND srl commissionato dalla fondazione Kambo, con la collaborazione della Provincia di Frosinone e di numerosi comuni interessati tra cui Ferentino. Il progetto vede il recupero ambientale della valle del fiume Sacco come l'opportunità per "avviare un nuovo ciclo di produttività fondato sulla green economy, dove energia pulita, turismo culturale, prodotti agroalimentari e valorizzazione delle risorse naturali possano rappresentare gli ingredienti per la formazione di un nuovo paesaggio: il Bio Energy Landscape". Attraverso l'attuazione di parte di questo progetto si intende quindi perseguire l'intento più grande della valorizzazione dell'intera valle del Sacco. L'area della valle del fiume Sacco a sud del territorio comunale è interessata da numerosi elementi che rivestono il duplice ruolo di potenzialità e criticità territoriali. Qui si concentrano i tracciati ferroviari, autostradali e provinciali che collegano il Comune a Roma e a Cassino e che hanno costituito la preconditione per lo sviluppo del polo industriale identificato come ASI3 Frosinone –Ferentino. La progressiva dismissione di alcuni insediamenti industriali (come l'ex Cartiera Lanfri Paper

srl) e di 4 siti di cava lungo le sponde del fiume Sacco, offrono l'opportunità di un ripensamento dell'area, non solo come punto di passaggio ma come percorso naturale lungo la "via dell'energia".

### Obiettivi

L'obiettivo di realizzare e concretizzare alcuni elementi evidenziati per il recupero della valle del Sacco, si attua attraverso progetti di scala urbana che hanno il fine di riqualificare l'area che al momento possiede il mero ruolo di area di accesso al Comune e agli insediamenti industriali.

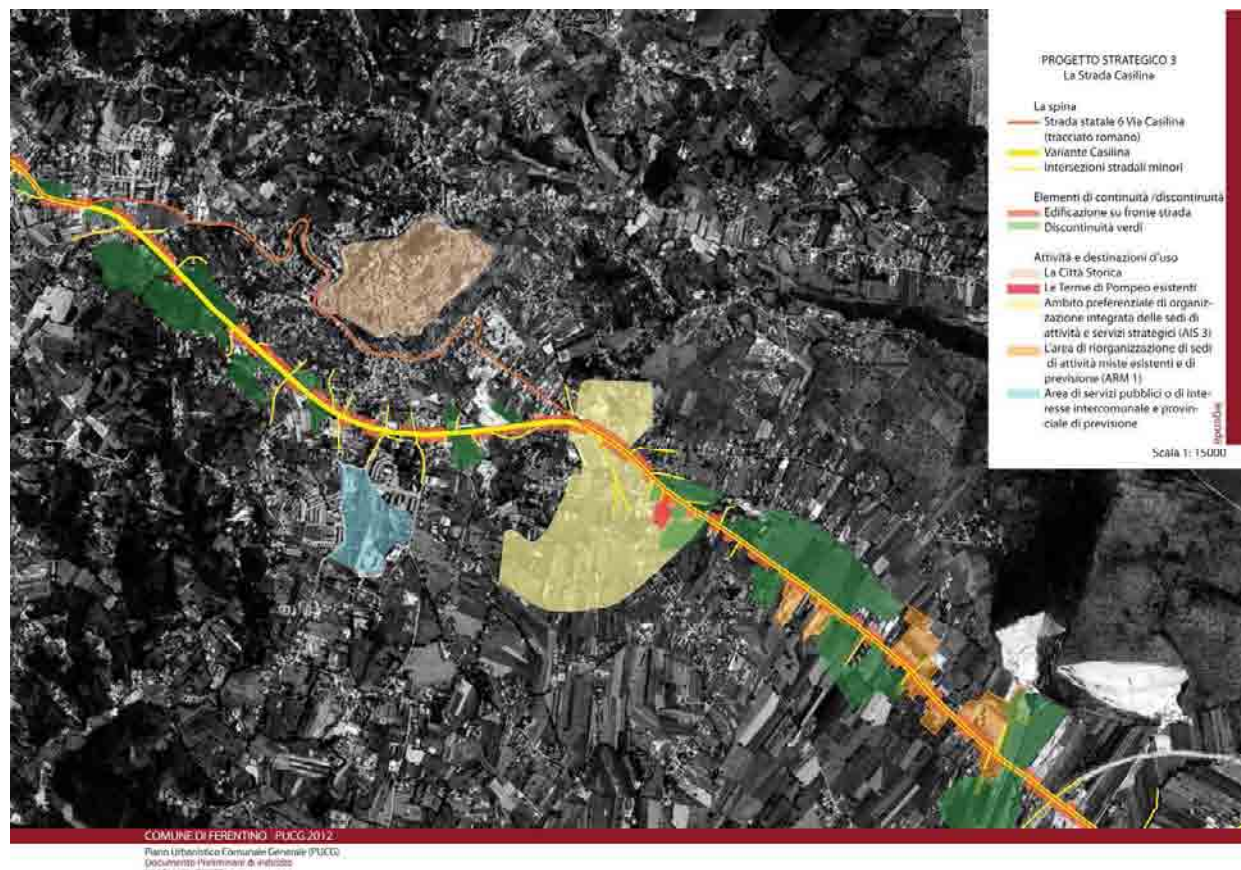
### Articolazione del progetto

Nello specifico il progetto si concentrerà sui seguenti punti:

- Progetti di riqualificazione ambientale delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti;
- Progetto stradale dello svincolo autostradale e della distribuzione del traffico veicolare;
- Bonifica e valorizzazione delle sponde del fiume Sacco e creazione di connessioni verdi trasversali;
- Recupero ambientale dei siti di cava dismessi
- Bonifica e recupero del sito industriale dell'ex Cartiera
- Recupero e valorizzazione degli spazi verdi interstiziali localizzati nell'area industriale ASI e conversione del sistema produttivo.

### Riferimenti e casi studio

Il progetto trova il suo quadro di riferimento nel documento prodotto da LAND srl per il progetto strategico della valorizzazione della Valle del Sacco dove vengono indicati casi studio esemplari a cui ispirare la progettazione.



### **Progetto strategico 3: La strada statale 6 Via Casilina**

---

#### *Descrizione dell'ambito:*

La via Casilina è una strada romana che congiungeva Roma a Casilinum, l'odierna Capua. L'attuale tracciato della Strada statale 6 Via Casilina, esce dalla Porta Maggiore a Roma e, inoltrandosi nella campagna Romana, percorre la valle del Sacco, attraversando Ferentino, Frosinone e Cassino; entra in Campania rimanendo nell'Alto Casertano e si congiunge con la via Appia in provincia di Caserta lungo un percorso di circa 200 chilometri. Nel comune di Ferentino la Via Casilina percorre trasversalmente il territorio secondo la diagonale nord-ovest sud-est. Il tracciato si snoda all'interno del centro storico; attualmente la maggior parte del traffico veicolare di attraversamento si colloca sulla Variante Casilina che corre a sud dell'abitato. La sezione stradale oggi si configura come discontinua e caratterizzata dalla presenza di spazi commerciali nell'area verso Frosinone e da edifici residenziali verso Anagni.

