

# REGIONE LAZIO

Comune di Patrica - FR

O G G E T T O :

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 22 DEL 10/07/1997

P R O P R I E T A ':

BACUCCO s.p.a.

S I T O:

Comune di Patrica - Frosinone

L O C A L I T A ':

SR 156 Via dei Monti Lepini km 8,200

## RELAZIONE URBANISTICA E QUADRO ECONOMICO

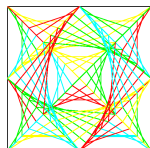
E l a b o r a t o :

Scala:	-----	A g g i o r n a m e n t i :	E l a b o r a t o :
Progetto:	Bacucco-Patrica	_____	<b>UR REL</b>
Nomefile:	UR-REL.rev4.docx	_____	
Data:	Ottobre 2017	_____	

A g g i o r n a m e n t i :

N.	Data	Descrizione	Redatto	Contr.	Approv.
0	15.12.16	Emissione			
1	19.09.17	Revisione			
2	10.10.17	Revisione			
3	06.12.17	Revisione			

T E A M D I S V I L U P P O



**GEA++**  
Architettura s.r.l.

e-mail [info@geaarchitettura.eu](mailto:info@geaarchitettura.eu)  
web [www.geaarchitettura.eu](http://www.geaarchitettura.eu)

**GEA++ Architettura srl**  
Azienda con sistema di gestione  
ISO 9001:2008 certificata  
da CERTIQUALITY  
con il n. 21981  
Settore EA 34  
rilasciata in conformità a  
SINCERT RT 21

P R O G E T T I S T A

Arch. Marco A. Gallon

R E S P O N S A B I L E D E L P R O G E T T O

Arch. Alberto Tullio

G R U P P O D I P R O G E T T A Z I O N E

Dott. Urb. Stefano Del Signore

Arch. Cristina Chilani

Arch. Alessia Scacchi

Dott. jr. Giorgia Lisi

Dott. jr. Gianluca Protani

Dott. jr. Cristian Fiorini

Via per Fiuggi 41, 03100 FROSINONE Tel.0775 821037 Fax 0775 821037

# SOMMARIO

1	Premessa.....	1
2	Analisi del contesto .....	1
2.1	Situazione ambientale .....	2
2.2	Economia e antichi mestieri.....	3
2.3	Demografia e disagio sociale .....	4
2.4	Riepilogo punti di forza e debolezze .....	5
3	Inquadramento Urbanistico Comunale.....	6
3.1	Strumenti presenti .....	6
3.2	Vincoli e disciplina paesaggistica .....	7
4	Descrizione linee Programma.....	9
4.1	Introduzione e premesse.....	9
4.2	Titolarità e descrizione dell'area di intervento.....	9
4.3	Sintesi della proposta .....	10
4.4	Ruolo strategico del Programma .....	11
4.4.1	Sviluppo turistico e miglioramento delle condizioni di lavoro e di vita dei residenti .....	12
4.4.2	Sviluppo servizi scolastici .....	13
4.4.3	Valorizzazione dell'ambiente naturale .....	14
4.5	Opere di bonifica .....	18
4.6	Obiettivi e risultati attesi .....	19
4.7	Cessione delle aree fondiarie con destinazione pubblica .....	23
5	Riferimenti urbanistici.....	24
6	Quadro tecnico economico .....	25

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

## **1 Premessa**

La presente relazione si riferisce all'attuazione del Progetto Definitivo delle Opere da realizzare attraverso un **Programma Integrato di Intervento** ai sensi della L.R. 22/97 proposto dalla Società Bacucco S.p.A. sui terreni di proprietà, in località via dei Monti Lepini km 8,200 **Patrica** (Fr).

## **2 Analisi del contesto**

L'analisi del contesto socio-economico ed ambientale sotto riportata, dopo una breve introduzione finalizzata all'inquadramento storico, urbano, sociale e culturale del territorio, vuole individuare:

- i problemi più importanti da risolvere, con riferimento allo stato di declino e di carenze dell'ambito;
  
- i punti di forza e le debolezze.

Patrica è un paese della **Valle del Sacco**, situato a pochi chilometri da Frosinone.

Sorge a ridosso dei Monti Lepini, a 450 m s.l.m., su di un colle situato vicino al monte Cacume, posto in posizione dominante sulla Valle del Sacco.

Il territorio comunale si presenta pianeggiante nella sua parte settentrionale ed orientale, elevandosi in quella occidentale e meridionale, in corrispondenza delle propaggini dei monti Lepini.

Oltre al monte Cacume, i maggiori rilievi sono quelli della Punta di Mastro Marco, 909 m s.l.m., del Colle lo Zompo, 768 m s.l.m., del Colle Calciano, 793 m s.l.m. e della Punta di Ciulluzzo, 808 m s.l.m.

Nel territorio comunale, dove scorre il Sacco che ha la sua seconda cascata in località Tomacella, nasce il fiume Monteacuto.

Anche se il suo nome compare per la prima volta su documenti dell'817, il ritrovamento nel suo territorio di resti preistorici testimonia la presenza dell'uomo in questa zona fin dai tempi antichi. Anche la permanenza dei Romani è riscontrabile dai resti di due ville rustiche e la scoperta, nel 1935, del "tesoretto di Patrica" (un pugno di monete di poco valore accanto ad uno scheletro), fa supporre l'esistenza di un piccolo villaggio con un'economia di basso livello.

Durante le invasioni barbariche anche la popolazione di Patrica subì delle radicali trasformazioni poiché gli abitanti residenti nella valle furono costretti ad abbandonare le loro case cercando riparo sulle colline munendosi di fortificazioni.

# REGIONE LAZIO

## COMUNE DI PATRICA

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

Ma la vera storia di Patrica inizia nel X-XI secolo quando il paese si formò secondo le tradizionali regole degli insediamenti collinari organizzati secondo aggregazioni di nuclei sparsi per incastellamento, anche se nella zona rimase caratteristico il micro-popolamento delle aree rurali e montane che si presentavano meglio alle economie familiari, alla pastorizia, all'allevamento, alla piccola agricoltura nelle cese.

Le stesse pendici alte del monte Cacume furono lungamente abitate.

