

COMUNE DI COLFELICE

Provincia di Frosinone

Piano

Regolatore

Generale

RELAZIONE
DESCRITTIVA

RELAZIONE
P03

PROGETTISTA:
Arch. Innocenzo DELLI COLLI
COLLABORATORI:
Arch. Maristella DELLI COLLI
Geom. Raffaele DI MURRO

INTRODUZIONE

Il comune di Colfelice è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale di Colfelice con Deliberazione n° 28 del 05/05/1379 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n°154 del 20/01/1987.

Dall'epoca di elaborazione del Piano ad oggi, la situazione economico-territoriale del comune è sostanzialmente modificata, ciò evidenzia l'esigenza di obiettivi immediati in ordine al superamento di alcune oggettive insufficienze dello strumento urbanistico vigente diventato statico e limitato in rapporto allo sviluppo dell'ultimo decennio e di fatto costituisce un freno per lo svolgimento ordinato all'attività edilizia e del corretto sviluppo socio-economico del paese.

Progettare il futuro assetto di un territorio vuol dire coglierne le dinamiche di trasformazione rispetto al panorama attuale, individuarne gli aspetti sui quali è ragionevolmente possibile influire e delineare le finalità e i requisiti funzionali e formali di interesse comune.

Dalla lettura dell'analisi svolta sul territorio e dalla classificazione dei dati emersi da una serie di confronti con le figure istituzionali, politiche e sociali del luogo, è stato possibile delineare gli elementi strutturanti la Variante ed i suoi contenuti progettuali.

Il dato che è emerso come prevalente da queste analisi è la particolare predisposizione di questo territorio, ad essere valorizzato e fruito in maniera intelligente ed ecocompatibile.

Le caratteristiche ambientali, i valori storici e le emergenze naturalistiche, che negli anni sono sfuggiti al crescente desiderio di "modernizzazione",

rappresentano oggi per questo territorio una ricchezza da trasformare in opportunità di sviluppo occupazionale e sociale.

Gli elementi strutturanti della pianificazione sono quindi, da una parte il mantenimento di questo patrimonio, dall'altra la valorizzazione attraverso interventi mirati ad una migliore fruizione.

Nella stesura del Piano si è tenuto conto della necessità di realizzare uno strumento capace di rispondere in modo congruo ma dinamico alle diverse istanze di trasformazione, pur mantenendo la sufficiente rigidità necessaria a garantire il mantenimento delle qualità intrinseche dei luoghi e, più in generale, il perseguimento dell'impostazione urbanistica prescelta.

Con la sua adozione, il Consiglio Comunale di Colfelice si doterà di un documento programmatico di riferimento necessario al governo delle trasformazioni urbanistiche; queste saranno necessariamente differenziate in relazione alle diverse specificità dei luoghi, agli obiettivi da perseguire e alle modalità di formazione degli strumenti di piano che si renderanno necessari.

I. ANALISI DEL PAESAGGIO

I.1 Inquadramento territoriale

Il comune di Colfelice è ubicato nella parte sud della Provincia di Frosinone, ricade nelle tavolette in scala 1:25.000 "Terelle", "Arpino", "Roccasecca", "Atina" e nelle sezioni N°402030, n°402040, n°403060, n°402070, n°402080.

La superficie territoriale è pari a 14.21 kmq, con un altitudine media di 185m s.l.m.

Confina a Nord con Roccardarce e Arce, a Ovest con Arce, a Sud con San Giovanni Incarico e a Est con Roccasecca.

Il Comune è facilmente raggiungibile da Roma: A1 (Milano-Napoli) uscita Ceprano, S.S.6 Casilina direzione Cassino, dopo 12 Km bivio per Colfelice e da Napoli: A1 (Napoli-Milano) uscita Pontecorvo, S.S.6 Casilina direzione Frosinone, dopo 7 Km bivio per Colfelice.

Dai dati Istat dell'ultimo censimento (2011) risultano 1873 residenti, ed una densità territoriale pari a 131.90 abitanti per kmq.

1.2 Il paesaggio attuale

CENTRI ABITATI

I due principali centri abitati di Colfelice sono Coldragone e Villafelice, separati tra loro dalla S.S. Casilina.

Coldragone, sede degli Uffici Comunali, è ubicato a sud-ovest della Casilina, in tangenza con la ferrovia Roccasecca – Avezzano e la relativa stazione.

Villafelice invece è ubicata a nord-est della via Casilina adagiata sulle pendici di una zona collinosa localizzata nella parte nord del territorio comunale.