#### *Obiettivi*

È necessario conservare e valorizzare le discontinuità lungo il tracciato stradale, per alternare in maniera organica i fronti costruiti e quelli liberi, organizzando funzionalmente le intersezioni esistenti con la viabilità di livello locale.

#### *Articolazione del progetto*

La riqualificazione delle intersezioni stradali minori assume rilevanza particolare in prossimità delle aree per lo sviluppo di nuovi insediamenti lungo il tracciato. Attraverso gli interventi di rifunzionalizzazione puntuale degli ambiti AIS, ARM e del polo a servizi pubblici evidenziati nei progetti successivi è possibile procedere al ridisegno dell'asse viario. Inoltre attraverso indirizzi strategici è possibile prevedere l'insediamento di nuove funzioni lungo la Via Casilina.

### **Progetto strategico 4: La cittadella integrata delle Terme di Pompeo e le aree per servizi intercomunali**

---

#### *Descrizione dell'ambito:*

Il Piano Provinciale di Frosinone, nei confini comunali di Ferentino, identifica l'ambito preferenziale di organizzazione integrata delle sedi di attività e servizi strategici (AIS) denominato "area delle Terme di Ferentino". L'area in questione è suddivisa in due parti, una a nord e una a sud della strada statale Casilina e al suo interno sono compresi gli insediamenti termali "Terme di Pompeo", l'albergo, i relativi servizi commerciali e il polo sportivo (stadio). Le indicazioni offerte dal PTPG prevedono la creazione in quest'area di una Cittadella integrata per attività e servizi moderni quali: un complesso turistico termale, servizi ricettivi per il tempo libero e lo sport ed un centro servizi. L'area ad ovest della Cittadella viene identificata come principale area per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse intercomunale e provinciale ed è situata a sud della strada Casilina in connessione con la strada provinciale 23 che porta alla stazione di Ferentino.

#### *Obiettivi*

Seguendo le norme tecniche di attuazione del PTPG per l'area della Cittadella integrata (AIS 3) viene identificato l'obiettivo di potenziare la polarità di interesse turistico termale esistente (tempo libero, sport e salute) favorendo le attività dedicate al tempo libero, allo svago e al turismo. Nello specifico si fa riferimento all'attrazione di un turismo di tipo termale, culturale congressuale e di assistenza sanitaria.

#### *Articolazione del progetto*

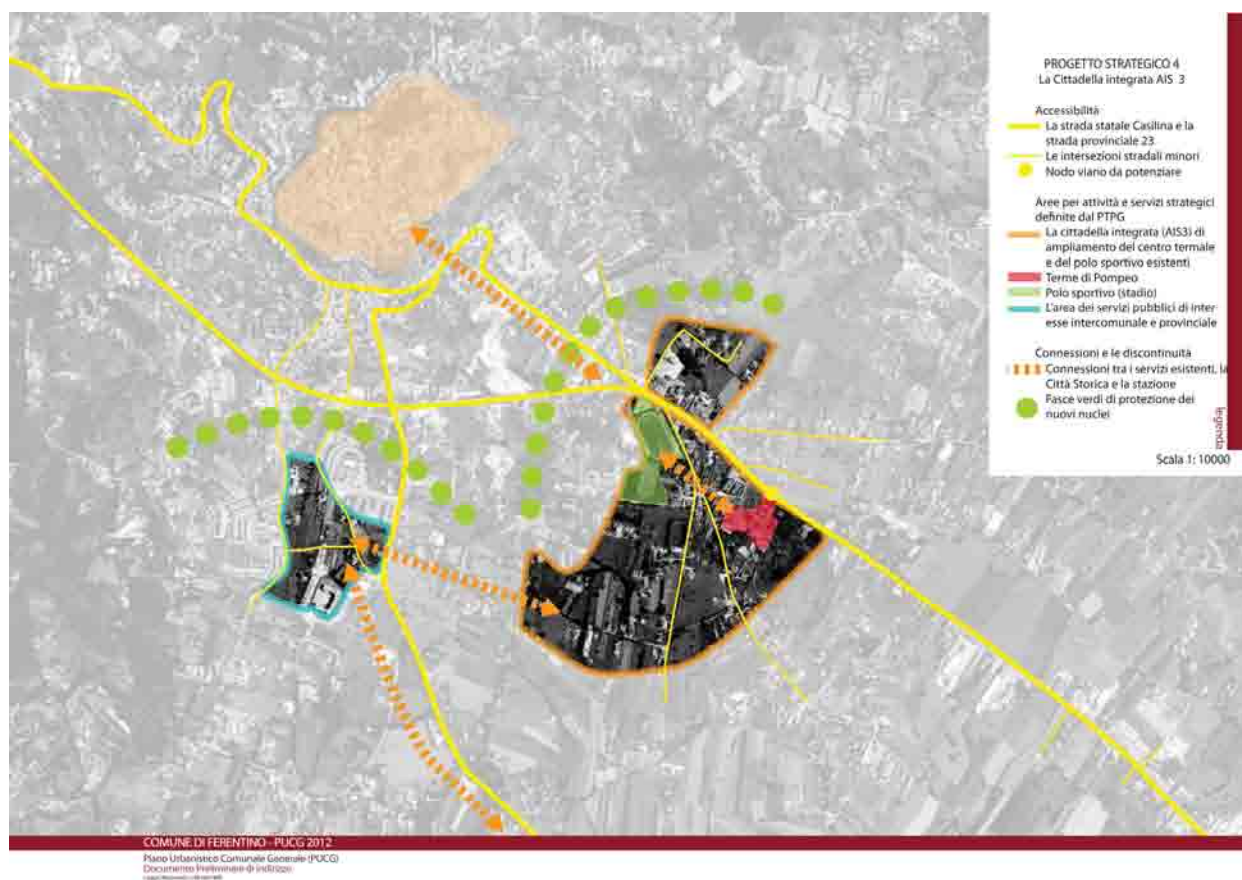
Per perseguire questo obiettivo è necessario intervenire sull'accessibilità dell'area incrementando i servizi urbani, potenziando l'accessibilità su gomma attraverso il rafforzamento dell'anello tangenziale agli insediamenti esistenti e