Ma la formazione di Patrica risale all'insediamento del feudo, forse nel XII o XIII secolo, con i Conti di Ceccano, che imposero e difesero con molta aggressività la loro presenza, imbarcandosi in una serie di guerre e guerricciole.

In seguito fu ceduto ai Colonna i quali lo tennero fino alla soppressione del feudo nel 1816.

Il paese si affaccia sulla valle del Sacco in modo suggestivo e caratteristico, poiché le case si presentano arroccate sul costone e separate tra loro solo da un fitto susseguirsi di vicoletti ripidi e stretti. Dal centro storico, attraverso piccole piazze e terrazzette, si gode di uno splendido panorama.

### 2.1 Situazione ambientale

La fascia montana e pedemontana rappresenta un'attrattiva di per sé.

La valle, i nuclei dei centri storici dei paesi immersi nel verde, nella fascia più bassa, costituiscono una valenza turistica non ancora percepita in modo adeguato dagli stessi abitanti ed ancora da indentificarsi come "**prodotto turistico**" da comunicarsi all'esterno.

Esistono sentieri percorribili a piedi (antiche mulattiere) e discretamente segnalati, che permettono di intraprendere delle interessanti escursioni, partendo da vari paesi tra cui **Patrica**.

La ridotta distanza da centri densamente popolati, come Frosinone, e la riduzione progressiva dei tempi di percorrenza, la rendono appetibile per un **turismo escursionistico** di giornata o per un turismo stanziale settimanale alla ricerca di oasi di riposo.

La presenza del **monte Cacume** e quindi della catena dei **monti Lepini**, non ancora adeguatamente promossa all'esterno del territorio, rappresenta possibili, migliorabili **attrattive naturali**.

Per gli amanti della montagna infatti sono praticabili escursioni sul monte Cacume (m 1095), dove oltre ai resti di un castello medioevale e una gigantesca croce fatta erigere da Leone XIII, si può ammirare un panorama davvero unico che nella parte ad occidente sconfinava fino alla **pianura pontina**, il **Circeo** e parte del **Mar Tirreno**.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

## **2.2 Economia e antichi mestieri**

Il comune di Patrica, come gli altri comuni lepini della provincia di Frosinone, fa parte del sistema economico, sociale e culturale della **Valle del Sacco**, all'interno del quale occupa una posizione periferica e marginale. Negli ultimi anni sono diminuiti gli impieghi di unità lavorative nelle altre attività e, ancora più drasticamente, in agricoltura, mentre sono aumentate nell'industria. La popolazione attiva di Patrica è impiegata per circa il 2.7 % in agricoltura, 56.9 % nell'industria e 40.4 % in altre attività (elaborazioni INEA su dati Istat).

L'attività boschiva come utilizzazione di boschi, sia pubblici che privati, in questi ultimi anni ha subito un forte ridimensionamento, per cui molti degli usuali proventi di parte privata, ma ancor più di parte pubblica, si sono ridotti, se non proprio annullati, con perdita di occasioni di lavoro, scomparsa di piccole imprese boschive, arresto del flusso del legname locale per opera, senza che tutto questo abbia migliorato sostanzialmente i nostri boschi, all'infuori dell'incremento naturale delle biomassa, in mancanza di un'appropriata politica di gestione dei boschi.

Sotto il profilo delle infrastrutture di comunicazione esistenti sul territorio comunale è rilevante la carenza e l'inadeguatezza della viabilità interna.

Una cospicua porzione di territorio comunale è interessata agli insediamenti industriali facenti parte dell'Agglomerato di Sviluppo Industriale della provincia di Frosinone.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

**2.3 Demografia e disagio sociale**

La storia demografica delle popolazioni lepine ha registrato un lungo periodo di crisi. A partire dagli anni successivi alla seconda guerra mondiale fino agli anni settanta, vi è stato un continuo flusso migratorio; in questo lasso di tempo Patrica ha perso circa il 30.2 % dei propri abitanti.

Queste perdite si fanno sentire nel lungo periodo, sia in termini demografici, in quanto emigrano soprattutto i giovani, e sia in termini culturali ed economici.

A differenza della maggior parte degli altri comuni dei lepini però, Patrica ha invertito la tendenza migratoria a partire dal periodo 1971-1981 in cui l'andamento demografico ha registrato un positivo 9.8 %.

Questo andamento positivo si è tenuto anche nel periodo 1981-1991 con un più 11.3 %, fino ad un aumento del 5.8 % del periodo 1991-1999.

Probabilmente dovuto allo sviluppo della zona industriale in quegli anni, che ha portato anche ad un incremento degli occupati.

All'oggi però, la stessa zona è in forte crisi, molte aziende hanno chiuso e si è alla ricerca di un nuovo sviluppo occupazionale.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

### 2.4 Riepilogo punti di forza e debolezze

Si elencano i punti di forza, di debolezza, le opportunità e le minacce allo sviluppo del territorio.

Le azioni proposte sono state individuate come coerenti nel mirare a valorizzare i punti di forza, ridurre i punti di debolezza, sviluppare le opportunità e contrastare le minacce.

<b>PUNTI DI FORZA</b>	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. natura accogliente</li><li>2. ambiente costruito gradevole</li><li>3. varietà opzioni turistiche possibili</li><li>4. attrattive alla portata di diversi utenti</li><li>5. eccellenza nella produzione tipica</li><li>6. prossimità e facilità di accesso</li><li>7. vicinanza bacini utenza grandi centri urbani</li><li>8. vicinanza corridoio di attraversamenti</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. scarsa attitudine ricettiva abitanti</li><li>2. poca consapevolezza valori da difendere</li><li>3. scarso collegamento tra diverse opzioni</li><li>4. scarsa presenza di servizi specifici</li><li>5. mancanza di comunicazione del valore</li><li>6. assenza di strategia sui collegamenti</li><li>7. insufficiente promozione turistica</li><li>8. mancanza tratti collegamento dalla SR 156</li></ol>
<b>OPPORTUNITA'</b>	<b>MINACCE</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. coordinamento linee di sviluppo futuro</li><li>2. incentivazione turismo di nicchia</li><li>3. valorizzazione identità del territorio</li><li>4. sviluppo nuovi posti lavoro turismo e servizi</li><li>5. sviluppo ricettività e servizi</li><li>6. promozione attività alternative</li><li>7. prossimità bacini utenza grandi centri urbani</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. deterioramento borghi, montagna e boschi</li><li>2. perdita di capacità di attrazione</li><li>3. indebolimento e perdita di identità</li><li>4. perdita industria e non creazione nuovi</li><li>5. impoverimento aggregazione</li><li>6. spopolamento ed abbandono territori</li><li>7. insufficiente promozione – isolamento</li></ol>

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

### **3 Inquadramento Urbanistico Comunale**

#### **3.1 Strumenti presenti**

Con l'entrata in vigore della legge 765/67 e l'introduzione della obbligatorietà dell'adozione del Programma di Fabbricazione, sancita dall'art. 34, il Comune di Patrica, dopo un tormentato iter si dota del **Programma di Fabbricazione Comunale**, colmando una carenza assoluta di strumenti di controllo urbanistico.