Oltre che dalla S.S. Casilina, il territorio comunale è attraversato dalla ferrovia Roccasecca – Avezzano, dalla ferrovia Roma – Napoli e dall'Autostrada del Sole e dalla linea ferroviaria TAV.

VIABILITÀ

Con riferimento alla Viabilità, l'elemento portante del sistema è la via Casilina che oltre a mediare i rapporti intercomunali con i comuni limitrofi, separa fisicamente i due centri di Coldragone e Villafelice venendo a costituire quasi una barriera tra gli stessi con oggettive difficoltà quotidiane di funzionalità per gli attraversamenti, svolte e immissioni date dal traffico viario della statale.

La stella Autostrada del Sole attraversa il territorio di Colfelice senza avere in esso alcun casello d'uscita: i due più prossimi infatti, Ceprano e Pontecorvo, sono collegati a Colfelice tramite la via Casilina.

Completano la viabilità un fitto fascio di strade comunali, vicinali che collegano gli insediamenti sparsi sia tra di loro che con i due centri principali.

TERRITORIO

Il territorio di Colfelice è quasi interamente pianeggiante, fatta eccezione per l'estrema parte nord-ovest con andamento leggermente collinoso a partire dalla via Casilina fino al confine nord del Comune.

Dal punto di vista agricolo il territorio comunale di Colfelice è caratterizzato da tre settori.

Il primo settore, localizzato nella parte inferiore del cuneo, a sud dell'Autostrada del Sole, è utilizzato prevalentemente a seminativo asciutto; il secondo settore delimitato a nord dalla Casilina e ad ovest dall'Autostrada del Sole, è composto da un nucleo baricentrico costituito da un pregevole bosco di querce ed olmi della superficie di circa 100 ettari e da una zona circostante coltivata a seminativo arboreo.

Il terzo settore, posto a nord della via Casilina, è costituito, procedendo da sud a nord, da una prima fascia di seminativo asciutto e di seminativo arborato cui fa seguito, salendo verso la zona collinare, la coltura dell'ulivo frammista a zone boschive di quercia ed olmi.

WILDERNESS

Lungo la via comunale Selca, presso il campo di calcio "Mandrelle", si trova un'area attrezzata destinata ad attività ricreative, ludiche, ginnico - sportive o di semplice relax.

Dista circa 1 Km dal centro di Colfelice e meno di " Km dalla via Casilina.

L'elemento peculiare dell'area è dato dalla sua collocazione ambientale, la struttura è ubicata in zona salubre e alberata, ben orientata rispetto ai venti e al sole; il suolo è abitualmente asciutto, privo di infiltrazioni, scarichi e ristagni.

L'area è inserita a margine dell'oasi di wilderness del bosco Colfelice: ambito naturale rigoglioso e patrimonio collettivo per la biodiversità animale e vegetale.

La zona prospiciente la strada dispone di spazi attrezzati per esercizi ginnico – sportivo ad uso individuale o collettivo e giochi dedicati ai bambini.

L'area, “aperta” e accessibile in tutte le ore del giorno, dispone di un'ampia area destinata a parcheggio posta a margine del centro sportivo, a pochi metri dall'ingresso dell'area attrezzata.

EDIFICI DI RILIEVO

- CHIESA PARROCCHIALE DI SAN GAETANO E SAN GIUSEPPE

Edificata nel 1746, durante la ricostruzione del borgo Coldragone, per volere del Duca Gaetano Boncompagni.

- CHIESA PARROCCHIALE DI SAN GIUSEPPE E MARIA SANTISSIMA ASSUNTA

- CHIESA DI SAN GAETANO

- VILLA ROMANA DI EPOCA IMPERIALE

Rinvenuta nel 1976 in località Ara Murata, lungo la via "pedemontana" che collegava Arpinum ad Aquinum. La villa è situata a mezzacosta, a nord di un antico tracciato pedemontano. Le strutture conservatesi appartengono al sistema di terrazzamento in opera incerta; gli ambienti erano distribuiti su tre terrazze ed è stata ipotizzata la presenza di due portici.

- VASCHE IN COCCIOPISTO LUNGO IL RIO SOTTILE

Rinvenute nel 1997 durante gli scavi per la realizzazione della linea ad alta velocità (TAV). Sono di particolare interesse le vasche rivestite in cocciopisto con la cavità interna in forma semilunata e al centro un avvallamento circolare.