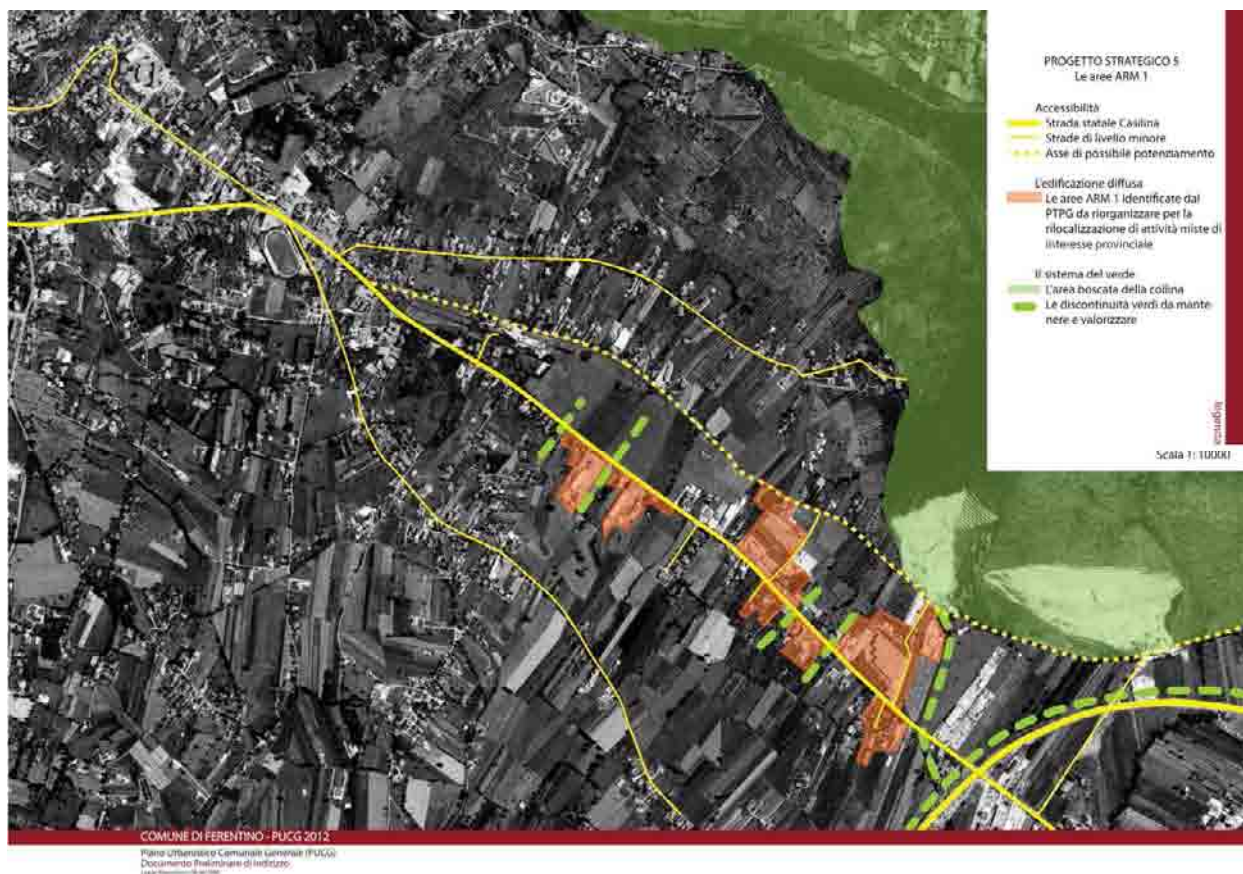
realizzando un servizio di collegamento diretto su gomma verso la stazione ferroviaria di Ferentino (ampliando di conseguenza il parcheggio di interscambio esistente). È di fondamentale importanza la creazione di una nuova integrazione spaziale-relazionale tra la Cittadella, il centro storico e le aree di concentrazione di servizi di interesse intercomunale esistenti e da valorizzare.

All'interno di tale area è inoltre prevista la realizzazione di un parco pubblico e servizi urbani all'interno degli insediamenti residenziali da completare. E il mantenimento e la valorizzazione di fasce verdi di protezione per mantenere la separazione con l'urbanizzato sparso esistente. In termini attuativi le azioni di piano e progetto comprendenti la "realizzazione o il completamento degli insediamenti esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti è subordinata alla redazione di un Piano-programma di fattibilità per la valorizzazione e sviluppo dell'area (concertazione tra Provincia e Comune) che definisca le linee guida degli interventi per la valorizzazione del Polo Termale e dei relativi servizi, considerando anche il potenziamento dei servizi d'interfaccia urbana." (Fonte: Art 65 Norme tecniche di attuazione PTPG).

Per quanto riguarda l'area per servizi pubblici o di uso pubblico di interesse intercomunale e provinciale è necessario provvedere ad un'indagine approfondita dello stato dei servizi esistenti al fine di evidenziare le carenze e le necessità espresse dal territorio per sfruttare al meglio l'area di insediamento di questo polo.

Sarà necessario provvedere al potenziamento dell'accessibilità dell'area che è situata in una posizione strategica rispetto al collegamento offerto dalla strada statale 23 che si configura come connessione Nord-Sud tra il centro storico della città e la stazione ferroviaria.





## Progetto strategico 5: Le aree ARM

### *Descrizione dell'ambito:*

Le aree ARM definite dal Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) rappresentano gli ambiti di riorganizzazione delle aree per attività miste di interesse provinciale (art. 72 Norme Tecniche di Attuazione del PTPG). Si localizzano lungo la strada statale 6 Via Casilina nella zona sud est verso Frosinone e sono costituite da aree industriali parzialmente dismesse o da aree agricole.

### *Obiettivi*

Riorganizzare le attività miste artigianali, commerciali di servizio ed in parte residenziali disposte a ridosso dell'asse viario della Casilina in aree attrezzate parzialmente già esistenti o in previsione, da completare o da limitare e ridefinire all'interno, con adeguate soluzioni per la mobilità locale. Recupero e rifunzionalizzazione degli insediamenti industriali e delle aree dismesse (circa 5 ha). Sono da favorire attività artigianali-commerciali ed in parte servizi di carattere intercomunale alle imprese