In data 29 marzo 1972, con delibera consiliare n.8, il Comune di Patrica adottava il Programma di Fabbricazione ed il Regolamento Edilizio predisposto sulla base del modello elaborato dall'Istituto per l'Assistenza del Mezzogiorno.

Successivamente venivano apportate modifiche con delibere consiliari n.49 del 21/1972, n.2 del 20/01/1973 e n.96 del 24/11/1973. La soprintendenza ai Monumenti del Lazio esprimeva pareri in merito in data 14/12/1975 n.15581 e 08/05/1974 n.5716. In data 04/01/1975 con nota 6662, l'assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, sulla base della relazione della Sezione Urbanistica della Sezione Urbanistica Regionale del 30/11/1974 n.3466, invitava il Comune a rielaborare il Programma di Fabbricazione in base ad osservazioni proprie e della soprintendenza dei Monumenti. Il Comune in data 22/03/1975 con delibera consiliare n.21 approvava le modifiche. L'Ente Regione, a sua volta, con relazioni del 20/12/1975 n.2832, e del 23/12/1977 n.5812 e con nota n.6170 del 04/02/1978, sottolineava che l'ultima stesura del Programma di Fabbricazione era meritevole di approvazione, purché fossero introdotte modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, relativamente ai cosiddetti "accorpamenti" in zona agricola al fine della formazione del lotto minimo prescritto.

Il 18/02/1978, con deliberazione consiliare n.10, il Comune di Patrica introduceva le modifiche di cui sopra. Successivamente la sezione urbanistica effettuava altri rilievi, apportava legittimamente modifiche d'ufficio e, con nota n.9472 del 12/12/1978, invitava il Comune a formulare le proprie controdeduzioni. Con deliberazione n.99 del 28/12/1978 il Comune effettuava tali controdeduzioni avanzando proposte, poi respinte dalla Sezione Urbanistica con relazione n.1156 del 12/09/1979.

In data 29/09/1981, prot.6734, l'Assessorato Regionale all'Urbanistica invitava ancora il Comune di Patrica ad effettuare controdeduzioni relativamente ad ulteriori modifiche introdotte d'ufficio.

Il Comune, con delibera consiliare n.89 del 17/10/1981 accoglieva integralmente le modifiche stesse. Dopodiché il 01/06/1981 con delibera n.3279, la Giunta Regionale approvava in via definitiva il Programma di Fabbricazione ed il Regolamento Edilizio.

La delibera veniva pubblicata sul n.30 della **Gazzetta Ufficiale della Regione Lazio** il **30/10/1982**.



**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

Il Comune di Patrica è dotato, quindi, di **P.D.F.**, strumento regolatore utilizzato nella pianificazione territoriale, con le finalità di ancorare al territorio le norme del regolamento edilizio assicurandogli un riferimento spaziale e assicurare all'abitato un livello di disciplina edilizia.

Nel 2010 il comune di Patrica ha iniziato l'iter per la redazione di un **PUCG**, che però ha subito un arresto con la Deliberazione di Consiglio Comunale, verbale n.05 del 06/05/2014.

Nonostante l'arresto del PUCG, l'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio Comunale ha adottato una **VAS** (Valutazione Ambientale Strategica) facente parte del nuovo PUCG, che per l'appunto non ha ancora completato l'iter autorizzativo.

Tale Vas è stata pubblicata sul **BURL n.35 del 21/09/2010**. In data 20/08/2012 prot. 360787 l'area difesa del suolo della Regione Lazio, trasmetteva la determina n.A07699 del 25/07/2012 di approvazione della micro zonizzazione sismica e la stessa fu inviata al redattore del PUCG in data 06/09/2012.

### **3.2 Vincoli e disciplina paesaggistica**

- L'area è individuata sul PTPR (tav.36 foglio 401 e tav.31 foglio 389) come "paesaggio agrario": una piccola porzione di detta area è gravata da vincolo paesaggistico in relazione alla presenza del fiume Sacco.

- Tale vincolo, secondo l'**autorità di bacino**, è presente anche nella carta delle fasce fluviali: una parte del lotto in prossimità del fiume Sacco è individuata come fascia A (adiacente il corso d'acqua) e fascia B2 e fascia C man mano che ci si allontana da esso.

Nell' **fascia A** l'intervento di cui in oggetto persegue gli obiettivi del Piano per l'assetto idrogeologico, per assicurare il deflusso della piena di riferimento, per garantire il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, per salvaguardare gli ambienti naturali, prossimi all'alveo da qualsiasi forma di inquinamento, per favorire ovunque possibile l'evoluzione naturale del fiume.

Nella zona individuata dalla **fascia B** l'intervento persegue gli obiettivi di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, nonché di conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali.

Nella zona di **fascia C** l'intervento persegue l'obiettivo di assicurare un sufficiente grado di sicurezza alle popolazioni e ai luoghi di riferimento.

Pertanto, in tali aree si prevedono, per gran parte, interventi di rinaturazione, finalizzati alla riqualificazione e la protezione degli ecosistemi degli habitat esistenti e delle aree naturali esistenti.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

Per la restante parte le aree saranno destinate a parcheggi.

- l'autorità di bacino differenzia le aree in relazione a criteri di rischio secondo una scala che va da R1 a R4 (mappa del rischio idrogeologico), e di pericolosità (carta della pericolosità).

Le stesse perimetrazioni sono previste dal SIN (siti di interesse nazionale – Liri Garigliano) in previsione di una riqualificazione del bacino del Sacco. (vedi tav UR01).

- L'area è gravata da un vincolo presente in relazione alla SR 156 dei Monti Lepini. Secondo l'art.15 del D.lgs 285/92 del **Codice Stradale** la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati e per le nuove costruzioni, non può essere inferiore a 30 ml nel caso di strade di tipo C (**strade extraurbane secondarie**).

E' inoltre presenta la S.P. 11 via Morolense, pertanto la distanza non potrà essere inferiore a 20 ml (**strade locali extraurbane**). (vedi tav.UR05)

- Una piccola porzione di area, pur essendo di proprietà della società proponente l'intervento, è esclusa dal Programma Integrato di Intervento, poiché sottoposta al P.R.T dell'agglomerato ASI di Frosinone. Tale area si trova nella zona a nord-est dell'intero lotto ed ha una superficie di circa 18.600 mq.

- L'area è gravata da un vincolo dovuto alla presenza di un gasdotto (decreto 17 aprile 2008, pubblicato sul Suppl. Ord. n.115 alla GUSG n.107 dell'8 maggio 2008). Tale vincolo implica che la rete Gasdotti SGI detenga servitù di passaggio con diritto di vicolo pari a 24 metri a cavallo delle sue tubazioni, non derogabili.

**Pertanto l'intervento tiene conto delle informazioni sopracitate e si sviluppa nel pieno rispetto di tali vincoli.**

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

## **4 Descrizione linee Programma**

### **4.1 Introduzione e premesse**

Il Programma prevede il **recupero urbano** di un'area dismessa, non valorizzata e poco sfruttata e si inserisce all'interno di una futura pianificazione urbanistica del territorio comunale.

L'intervento presenta alcuni caratteri congrui al contesto circostante e vevoli di conferma progettuale/architettonica.

In merito ai vantaggi per il privato si può sostenere che per gli abitanti della zona, e non solo, l'**intervento** sia fortemente **migliorativo** rispetto alla qualità attuale del contesto.

Da un'area dismessa sostanzialmente inaccessibile, la collettività si ritroverà un'area bonificata, edificata, recuperata in termini di frequentazione sociale e sinergicamente inserita all'interno del territorio di Patrica.

### **4.2 Titolarità e descrizione dell'area di intervento**

La società Bacucco S.p.A. è proprietaria dei seguenti beni siti nel Comune di Patrica (Fr) della superficie di circa 42 Ha e precisamente:

- 1) appezzamento di terreno ricadente in zona agricola "E", distinto in C.T. del Comune di Patrica al foglio **9** partt. **52, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 70, 71, 262, 264, 266, 370**;
- 2) appezzamento di terreno (ricadente per 390 mq in zona agricola "E" e per la restante parte in Zona Industriale esclusa dal P.I.I.) distinto al C.T. del Comune di Patrica al foglio **9** part. **69**;
- 3) fabbricato di civile abitazione posto al piano terra e primo della consistenza di vani 15,0 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Patrica al foglio **9** part. **62**;
- 4) fabbricato di civile abitazione posto al piano terra della consistenza catastale di vani 3,0 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Patrica al foglio **9** part. **369**
- 5) fondo agricolo con entrostanti fabbricati rurali distinto al C.T. del Comune di Patrica al foglio **15** partt. **5, 15, 16, 17, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 68, 74, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 139, 147, 148, 210**;
- 6) fabbricati rurali distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Patrica al foglio **15** partt. **49** sub **1** e sub **2**.

## REGIONE LAZIO

### COMUNE DI PATRICA

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

L'area di intervento occupa una posizione strategica perché posta a ridosso della strada regionale 156 dei Monti Lepini il cui tracciato ha inizio nella zona a nord-ovest di Frosinone e prosegue verso sud, permettendo di raggiungere i principali comuni della zona dei monti Lepini senza attraversarne i centri abitati. Percorrendola è possibile raggiungere Ceccano, **Patrica**, Giuliano di Roma, Prossedi, Priverno e Sezze.

All'intersezione con la strada statale 7 Via Appia entra nel territorio comunale di Latina e arriva nel centro della città dopo pochi chilometri.

Il terreno si sviluppa su di un'area che si estende tra la strada regionale 156 dei Monti Lepini (confine est dell'area di progetto) e la strada provinciale 11 **Morolense** (confine ovest di progetto).

L'orografia del terreno è tale da garantire un andamento pressoché costante all'interno dell'area oggetto di intervento.

La conformazione geometrica dell'area è assimilabile ad un poligono irregolare di forma allungata sull'asse nord-sud, che confina a ovest con via Morolense, a nord con aree prospicienti il fiume Sacco, a est con la strada regionale 156 dei Monti Lepini, a sud con proprietà vicine all'incrocio denominato "Quattro Strade".

L'area si presenta per lo più libera e priva di alberature di pregio particolare, con la presenza al suo interno un aggregato di fabbricati a destinazione rurale denominato "casale Bacucco".

#### **4.3 Sintesi della proposta**

Il Programma Integrato, secondo la L.R. 22/1997, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e di dimensioni tali da incidere e sulla riorganizzazione del tessuto urbano.

Esso costituisce piano attuativo dello strumento generale e consente la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio della Regione, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.

Il Programma Integrato interessa una superficie territoriale complessiva di 42 ettari circa, suddivisa in più lotti contigui di intervento, a prevalente destinazione "servizi".

Tale intervento è proposto dalla Società Bacucco S.p.A. con sede in via dei Monti Lepini km 8,200 Patrica (Fr), sui terreni di proprietà siti nel Comune di Patrica (Frosinone).

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

I proponenti intendono dunque mettere in atto alcune **iniziative sinergiche**, coordinate con gli strumenti urbanistici vigenti e in concerto con le associazioni di categoria presenti sul territorio e la popolazione, attraverso un approccio **ecosostenibile** e ad **impatto quasi zero**.

Grazie ad un'attenta analisi il Programma vuole analizzare le problematiche individuate, proponendo un'analisi degli obiettivi specifici ed una **selezione di strategie**, all'interno di un quadro logico che consente **un'efficace programmazione** delle diverse attività.

La prima parte della relazione riporta, oltre al ruolo strategico del Programma e i suoi obiettivi, un'approfondita analisi territoriale.