### *Articolazione del progetto*

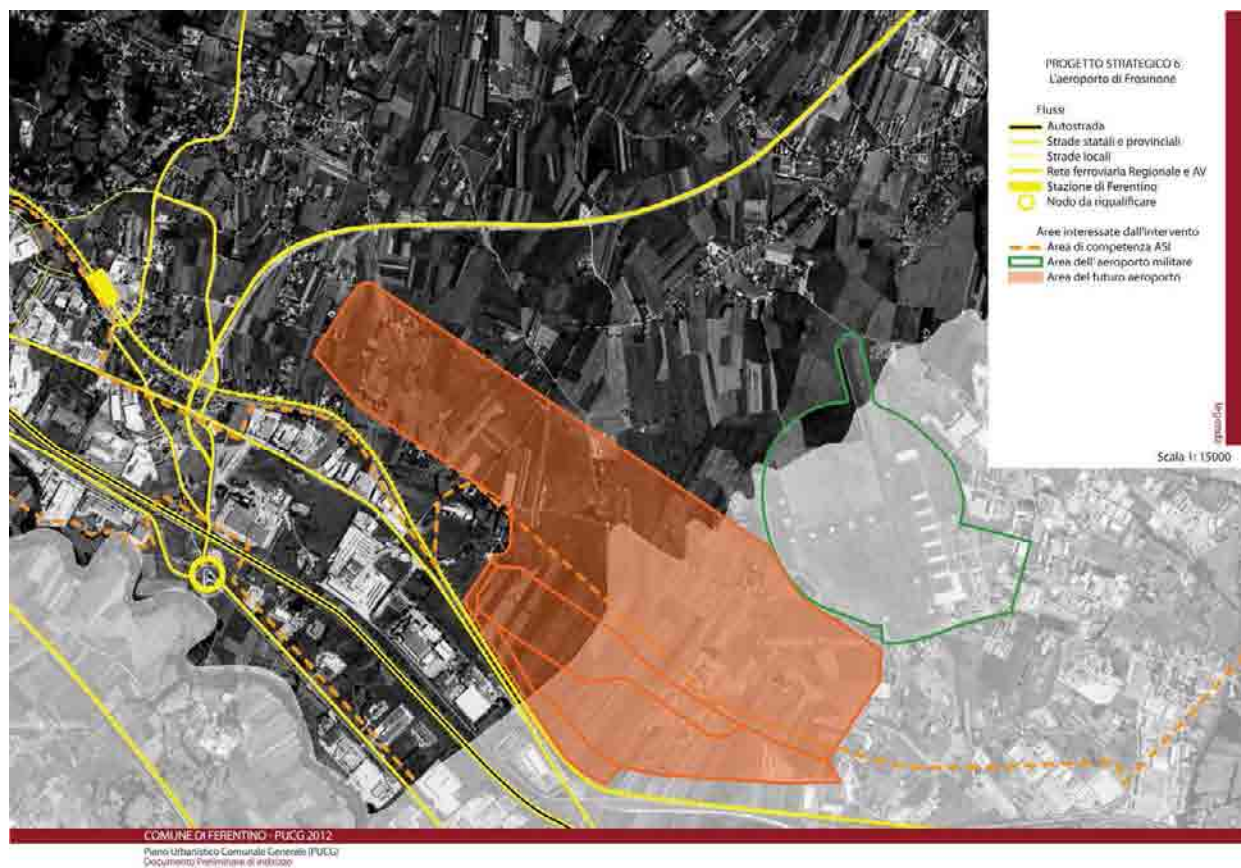
Il modello organizzativo spaziale si configurerà come un sistema a nastro che si sviluppa lungo l'asse viario ordinatore (ss 6 Casilina), intervallato da corridoi verdi di discontinuità ed interconnesso da viabilità dedicata parallela alla Casilina (complanari). L'accessibilità da articolare secondo due percorsi distinti:

- lungo la Casilina, traffico veicolare prevalentemente urbano intercomunale;
- sistema di complanari parallelo alla Casilina, appoggiate prevalentemente su assi stradali esistenti e/o da potenziare, dedicato al traffico locale.

È necessario mantenere le discontinuità verdi esistenti ed indicate dal PTPG entro le quali localizzare eventuali servizi. La progressiva delocalizzazione delle attività industriali tradizionali a favore delle aree ASI e il riuso di dette aree

per attività artigianali-commerciali e di servizio ad interfaccia urbana. Per la realizzazione di questo progetto è necessaria la redazione di un Piano-programma di fattibilità dell'intero ambito per indirizzare unitariamente le operazioni di riordino (concertazione tra Provincia e Comuni interessati).

Il programma può essere sviluppato per sub-ambiti, ognuno dei quali definisce le linee guida per la redazione di uno o più piani esecutivi di recupero.



## Progetto strategico 6: L'aeroporto di Frosinone

### Descrizione dell'ambito:

L'area interessata per la localizzazione dell'aeroporto intermodale di Frosinone è situata a sud est del Comune ed è oggetto di Variante ASI al Piano Territoriale Regolatore (PTR). Il PTR ASI esplica efficacia di Piano Territoriale Regionale di settore, sovraordinato ai PTR degli enti locali (Province, Comuni, Comunità montane) e le opere e gli interventi previsti nei PTR ASI sono considerati di pubblica utilità, indifferibili e urgenti, e le aree e gli immobili necessari a realizzarli sono espropriati dai Consorzi con le procedure della L. 865/71 e s.m.i..

### Obiettivi

L'iniziativa di promozione di un eliporto-aeroporto è stata promossa dalla Provincia di Frosinone, e dalla Camera di Commercio al fine di coinvolgere l'aeroporto militare Moscardini e la pista già utilizzata dall'Aeroclub Italia. L'idea dell'Eliporto è stata formulata anche in visione di un utilizzo dell'aeroporto per la protezione civile, un progetto che potrebbe diventare punto di riferimento per tutto il Centro Italia.

*Articolazione del progetto*

Il PTR attualmente in vigore per l'Area industriale di Frosinone è quello conformato alla Variante generale di adeguamento del piano originario del 1973 e s.m., approvato dalla Regione Lazio con Delibera del Consiglio Regionale. 23.01.08, n.48, pubblicata sul BURL n.16 del 28.04.08. La Variante interessa un territorio di 301 ha, con cambio di destinazione d'uso di 240,7 ha agricoli e 60,3 ha produttivi, che divengono intermodali. Rispetto al PTR precedente, l'agglomerato industriale di Frosinone aumenta complessivamente di 283,98 ha.

#### 4.4 Le previsioni strutturali e programmatiche

---

Il dibattito urbanistico degli ultimi anni ha individuato due livelli di pianificazione in cui articolare i processi di governo del territorio: il Piano Direttore e il/i Piano/i Operativo/i. Numerose Regioni (Abruzzo, Toscana, Emilia-Romagna, ecc.) prevedono già da tempo questi due livelli di pianificazione mentre la Regione Lazio ha mantenuto una impostazione unitaria e tradizionale dello strumento, molto vicina alla legge urbanistica 1150/42, pur riconoscendo l'articolazione del Piano in disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche.

Prescindendo in questa fase dai vincoli normativi e dalla denominazione degli strumenti, è comunque possibile riconoscere nella suddivisione in due livelli della pianificazione lo scopo di individuare al primo gli elementi strutturali del piano validi indefinitamente e al secondo livello degli strumenti operativi sufficientemente elastici e in grado di accompagnare in tempo reale le diverse trasformazioni territoriali che si rendono necessarie. Questi obiettivi possono essere raggiunti attraverso una procedura pianificatoria che preveda:

- la redazione di un Documento Preliminare di Indirizzi che contenga tutti gli obiettivi strategici della pianificazione; tale Documento avrà il ruolo di guida strategica, oltre che di impegno politico, nella redazione del Progetto di PUCG ma anche dei Piani di Settore e dei Programmi Attuativi di trasformazione territoriale;
- la redazione della disposizioni strutturali del PUCG, eventualmente articolate in diverse componenti di settore (dei servizi, delle attività produttive, della residenza e così via), che trovi la propria coerenza in riferimento al Documento Preliminare di Indirizzo;
- l'individuazione di aree o temi che possono essere affrontati attraverso gli strumenti innovativi del governo del territorio (progetti di recupero urbano, protocolli di intesa, accordi pubblico/privato, programmi integrati, e così via), che troveranno spazio all'interno delle disposizioni programmatiche del PUCG anch'esse coerenti con il Documento Preliminare di Indirizzo.