La seconda parte è incentrata sull'effettivo Piano di Fattibilità del Programma, con la descrizione delle singole iniziative proposte, i rapporti di coerenza e le sinergie con i principali documenti programmatici territoriali.

Nell'ultima parte si analizzano gli aspetti ambientali, sociali ed economici del Programma, grazie ad una puntuale analisi di "**compatibilità**" in relazione alle iniziative proposte.

#### **4.4 Ruolo strategico del Programma**

Oltre alla riqualificazione generale del sito, il Programma prevede di restituire alla destinazione pubblica ampie porzioni di suolo attrezzate a verde e di parcheggi pubblici oltre che strutture ricreativo/sportive e scolastiche di pubblica utilità.

Nell'ottica dell'ampliamento del mercato urbano per favorire lo sviluppo della città, nonché della riqualificazione di un'area a perduta memoria produttiva agricola, si può sostenere che la realizzazione dell'intervento consenta di ottenere risultati di equilibrio ambientale e urbanistico.

Grazie agli ambiti legati allo sport, all'istruzione, alle attività commerciali e di svago, all'ambito turistico/ricettivo che fanno del Programma, ne risulta un'ottima opportunità di sviluppo del territorio, favorendo un notevole incremento dell'occupazione diretta e indiretta.

Inoltre, essendo tale area interessata da una riqualificazione della zona del fiume Sacco, attraverso un intervento di bonifica, sarà possibile dotare il cittadino di una grande area verde destinata a verde attrezzato che diventerà il "**polmone verde**" dell'intero lotto.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

#### **4.4.1 Sviluppo turistico e miglioramento delle condizioni di lavoro e di vita dei residenti**

Ciò che emerge è un ulteriore rafforzamento delle linee di progetto che individuano nello sviluppo turistico dell'area uno dei fattori di successo del Programma.

Creare delle occasioni di gestione a 360° del **tempo libero** e produrre dei piani di **valorizzazione paesistica** del territorio, contribuisce ad aumentarne l'**attrattiva turistica** ma anche la qualità complessiva della vita anche per i residenti.

Come emerge dai dati riconosciuti di potenziale sviluppo turistico dell'area, non si tratta di gestire grandi numeri ma di costituire la base di un percorso che porterà ai residenti un **miglioramento oggettivo** e l'accrescere della consapevolezza della qualità del territorio, che innescherà un **processo** culturale in grado di aumentare la **qualità dell'accoglienza**.

In particolare si è lavorato ad approfondire il target di possibili utenti a cui si potrà rivolgere l'area con la programmazione degli interventi previsti dal progetto; si è cercato di chiarire a quale tipo di turismo ci si voglia vocare, quali siano le ragioni storico-ambientali che giustifichino uno sviluppo in tale senso, ed infine quali strumenti siano più indicati a perseguire azioni che abbiano ricaduta sul territorio in senso allargato.

Il miglioramento delle infrastrutture e della **qualità ambientale**, la **tutela** e **valorizzazione del paesaggio** naturale e costruito, collegati a nuove opportunità per il tempo libero, accrescono oltre alla qualità la consapevolezza degli abitanti di ciò che il territorio offre e delle possibilità di **crescite future**.

L'avvento della consapevolezza va di pari passo con la crescita della **cultura dell'accoglienza**, elemento indispensabile, accanto alle strutture ed infrastrutture, per lo sviluppo di un sistema turistico locale.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

#### **4.4.2 Sviluppo servizi scolastici**

L'attuale sistema scolastico locale risente in maniera negativa delle difficoltà logistiche legate alla suddivisione su tre sedi di scuola di infanzia, primaria e secondaria di primo grado, ed anche l'azione didattica ne è condizionata.

Si impone quindi un'**azione di razionalizzazione** che si ponga come obiettivo la riduzione delle spese passive e l'accorpamento delle istituzioni scolastiche in un unico edificio, eliminando le succursali.

Inoltre gli edifici presenti per le tre diverse sedi, sono edifici di vecchia generazione, non antisismici e non efficientati a livello energetico.

A tale proposito con il Programma, nella riorganizzazione generale dei servizi, si è individuata un'area, destinata ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune con l'intento di realizzare in tale zona della città un **unico comparto scolastico** (di cui parte a carico del proponente e parte a carico Comunale con gli oneri derivanti dal costo di costruzione), comprendente scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Il nuovo corpo di fabbrica darà la possibilità di raggruppare in un'unica sede scolastica tutte le classi che ora sono dislocate in diverse sedi disomogenee e non più idonee a soddisfare le esigenze e le necessità didattiche.

La realizzazione del nuovo progetto sviluppa l'idea del **campus scolastico** costituito da un edificio nuovo, progettato secondo le più moderne tecnologie legate al risparmio energetico ed in grado di assicurare alti livelli di comfort, immerso in spazi di verde attrezzato, servito sia da mezzi pubblici che da parcheggi per mezzi privati.

A ciò si aggiunga anche la possibilità che tale fabbricato possa essere utilizzato dalla cittadinanza in orari extra scolastici, per corsi o convegni, grazie anche alla dotazione di una palestra polifunzionale e di infrastrutture, come servizi pubblici e parcheggi che rendono facilmente raggiungibile il comparto.

In merito alle dimensioni e alle interrelazioni delle unità pedagogiche l'edificio ospiterà aule e laboratori (attività didattica normale e speciale), una palestra e una mensa per dare la possibilità agli studenti di usufruire di servizi tali che permettano loro di svolgere tutte le attività giornaliere connesse alla sfera scolastica e non.

Nello sviluppo del progetto si pone particolare attenzione agli aspetti della **sostenibilità ambientale** del fabbricato.

## REGIONE LAZIO

### COMUNE DI PATRICA

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

Si è valutata attentamente l'efficacia e la ecocompatibilità degli isolamenti, l'utilizzo di una forma compatta della struttura architettonica, l'uso passivo ed attivo dell'energia solare, l'utilizzo di serramenti e soluzioni impiantistiche ad alto rendimento.

La scelta dei materiali e nei manufatti utilizzati è dettata dalle loro caratteristiche di ecocompatibilità ponendo particolare attenzione al bilancio ecologico degli stessi; si considera quindi l'intero ciclo di vita del materiale, dal reperimento delle materie prime al processo produttivo, dai trasporti alla lavorazione, dall'utilizzo alla dismissione.

Sono inoltre previsti impianti per l'utilizzo dell'energia solare, pannelli solari e fotovoltaici.

#### **4.4.3 Valorizzazione dell'ambiente naturale**

Un programma di recupero permette la riqualificazione delle aree prospicienti il fiume Sacco, attraverso una bonifica e degli interventi utili non solo ad evitare ulteriori esondazioni, ma anche a contenere l'inquinamento da esse derivanti.

Il tema principale è quello di un parco urbano con forte **caratterizzazione naturalistica**, dove l'elemento predominante è il prato verde, un ambiente naturale, riservato e protetto.

Il parco è inteso come l'insieme delle aree verdi con totale **fruibilità pubblica**.

#### **4.5 Le azioni previste dal progetto**

Il presente progetto si articola per definire una serie di spazi urbani pubblici e privati finalizzati a **ricomporre il tessuto preesistente** e producendo un saldo attivo della dotazione di standard urbanistici a beneficio dell'intera collettività.

Viene presentato utilizzando chiavi di lettura che rendono evidenti gli indirizzi e le finalità perseguite.

Vengono create all'interno dell'area di progetto delle "**micro aree**".

Queste micro aree prevedono l'individuazione e creazione di quei servizi, ancora non esistenti ma ritenuti ora indispensabili, per rendere il territorio più appetibile da parte di diverse tipologie di possibili utenti: abitanti, turisti locali ed esterni, addetti ai lavori.

Gli obiettivi specifici sono stati individuati in base a precise strategie di intervento che valorizzino le potenzialità dello specifico territorio di Patrica.



**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

Tali specifici obiettivi possono così essere riassunti:

- dare un'**identità propria e autonoma** al territorio locale e, indirettamente, alla valle del Sacco;
- aumentare la **qualità della vita**, intervenendo anche sulla qualificazione delle risorse naturali;
- favorire il miglioramento della qualità della vita dei residenti anche per consentire una "**rigenerazione urbana**" mirata sui servizi alla persona;
- permettere un'evidente **incremento occupazionale**;
- qualificare e diversificare l'**offerta turistica** e il turismo locale;
- dotare il Comune di **infrastrutture** carenti e di non immediato utilizzo;
- garantire la valorizzazione dei **circuiti culturali, naturalistici e sportivi**;
- ampliare e creare **servizi innovativi** per le imprese del territorio;
- confermare i dati positivi di **crescita**, rispetto agli ultimi anni, della **popolazione** residente;
- incentivare **interventi ecosostenibili** e compatibili con l'ambiente:
  - fonti di energia alternative;
  - miglioramento del paesaggio e valorizzazione dei beni ambientali del territorio.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

La presente relazione ha voluto sintetizzare gli obiettivi specifici sopra indicati, connettendoli come detto all'obiettivo prioritario del programma medesimo, nonché con le specifiche iniziative (pubbliche e private) proposte.

In particolare si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- **Centro sportivo** (da realizzarsi a carico del Comune con gli oneri derivanti dal costo di costruzione), della consistenza complessiva di 3.700 mq ca. (12.000 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 30.900 mq. Il lotto prevede la realizzazione di n. 1 campo da calcio, una piscina al coperto e una pista half-pipe per gli skateboard. Per la piscina è prevista la realizzazione di una struttura avente altezza massima di 8 mt e superficie totale di 2.120 mq.

L'area è inoltre dotata di servizi quali spogliatoi e punto ristoro;

- **Campus Scolastico** (da realizzarsi parte a carico del proponente per un importo di €. 2.500.000,00 e parte a carico Comunale per un importo di €. 2.050.000,00 con gli oneri derivanti dal costo di costruzione) costituito da scuola dell'infanzia, primaria di primo grado e secondaria di primo grado, della consistenza complessiva di circa 4.300 mq (15.500 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 11.600 mq ca. Nel lotto si prevede la realizzazione di un edificio su due livelli all'interno del quale saranno distribuite le varie funzioni scolastiche, tra cui oltre le aule, una mensa, un laboratorio e una palestra. Per il lotto sono inoltre previste delle aree destinate a parcheggio pertinenziale e aree a verde;

- **Edilizia residenziale pubblica**, della consistenza complessiva di circa 17.000 mq (55.000 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 17.925 mq ca. ove si prevede di insediare 9 moduli in 5 blocchi con destinazione residenziale plurifamiliari per complessive 198 u.a. di piccolo e medio taglio.

Ogni modulo è costituito da un edificio di 6 piani rialzati su pilotis, di cui i primi 5 aventi 4 appartamenti per piano e l'ultimo piano costituito da 2 appartamenti. Inoltre è previsto un piano interrato per dotare l'area e quindi le u.a. di parcheggi pertinenziali;

- **Centro commerciale** della consistenza di 10.000 mq ca. (90.000 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 18.650 mq ca. L'edificio si sviluppa su due livelli con un'altezza di 6 mt per piano.

Il centro commerciale è dotato di parcheggi per un totale di 8.500 mq ca;

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

• **Spazi espositivi-direzionale-logistica**, della consistenza complessiva di 58.315 mq (385.000 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 5.250 mq ca., ove si prevede di insediare 9 blocchi alti 17 mt ciascuno su più livelli e organizzati secondo tre tipologie diverse:

- Blocco A: organizzato in due livelli di 8,5 mt di altezza destinati a spazi espositivi/logistica;
- Blocco B: organizzato in tre livelli. Il primo (piano terra) di altezza pari a 8,5 mt destinato a spazi espositivi/logistica, il secondo (piano primo) di altezza pari a 3,5 mt destinato alla ristorazione (ristoranti e self service), il terzo (secondo piano) di altezza pari a 3,5 mt con destinazione direzionale;
- Blocco C: organizzato in tre livelli. Il primo (piano terra) di altezza pari a 8,5 mt destinato a spazi espositivi/logistica, il secondo e il terzo (piano primo e piano secondo) ciascuno di altezza pari a 3,5 mt con destinazione direzionale.

Tali blocchi sono collegati tra di loro attraverso un percorso pedonale sopraelevato coperto che garantisce il corretto e funzionale flusso di attraversamento dell'area.