#### Disposizioni strutturali

---

Le disposizioni strutturali, come definite dall'articolo 29 della legge regionale n. 38/99, recepiscono le individuazioni delle componenti territoriali indicate dalle pianificazioni sovraordinate regionali e provinciali, generali e settoriali ed i vincoli discendenti dalla legislazione vigente. Queste possono assoggettare a vincoli ulteriori categorie di beni che risultano meritevoli di una disciplina particolare finalizzata alla tutela, alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei beni stessi. Le disposizioni strutturali sono finalizzate:

- a delineare i cardini dell'assetto del territorio;
- ad indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;
- a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio

Il PUCG provvede a disciplinare con disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative, le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici di cui all'articolo 60 e delle altre parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti.

Le disposizioni strutturali determinano indirizzi per le parti del territorio di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, anche tramite demolizioni e ricostruzioni o ridefinizione funzionale, definendo le dimensioni massime ammissibili, le quantità di spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni anche abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale e per l'esercizio delle diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie a garantire la realizzazione delle previsioni, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esi-

stenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree. Le disposizioni strutturali del PUCG definiscono, altresì, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative.

Il PUCG contiene, di norma, disposizioni strutturali immediatamente precettive ed operative riguardanti le unità edilizie e le loro pertinenze inedificate ricadenti all'interno degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali così come definiti dall'articolo 60, nonché le unità edilizie ricadenti in aree di cui si intende conservare l'organizzazione territoriale e l'assetto urbano esistente.

### **Disposizioni programmatiche**

---

Le disposizioni programmatiche del PUCG come definite nell'articolo 30 della legge 38/99 specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

- i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;
- quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;
- i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali negli ambiti urbani ove è ammesso l'intervento edilizio diretto;
- quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio della concessione edilizia, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;
- le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'articolo 1, commi 258 e 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2008);
- gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;
- quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili o tramite le forme di perequazione previste nei PUOC;
- il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni sottoposte a contributo concessorio, che si prevede siano attuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 1, il comune, tenuto conto delle spese da iscrivere nel bilancio comunale per gli interventi previsti al comma 1, lettera f), ripartisce i costi individuati tra i soggetti attuatori delle trasformazioni, in conformità ai criteri metodologici ed ai parametri indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Il comune include nel piano triennale dei lavori pubblici di cui all'articolo 14 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, gli interventi indicati al comma 1, lettera f). La formazione dei PUOC è obbligatoria per:

- le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;
- le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- le zone di nuova urbanizzazione.

## Coerenza con le linee guida del PTPG

I contenuti del DPI sono stati sviluppati in linea con quanto disposto dalla pianificazione provinciale di Frosinone.

*In particolare l'Art. 55 "Direttive per la pianificazione urbanistica: indirizzi ai Comuni per la formazione del documento preliminare del PUCG", al comma 2, suggerisce come contenuti del Documento Preliminare di Indirizzo:*

- *lett. a) la documentazione delle determinazioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione generale;*
- *lett. b) la documentazione dei dati strutturali e di tendenza caratterizzanti il comune, relativi a popolazione, attività economiche, mercato del lavoro;*
- *lett. c) le relazioni geologica, agro pedologica, archeologica e di uso del suolo;*
- *lett. d) la documentazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale e demaniale, delle aree di proprietà di Università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici; la situazione degli usi civici;*
- *lett. e) la rappresentazione del sistema insediativo comunale nel suo stato di fatto, comprendente: la rete infrastrutturale nelle sue specializzazioni funzionali;*
- *lett. f) la documentazione dei regimi urbanistici vigenti, piano generale, piani esecutivi, convenzioni; provvedimenti per il recupero dell'abusivismo edilizio;*
- *lett. g) l'articolazione del territorio esterno alla perimetrazione delle aree urbanizzate in base alle risultanze della relazione agro pedologica in paesaggi rurali dai caratteri produttivi e paesistici differenziati;*
- *lett. h) la documentazione delle aree RIR.*

La proposta di DPI sviluppata dal Comune di Ferentino, al paragrafo 3.1, identifica il quadro sovraordinato della strumentazione urbanistica di governo del territorio in vigore: la dimensione di area vasta, caratterizzata dal Piano Territoriale Paesistico (PTR) e dal nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR); la dimensione provinciale, rappresentata dal Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) di Frosinone e dal Piano Territoriale Regolatore dell'ASI; la pianificazione di settore, contraddistinta dal Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE) e dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA).

Al paragrafo successivo è sviluppata l'indagine sulla popolazione residente comunale, in relazione anche ai comuni contermini a Ferentino, e quindi definita una proiezione per il dimensionamento del Piano. E' stato altresì indagato il settore produttivo e terziario.

Lo sviluppo dello Schema Strategico (si veda elaborato cartografico) ha permesso di sintetizzare gli esiti delle indagini storica, agro pedologica, forestale ed urbanistica. La cartografia individua lo stato di diritto del PRG vigente all'interno delle zone di urbanizzazione consolidata ed effettua una perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa, ovvero delle costruzioni in zona agricola, anche oggetto di condono, potenzialmente individuabili come "un nucleo urbano". Preliminarmente, si veda elaborato cartografico n. 9.3, è stata sviluppata un'indagine mappando tutte le richieste presentate in Comune relativamente ai n. 3 condoni edilizi (1985, 1994 e 2003) e ricostruito lo stato di attuazione del PRG vigente e degli ambiti a servizi in esso individuati (si vedano elaborati nn. 9.1 e 9.4).