Sono inoltre previsti dei parcheggi adiacenti l'area per un totale di 42.662 mq ca. di cui 10.00 mq destinati al personale dipendente e ai servizi di carico/scarico merci;

• **Multisala**, della consistenza complessiva di 4.266 mq ca. (42.660 mc) distribuiti in un lotto fondiario di 13.470 mq ca. L'edificio si sviluppa su un unico livello di altezza pari a 10 mt. L'edificio è caratterizzato principalmente da 5 corpi (moduli) nei quali sono individuate le sale del cinema, di 525 mq l'uno con una capienza pari a 510 posti;

• **Hotel**, della consistenza complessiva di 6.878 mq ca. (26.250 mc) distribuiti in un lotto di 36.410 mq all'interno del quale è altresì presente un casale dell'Ottocento, denominato "**il Bacucco**" per il quale è prevista una sua riqualificazione al fine di trasformarlo in una struttura turistico/ricettiva della consistenza complessiva di 1.550 mq ca. (5.000 mc).

L'hotel ha un'altezza massima pari a 50 mt ca. e si sviluppa su 13 piani.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

#### **4.5 Opere di bonifica**

In provincia di Frosinone sono presenti due siti di interesse nazionale, o SIN, cioè delle aree contaminate molto estese classificate più pericolose dallo Stato Italiano e che necessitano di interventi di bonifica del suolo, del sottosuolo e/o delle acque superficiali e sotterranee per evitare danni ambientali e sanitari.

Uno di questi è il sito di interesse nazionale “**bacino del fiume Sacco**”.

L’area in questione è quella interessata dall’emergenza ambientale ricadente all’interno del territorio del bacino del fiume Sacco. **Il sito è stato perimetrato con DM 4352 del 31.01.08, riperimetrato nella conferenza decisoria del 04/11/2016 e firmato definitivamente dal Ministro dell’Ambiente in data 22/11/2016.**

Si espongono sinteticamente le indicazioni contenute nel progetto di bonifica ambientale ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ed in particolare l’art. 177 (sostituito dall’art. 1 del d.lgs. n. 205 del 2010) che disciplina la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati, anche in attuazione delle direttive comunitarie, in particolare della direttiva 2008/98/CE, prevedendo misure volte a proteggere l’ambiente e la salute umana, prevenendo o riducendo gli impatti negativi della produzione e della gestione dei rifiuti, riducendo gli impatti complessivi dell’uso delle risorse e migliorandone l’efficacia.

La bonifica dell’area comporterà una serie di interventi che qui di seguito vengono richiamati:

- interventi di bonifica e ripristino ambientale degli eventuali siti contaminati e svolgimento di tutte le operazioni necessarie per l’eliminazione delle sorgenti dell’inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitari;
- messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale dell’area prospiciente il fiume Sacco;
- eventuale adeguamento del sistema spondale al fine di evitare ulteriori esondazioni;
- gestione dei rifiuti, che sarà effettuata conformemente ai principi di precauzione, di prevenzione, di sostenibilità, di proporzionalità, di responsabilizzazione e di cooperazione di tutti i soggetti coinvolti nella produzione, nella distribuzione, nell’utilizzo e nel consumo di beni da cui originano i rifiuti, nonché del principio chi inquina paga. A tale fine la gestione dei rifiuti è effettuata secondo criteri di efficacia, efficienza, economicità, trasparenza, fattibilità tecnica ed economica, nonché nel rispetto delle norme vigenti in materia di partecipazione e di accesso alle informazioni ambientali;

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

- interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, costituenti complemento degli interventi di bonifica, al fine di recuperare il sito per renderlo fruibile per la destinazione d'uso del Programma;

#### **4.6 Obiettivi e risultati attesi**

Gli obiettivi del programma possono essere così sintetizzati:

- miglioramento delle condizioni di vita dei residenti;
- miglioramento della qualità del paesaggio;
- miglioramento della qualità dei servizi e delle infrastrutture;
- crescita turistica;
- riqualificazione delle aree verdi;
- dotazione di strutture non presenti sul territorio di Patrica;

Per quanto riguarda i risultati attesi invece:

- crescita della consapevolezza da parte degli abitanti rispetto alla tutela paesaggistica;
- crescita dei flussi turistici;
- nascita di nuove strutture di supporto al sistema turistico locale, sportivo, scolastico;
- nuova residenza di qualità;

La dotazione di infrastrutture di servizio aumenta la qualità della vita dei residenti ed innesca una serie di interventi a corredo delle strutture principali (possibile ampliamento delle attività di ristorazione e ricettività connesse, nonché attività legate allo sviluppo residenziale).

L'adozione di buone pratiche per la salvaguardia e promozione turistica del paesaggio come valore economico promuove azioni imitative, che portano al miglioramento complessivo della qualità intrinseca dei luoghi.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

Il tutto come nelle seguenti tabelle:

Tabella 1 – Standard urbanistici

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP. LOTTO (mq)	SUPERFICIE EDIFICATO (mq)	SUP.EDIFICATO COMPLESSIVE (mq)	VOLUME (mc)	STANDARD (mq)	PARCH. PUBBLICI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCH. PERTINENZIALI (mq)
PS	<b>CAMPUS SCOLASTICO</b>	11.600	4.300	-----	15.500	8.000	4.000+4.500 = <b>8.500</b>	<b>4.000</b>	<b>2620</b>
CS	<b>CENTRO SPORTIVO</b>	30.900	3.700	-----	12.000	2.960	1.480+600 = <b>2.080</b>	<b>1.480</b>	(100 utenti) = <b>700</b>
SC	<b>CENTRO COMMERCIALE</b>	18.650	10.000	-----	90.000	8.000	4.000+4.500 = <b>8.500</b>	<b>4.000</b>	<b>20.000</b>
SE <sub>1</sub>	<b>SPAZI ESPOSITIVI/ LOGISTICA</b>	20.850	24.042	52.250	385.000	46.824	23.412+19.2 50= <b>42.662</b>	<b>23.412</b>	-----
SE <sub>2</sub>	<b>SPAZI ESPOSITIVI/ LOGISTICA - DIREZIONALE</b>	30.400	28.208						
MS	<b>MULTISALA CINEMA</b>	13.470	4.266	42.600	3.420	3.420	1.710+2.130 = <b>3.843</b>	<b>1.710</b>	(2.000 posti a sedere) = <b>6.000</b>
	<b>HOTEL</b>		6.878	8.428	26.250	6.800		<b>3.400</b>	<b>4.190</b>