*In particolare l'Art. 56 "Direttive per la pianificazione urbanistica: indirizzi per il dimensionamento del PUCG":  
Comma 1*

*I Comuni valutano i fabbisogni insediativi decennali (residenziali, non residenziali e per servizi) ed il dimensionamento del piano, sulla base degli indicatori del presente articolo e di eventuali valutazioni integrative documentate.*

*Fermo restando quanto richiesto dalla LR 72/75, gli indicatori tendono a mitigare la rigidità dei parametri regionali adattandoli alle diversità locali, tenendo conto delle tendenze in corso nella provincia e degli orientamenti programmatici del PTPG. Gli indicatori assumono come riferimento i valori medi attuali dei comuni della provincia, come individuati nel Rapporto (tabelle 3.1/n.5, 10/n.4, 10/n.5, 10/n.6, 10/n.7, 11/n.4, 11/n.5, 11/n.6, 11/n.7), rispetto ai quali il PTPG propone indirizzi correttivi in funzione degli obiettivi provinciali perseguiti.*

#### *Comma 2*

*Indicatori per il dimensionamento residenziale (incremento degli abitanti teorici in un decennio)*

*Indicatore demografico di base: popolazione residente*

*Previsioni di incremento: > 25% popolazione residente per comuni con tendenza decennale all'incremento o alla stabilità demografica; < 25% popolazione residente per comuni con tendenza decennale al decremento demografica.*

*Indicatori correttivi a crescere*

- *comuni turistici*
- *comuni con rapporto abitaz./famiglie < a 1,3*
- *comuni con patrimonio non occupato < a 20%*
- *comuni con patrimonio vetusto (anni'50) > a 30%*

*Indicatori correttivi a decrescere*

- *comuni con rapporto abitaz./famiglie > a 1,3*
- *comuni con patrimonio non occupato > a 20%*
- *comuni con patrimonio vetusto (anni'50) < a 30%*

*Nelle valutazioni per il dimensionamento si può tener presente che rispetto alla dotazione media di cubatura/ab. attribuibile ordinariamente per il calcolo degli abitanti teorici (80mc/ab) la media provinciale è già superiore ai 110-120 mc/ab e raggiunge per le parti urbane consolidate ed i centri storici valori dai 120 ai 140 mc/ab.*

*Ulteriori valutazioni integrative per il dimensionamento residenziale possono assumersi motivatamente in presenza di rilevanti previsioni d'intervento relative a funzioni strategiche o produttive d'interesse provinciale o di particolari esigenze di alcuni segmenti della domanda abitativa, quali ad esempio, abitazioni in affitto, domanda temporanea city users e studenti, domanda immigrati extracomunitari, abitazioni impegnate emigrati, esigenze sociali particolari, domanda turistica stagionale.*

Il DPI sviluppato per il PUCG di Ferentino analizza la popolazione sia in termini di residenti che di numero delle famiglie. Il dato al 2011 registra n. 21.281 residenti, distribuiti in n. 8.351 famiglie. Tuttavia negli ultimi anni si è verificato un aumento più consistente delle famiglie rispetto ai residenti. Ne consegue che il valore da prendere a riferimento per le previsioni demografiche sia il nucleo familiare, proprio perché ogni nucleo rappresenta la richiesta di un alloggio.

Dal 2001 al 2011 la popolazione è aumentata di n. 627 unità (+3.04%) mentre le famiglie di n. 367 unità (+4,60%); in questo caso le direttive del PTPG ammettono incrementi di popolazione maggiori al 25% della popolazione residente, quindi per il dimensionamento del PUCG 2012-2022 è potenzialmente ammissibile un incremento di n. 5.320 unità, un valore tuttavia sovradimensionato rispetto alle previsioni demografiche ed all'attuale situazione di stagnazione del settore edile.

Dai dati ISTAT del Censimento 2011, si desume che il numero di abitazioni presenti a Ferentino è pari a n. 9.223; rapportandole al numero delle famiglie al 2011 (n. 8351) si ottiene un rapporto pari allo 1,10; un valore inferiore al

limite di 1,3 definito dal Piano provinciale e che permetterebbe quindi di applicare alle previsioni di crescita della popolazione un ulteriore incremento. Relativamente alle abitazioni non occupate e al patrimonio edilizio vetusto (costruzioni degli anni '50) non si dispone ancora dei valori di riferimento.

*In particolare l'Art. 56 "Direttive per la pianificazione urbanistica: indirizzi per il dimensionamento del PUCG":*

*Comma 4*

*Indicatori per il dimensionamento non residenziale (aree prevalentemente produttive, commerciali-grande distribuzione, direzionali, logistiche)*

- *comuni a medio alto consumo di suolo non residenziale (mq/ab >100)*

*da sostenere*

- *comuni a consumo di suolo inferiore alla media provinciale (40-50 mq/ab)*

*da incrementare fino al valore medio provinciale (40-50mq/ab)*

- *comuni centri di sostegno di sistema e sub sistema locale funzionale*

*da potenziare fino al valore sistema locale funzionale medio-alto di consumo di suolo (80-100 mq/ab)*

*I Comuni possono programmare il dimensionamento dei piani, per quanto attiene gli usi non residenziali, in forma associata con riferimento ai sub sistemi locali funzionali. La Provincia nel valutare le proposte di dimensionamento dei piani comunali in sede di parere di compatibilità tiene conto delle tendenze insediative intercomunali dei sistemi e sub sistemi funzionali e dei sistemi e sub sistemi morfologici documentate nel Rapporto.*

Il dimensionamento produttivo del Piano, per la realtà comunale di Ferentino, fa riferimento alle previsioni di crescita definite a livello consortile direttamente dall'ASI di Frosinone.

La superficie produttiva inserita all'interno del Piano Regolatore dell'ASI risulta pari a circa 471,9 ha, mentre le zone produttive (Zto D) individuate dal PRG vigente comunale ammontano a circa 45,8 ha.

Se consideriamo la somma di entrambe e la rapportiamo al numero della popolazione residente (21.281 al 2011), possiamo considerare che ogni residente di Ferentino "ha come dotazione produttiva" circa 243 mq. Escludendo però l'ambito ASI la quota scende a circa 22 mq/ab. Prendendo come riferimento il primo valore, e secondo la classificazione del PTPG, Ferentino si colloca tra i comuni ad alto consumo di suolo non residenziale (mq/ab. non residenziali > 100) per i quali il PTPG prevede di sostenere le superfici esistenti.

*In particolare l'Art. 58 "Direttive per la pianificazione urbanistica: il territorio agricolo":*

*Comma 1*

*Tutto il territorio provinciale esterno agli insediamenti perimetrati ed alle aree oggetto di specifici regimi di tutela è riservato in prevalenza ad usi agricoli. I Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi piani al PTPG, provvedono P), all'esterno dei centri abitati e frazioni, alla perimetrazione degli insediamenti residenziali o produttivi decentrati e sparsi, esistenti o di previsione, ed attribuiscono a questi un idoneo regime urbanistico. La perimetrazione degli insediamenti esistenti sparsi è effettuata comprendendo gruppi di edifici e manufatti da non distare più di 30 metri l'uno dall'altro e le relative aree di pertinenza. La rimanente parte di territorio è considerata zona E (DM 1444/68).*

*La perimetrazione dell'occupazione del suolo per usi urbani, al 1998, di cui alla Tav. TP1 ha valore orientativo, da precisare in sede locale.*

In riferimento alla disciplina delle aree agricole, la proposta di Schema Strategico del PUCG individua all'interno dell'urbanizzazione consolidata lo stato di diritto del PRG vigente, mentre nell'edificazione diffusa i nuclei insediativi "perimetrabili" in ambito agricolo. La perimetrazione è avvenuta avendo come criteri il grado di infrastrutturazione del territorio, la presenza di frazioni o borghi con una "storicità" e "identificabilità" nel territorio comunale, oltre che la consistenza in termini di numero di edifici.