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

R1	<b>CASALE</b>	36.410	1.550		5.000		3.400+1.562, 3= <b>4.962,5</b>		
SR	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	17.925	17.000	-----	55.000	9.900	1.375+2.750 = <b>4.125</b>	<b>4.950</b>	<b>5.500</b>

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

Le aree destinate a verde pubblico e parcheggi sono così suddivise:

Tabella 2 – Dati Urbanistici

<b>LOTTO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>SUP. COMPLESSIVE</b>
P1	<b>PARCHEGGI</b>	19.900	72.175
P2	<b>PARCHEGGI</b>	49.295	
P3	<b>PARCHEGGI</b>	2.980	
V1	<b>VERDE PUBBLICO</b>	11.355	97.295
V2	<b>VERDE PUBBLICO</b>	48.800	
V3	<b>VERDE PUBBLICO</b>	9.630	
V4	<b>VERDE PUBBLICO</b>	3.400	
V5	<b>VERDE PUBBLICO</b>	17.675	
V6	<b>VERDE PUBBLICO</b>	6.435	
VIABILITA' PRIMARIA	<b>STRADE MARCIAPIEDI</b>	-----	23.780



**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

**4.7 Cessione delle aree fondiari con destinazione pubblica**

Il Programma prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree con destinazione pubblica ovvero:

Campus scolastico	4.300	mq
Centro sportivo	3.700	mq
Verde pubblico	97.295	mq
Parcheggi	72.175	mq
Rete stradale	23.780	mq
<b>Totale</b>	<b>201.250</b>	<b>mq</b>

Le aree con destinazione pubblica risultano pertanto di complessivi 201.250 mq.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

## 5. Riferimenti urbanistici

Qui di seguito sono riportati i criteri di calcolo in relazione alle normative vigenti:

	<b>STANDARD</b>	<b>PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>
<b>COMMERCIALE</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2 <sup>1</sup>	L. 33/99
<b>DIREZIONALE</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	L. 122/89
<b>UFFICI PUBBLICI</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	L. 122/89
<b>SCUOLA ELEMENTARE</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	L. 122/89
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	min. 20 mq ogni 3 utenti (CONI)
<b>CINEMA</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	3 mq ogni posto a sedere
<b>HOTEL</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	0,50 mq ogni mq di superficie
<b>SPAZI ESPOSITIVI/LOGISTICA</b>	D.M. 1444/68 Art. 5 comma 2	2 mq ogni mq di superficie
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	D.M. 1444/68 18 mq/ab	L. 122/89 L.167/1962 L.865/1971 L.59/1992 L.560/1993 L.185/2002

---

<sup>1</sup> **Art. 5 Rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi**

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 = 1 mq ogni 20 mc).

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

---

**6. Quadro tecnico economico**

Si riporta nel seguito il quadro tecnico economico di esecuzione sviluppato nel progetto esecutivo delle OO.UU. con l'utilizzazione del Prezziario Regione Lazio D.G.R. n.8 del 08.03.2002.

Tali importa saranno scomputati dai corrispondenti oneri concessori afferenti i tra lotti fondiario di cui si compone il Programma Integrato di Intervento.

**REGIONE LAZIO**  
**COMUNE DI PATRICA**

Programma Integrato di Intervento: Progetto definitivo

Relazione Urb. e Quadro Economico

Quadro tecnico economico e Scomputo Oneri Concessori

**Tabella 1 – Calcolo Costo intervento privato**

**Tabella 1 – Calcolo Costo intervento privato**

00	Destinazione d'uso	Volumetria (mc)	€/mc	Costo €
01	Multisala Cinema	42.660 mc	110	€ 4.692.000,00
02	Hotel	26.250 mc	220	€ 5.775.000,00
03	Casale "Bacucco"	5.000 mc	200	€ 1.000.000,00
04	Spazi espositivi – Direzionale – Logistica	385.000 mc	50	€ 19.250.000,00
05	Edilizia Residenziale Pubblica	55.000 mc	250	€ 13.750.000,00
06	Centro Commerciale	90.000 mc	65	€ 5.850.000,00
	<b>totale</b>	<b>603.910 mc</b>		<b>€ 50.317.000,00</b>

Totale costo intervento privato € **50.317.000,00**

**Tabella 2 – Calcolo oneri di costruzione (non scomputabili)**

	Incidenza %	Costo costruzione €	Calcolo
Totale costo di costruzione	10%	€ 50.317.000,00	50.317.000 x 10%
			<b>€ 5.031.700,00</b>

**Tabella 3 – Calcolo oneri concessori**

	Incidenza %	Volumetria (mc)	Calcolo	Oneri €
Volumetria (p.01 + p.02 + p.03 + p.04 + p.05 + p.06 )	7,46	603.910	603.910 mc x 7,46	€ 4.505.168,00
Volumetria edilizia residenziale pubblica ( p.07 )	6,32	55.000	55.000 mc x 6,32	€ 347.600
				<b>€ 4.852.768,00</b>

Totale oneri di costruzione + oneri concessori € 5.031.700,00 + € 4.852.768,00 = € 9.884.468

**Arrotondamento € 9.885.000,00**

**Tabella – Opere a scomputo**

00	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Volume (mc)	€/mc	€	Costo €
07	Campus scolastico (1° lotto)	4.300 mq	7.700 mc	325	/	€ 2.500.000
09	Rete stradale	23.780	/	/	57,5 € / mq	€ 1.367.350
10	Parcheggi	72.175	/	/	34 € / mq	€ 2.455.000
11	Verde pubblico	97.295	/	/	7,27 € / mq	€ 707.265
12	Rete fognaria	3.955	/	/	90 € / ml	€ 356.000
13	Rete idrica	2.578	/	/	128 € / ml	€ 330.000
14	Rete pubblica illuminazione	340	/	/	2.000 € / cad	€ 676.000
						<b>€ 8.391.615,00</b>

Totale opere a scomputo - Arrotondamento **8.400.000,00 €**