Spetterà all'apparato normativo del PUCG definire per questi ambiti di edificazione diffusa in zona agricola, i tipi di trasformazione e gli interventi di infrastrutturazione necessari in termini di reti tecnologiche e di servizi a verde e parcheggio. Tutto il territorio non urbanizzato e non individuato come edificazione diffusa sarà disciplinato dal regime normativo per la zona agricola ovvero dalle norme sulla edificabilità del territorio agricolo di cui alla L.R. 38/99 titolo IV e successive modifiche e in particolare dalla L.R. 8/2003.

E' evidente che la perimetrazione effettuata nello Schema Strategico costituisce un'indicazione strutturale e non conformativa perché sarà precisata in sede di zonizzazione urbanistica del Piano, a scala di progetto più adeguata (1:5.000 – 1:2.000).

## 4.5 Modalità attuative

---

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici. Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso.

Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all’attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi. D’altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobiliari e imprese di costruzioni mettono sul mercato. L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l’oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;
- social housing;
- finanza di progetto;
- etc.

Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale può rappresentare l’avvio di questo nuovo percorso non ancora ben delineato a livello regionale che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell’errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguono esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l’interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

## Gli accordi procedurali

---

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest’ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo. A partire dall’art. 11 della

Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati a fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

### **L'urbanistica con gli accordi**

---

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedurali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata e non è questo il luogo ove svolgere tale attività. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività. Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

Dentro la materia urbanistica è sicuramente possibile riconoscere due categorie di accordi tra Amministrazione Comunale e privato che per comodità potremmo definire come accordi "a monte" o "a valle" delle previsioni urbanistiche. Nel caso degli accordi a valle non viene messa in discussione la difesa dell'interesse pubblico dato che le decisioni sono già state assunte dall'Amministrazione attraverso una decisione unilaterale sulle prescrizioni urbanistiche; un caso emblematico di queste fattispecie è quello delle convenzioni attuative riguardanti previsioni di espansione da realizzare mediante piani urbanistici operativi. L'amministrazione agisce all'interno del binario già tracciato dal Piano, con regole generali sufficientemente definite per non lasciare spazio a richieste di oneri aggiuntivi ma solo per la definizione di regole puntuali e/o specifiche.

### **Gli accordi nella pianificazione urbanistica**

---

Diversi sono i casi che ci riguardano e interessano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto "a monte" della decisioni sulle prescrizioni urbanistiche in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. La Legge Regionale 38/99 non ci aiuta a tale proposito in quanto l'unica fattispecie trattata è quella degli accordi di programma articolo 34 del DLgs 267/2000 (già articolo 27 della Legge 142/1990) che riguardano al definizione e la realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche. Pare utile rivolgere lo sguardo alla Legge 241/1990 ed in particolare all'articolo 11 che afferma il principio di partecipazione al procedimento amministrativo e introduce l'istituto generale degli accordi procedurali. In altre parole, i privati possono concretamente partecipare alla definizione ai lavori relativi alla definizione degli accordi di programma e offrire in quella sede il proprio contributo sostanziale e avanzare proposte tali da influenzare il contenuto discrezionale delle scelte delle amministrazioni, dando vita a veri e propri accordi pubblico/privato che, pur restando "esterni" rispetto all'accordo di programma, si integrano con esso. Il contenuto di questi accordi può quindi portare alla variazione del piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti

dal piano urbanistico. Si tratta cioè di una “codeterminazione” della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Urbanistico Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

### **La concorrenza e gli interessi diffusi**

---

I processi partecipativi rappresentano uno dei momenti essenziali delle fasi formative del PUCG. Ne fanno parte evidentemente i momenti di concertazione istituzionale come anche i necessari momenti di urbanistica negoziale, ed i possibili accordi con il mondo economico-imprenditoriale, e con l'associazionismo ambientale, professionale e della cultura tecnica. Tuttavia, nella realtà di un territorio urbano complesso, caratterizzato da una rete fondiaria di antichissima tradizione e sedimentazione storica, fatto in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà, appare essenziale saper sollecitare una partecipazione effettiva alla costruzione del Piano da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi, nei processi tradizionali di formazione delle decisioni in materia di urbanistica.

Non è solo il tessuto proprietario, spesso relegato in un'area nascosta o sommersa nelle fasi formative, ma sono anche la piccola azienda agricola, artigiana, commerciale e più in generale il sistema della piccola impresa e dell'impresa familiare, nei suoi momenti di rapporto con la trama fondiaria e immobiliare, che devono essere messi in grado di esprimersi, nel gioco complesso e solitamente di carattere implicito di una ricomposizione degli interessi in gioco, che il Piano urbano inevitabilmente ripropone andando verso definizioni di assetto e logiche conformative dei diritti edificatori sempre più impegnative.

Da qui la proposta di un “Bando degli interessi diffusi” capace, già nelle fasi preliminari, di rendere trasparente il gioco delle aspettative e delle propensioni di tale natura, da sollecitare in un clima partecipativo di carattere aperto e concorrenziale. Il Bando potrebbe anche anticipare primi momenti di sollecitazione di logiche perequative condivise, in una fase critica in cui l'attenzione del corpo sociale verso i fattori di carattere patrimoniale appare, come è noto, elevatissima e la disponibilità al confronto sul Piano ampia e non arroccata.

Si tratta di una procedura limpida e trasparente, formalmente non impegnativa per l'Amministrazione - pur se assai significativa - da posizionare al meglio nel processo formativo del PUCG, accentuando così la rispondenza, la legittimità ed il rendimento effettivo del nuovo strumento urbanistico.

### **Le regole**

---

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di “regole di ingaggio” preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del PUCG. Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il presente Documento Preliminare di Indirizzo del PUCG fissa tali criteri e modalità per l'implementazione degli accordi e l'applicazione della perequazione urbanistica.

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi fissati dall'Art. 11 della 241/1990 può assumere la seguente progressione:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PUCG proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.),
- l'Amministrazione raccoglie tutte le proposte e le valuta sulla base di specifici criteri;
- l'Amministrazione presenta le proposte di accordo al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PUCG e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono quindi recepiti con il provvedimento di adozione del PUCG e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

## 4.6 La perequazione

---

La perequazione può essere definita, per vie brevi, quale tecnica urbanistica che persegue l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. In sostanza si tratta di una affermazione del principio dell'indifferenza dei vari terreni rispetto al potere pianificatorio e si traduce nella ricerca di strumenti e meccanismi in grado di contrastare la sostanziale iniquità esistente nella diversità di valore fra terreni edificabili e terreni soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici o a previsioni comportanti limiti edificatori. Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano urbanistico, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi: in tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

La perequazione è terreno di sperimentazione e innovazione e quindi difficilmente riconducibile a pratiche e modelli univoci da utilizzare in modo meccanico nella costruzione del piano urbanistico comunale.

### Gli indirizzi e la prassi

---

Un primo indirizzo da assumere riguarda l'ambito di applicazione della perequazione che varia dall'inclusione dell'intero territorio comunale oggetto di trasformazione alla individuazione di alcuni ambiti opportunamente scelti. La debole struttura della normativa regionale di riferimento e la mancanza di una prassi operativa consolidata in materia inducono ad una condotta misurata che si concretizza nella scelta di limitare la portata del nuovo istituto alle categorie ed ai casi che il PUCG vaglierà. Si tratta quindi di impostare un meccanismo di tipo misto ove, all'interno di un impianto del piano elaborato secondo schemi consolidati si inseriscono regole perequative da utilizzare in ambiti delimitati, in ragione di obiettivi precisi.

La seconda considerazione riguarda le "regole di ingaggio" assunte dal modello perequativo all'interno del piano. La modalità più frequentata prevede la classificazione del territorio comunale in considerazione dello "stato di fatto e di diritto" in cui vengono a trovarsi i suoli, il che attiene al controllo del tipo di urbanizzazione esistente, ma anche alla morfologia dei luoghi, nonché alla natura edificatoria attribuita dai precedenti strumenti urbanistici. Si tratta in questo caso di riconoscere le condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:

- aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
- aree già destinate alle attività produttive;
- aree dismesse o sottoutilizzate;
- aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
- aree di rilevante qualità ambientale;

e le condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal piano vigente per le singole aree articolate in:

- aree destinate alla residenza;
- aree destinate alla produzione;
- aree destinate a standard non attuati;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree destinate alla riqualificazione urbana.

Una diversa interpretazione della perequazione (e quindi delle regole di ingaggio) si basa sul presupposto che la decisione dell'amministrazione comunale di modificare il perimetro ed il numero delle aree con destinazioni edificatorie genera e comporta formazione di nuovo valore. Questa interpretazione economica della perequazione si traduce nel-

la cessione al Comune di aree e/o opere in misura proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento ove per plus-valore economico si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Quindi, una volta superata positivamente la valutazione urbanistica della compatibilità dell'intervento si stabilisce che ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standards urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non deve essere inferiore, per l'amministrazione, ad una determinata percentuale. L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso.

L'amministrazione con il progetto normativo e la fissazione dei principi cui richiamare il nuovo istituto giuridico si esprime preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

## 4.7 Il dimensionamento

---

L'impostazione del dimensionamento si fonda sui dati provenienti dal settore socio-demografico e sulle informazioni relative alla condizione fisica del patrimonio residenziale, ed è finalizzata a decifrare in modo esauriente la situazione fruitiva in atto e le linee di tendenza che ne derivano. Nell'affrontare tale componente del PUCG vanno evidenziati gli elementi che condizionano la previsione sul futuro fabbisogno abitativo e le numerose variabili che "spostano" l'esito finale: numero abitanti, dimensione nuclei famigliari, superficie/volume medio per abitazione, localizzazione dello sviluppo residenziale, patrimonio edilizio utilizzato parzialmente e/o non utilizzato, etc.

Il calcolo e la verifica dei dati del dimensionamento viene operato utilizzando congiuntamente le informazioni della base dati della carta tecnica regionale e le cartografie tematiche realizzate con utilizzando lo strumento G.I.S. (Geographical Information System). Ciò consente di operare con valori caratterizzati da una precisione intrinseca molto più elevata del recente passato e con un'aggiornabilità dei dati in "tempo reale" durante l'intera fase di elaborazione del piano. Il dimensionamento di progetto verrà impostato su alcuni presupposti di fondo:

- la consistenza dei volumi residenziali per abitante (mc/ab) quale risulta dal confronto tra la consistenza del patrimonio edilizio e la popolazione insediata nel territorio comunale;
- la quantificazione dei terreni messi a disposizione dal precedente Piano e non ancora urbanizzati/edificati;
- la previsione di crescita della popolazione ed in particolare del numero di famiglie quale risultato della riduzione della dimensione del nucleo famigliare;
- le dinamiche del mercato immobiliare locale e le modalità di attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici;
- il patrimonio di edifici ed aree dimesse e/o parzialmente utilizzati che potranno assumere nel nuovo PUCG una nuova vocazione;
- le direttive contenute nell'Art. 56 del PTPG di Frosinone.

E' necessario inoltre aggiungere a questo "percorso" del dimensionamento alcune precisazioni ed integrazioni:

- una buona parte delle nuove edificazioni sarà oggetto di una sottoutilizzazione;
- una quota apprezzabile del volume destinato alla residenza sarà di fatto destinato ad altre funzioni concorrenti di tipo terziario e commerciale;
- una parte dei terreni è destinata a rimanere inutilizzata per le resistenze delle proprietà e per i particolari meccanismi che regolano il mercato immobiliare.

Volendo infine ipotizzare che alcune scelte del PUCG possano riverberare sulla componente quantitativa effetti importanti si richiamano:

- la quota di diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni necessarie per l'acquisizione delle aree a servizi già oggetto di vincolo preordinato all'esproprio;
- la quota di edificazione da riservare all'utilizzo della perequazione per eliminare manufatti incongrui, detrattori ambientali e attività produttive incompatibili, attraverso il riconoscimento diritti edificatori incentivanti;
- la componente superfici/volumi già incorporata negli immobili da trasformare legate alle scelte compiute dalla precedente pianificazione e/o ad altre posizioni di "rendita";
- la componente di superfici/volumi destinata alla incentivazione dell'edilizia sostenibile e al risparmio energetico;
- la componente di superfici/volumi destinata alla rivitalizzazione dei centri storici, allo sviluppo dell'ospitalità e all'edilizia sociale.

In conclusione, lo scenario nel quale l'azione urbanistica del Comune si trova ad operare vede:

- il passaggio dalle previsioni strutturali a quelle programmatiche;

- la ricerca del requisito della fattibilità del nuovo Piano, e quindi la quantificazione delle risorse da mettere in gioco per attuarlo;
- la tendenza ad usare sempre meno la leva costituita dalle risorse finanziarie (soldi per le espropriazioni, gli indennizzi dei vincoli, il finanziamento delle opere pubbliche, ...) e sempre più la leva rappresentata dall'esercizio dei poteri di pianificazione (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà fondiarie).

Le nuove istanze attengono non solo alla componente operativa del nuovo Piano, ma anche dalla componente strutturale e in particolare al dimensionamento. Forse i criteri di dimensionamento usati per il Piano tradizionale (previsioni demografiche, andamento dell'attività edilizia, ...) non sono più sufficienti. Questo ragionamento non si esaurisce in sé. La accettazione di una impostazione di questo tipo richiede necessariamente che sia enfatizzato il ruolo delle valutazioni di sostenibilità (VAS) nella definizione dei carichi urbanistici ammissibili nelle aree di trasformazione.

Ferentino (FR), giugno 2012