1.3 Cenni storici

L'origine del Comune di Colfelice è piuttosto recente: risale, infatti, al 1923, quando con Decreto Reale n. 2703 del 6 dicembre, due frazioni di Roccadarce, Coldragone e Villafelice, ottennero la completa e definitiva autonomia amministrativa. Nel giro di pochi anni Colfelice passò dalla giurisdizione della Provincia di Caserta (allora Terra di Lavoro) a quella di Frosinone, istituita nel 1927, e di conseguenza dalla regione della Campania a quella del Lazio. Il nuovo Comune ebbe il nome composto da COL, da Coldragone, e FELICE, da Villafelice, frazione quest'ultima che viene ancora chiamata dagli abitanti con l'antico toponimo "Le Case". Colfelice, o meglio la sua frazione Coldragone, appare nella storia con inequivocabile sicurezza solo quando il ducato di Arce viene in possesso di Giacomo Boncompagni. Siamo verso la fine del 16° secolo. Il Duca dà inizio "ad una intensa e convinta opera di ricostruzione del Ducato con durature iniziative edilizie, economico-commerciali e culturali", fra le quali risaltano l'edificazione del Palazzo Ducale e l'introduzione dell'arte della lana in Isola del Liri (1581) e, nel 1583, la costruzione di un casale su una piccola altura nel feudo di Arce (casale al quale fu dato il nome Colle Drago "perché l'arme d'esso Signor Duca Iacomo era il Drago", il drago cioè era raffigurato nello stemma della famiglia Boncompagni). Ma c'è anche una leggenda circa l'origine di Colle Drago (Coldragone) e la presenza del drago nello stemma comunale. C'era una volta un drago – dice quella leggenda - che seminava il terrore tra le inermi e docili creature che abitavano un piccolo borgo costruito sulle pendici di una collina... Il drago viveva in una buia grotta ai fianchi della collina, di difficile accesso e per ciò stesso fonte di paura e di minaccia, e ne usciva per assalire e divorare gli animali al pascolo, finché non incontrò l'avversario che lo uccise (una scrofa a difesa dei suoi maialini) e liberò il borgo dal terribile mostro.

Alla morte di Giacomo Boncompagni, nel 1612, il ducato di Arce – e quindi anche Coldragone – passò al figlio Gregorio I, al quale nel 1629 successe il figlio Giacomo II, che nel 1636 lasciò in eredità i beni al fratello minore Ugo (1626–1676). In questo periodo il feudo subì un terremoto (1654) e una pestilenza (1656). I Boncompagni tornarono ad interessarsi direttamente di Coldragone verso il 1746, al tempo del Duca Gaetano (1731-1777), quando il borgo venne ricostruito e stabilmente abitato. Il Duca Gaetano Boncompagni fece edificare una chiesa dedicata a S. Giuseppe e S. Gaetano. La seconda metà del 18° secolo vede la fine del governo dei Boncompagni nei Ducati di Arce e Sora. L'ultimo Duca fu Antonio II, quasi del tutto disinteressato alle sorti delle proprie terre. Così il 1° settembre 1796 i due Feudi – insieme a quelli di Aquino ed Arpino – passarono alla Real Corona di Napoli.

Dagli inizi dell'800 il territorio risulta senz'altro far parte del Comune di Roccadarce, come è possibile desumere dagli atti di nascita dei cittadini locali, registrati inizialmente nella Parrocchia di Roccadarce e successivamente, dalla metà dello stesso secolo, negli uffici di stato civile del Comune di Roccadarce.

È da ritenere che già nel corso del 19° secolo la popolazione delle due frazioni che oggi costituiscono Colfelice fosse superiore a quella delle altre due frazioni del Comune di Roccadarce, Roccadarce centro e Fraioli. Alla data del primo censimento dopo l'Unità d'Italia (1861), infatti, gli abitanti di Roccadarce – Fraioli risultano essere 1345, mentre quelli di Coldragone – Case sono 1542. I dati ufficiali dei successivi censimenti nazionali, tenuti ogni 10 anni, confermano la prevalenza numerica degli abitanti delle due frazioni di Coldragone e Case. Di fatto il consistente numero degli abitanti e, soprattutto, la distanza delle due frazioni dal centro di Roccadarce costituirono poi i motivi delle ripetute richieste di autonomia amministrativa, formalmente - a quanto risulta dagli atti amministrativi - già a partire dal

1875. Si veda al riguardo la già citata pubblicazione di Mario Mollicone “Roccardarce – Una fortezza e un paese nella storia”. Nel 1875 alcuni elettori di Coldragone – Case chiedono di distaccarsi da Roccardarce e aggregarsi con Arce. La richiesta è portata all’esame del Consiglio comunale di Roccardarce nella riunione del 25 maggio 1875, come risulta dalla deliberazione n. 45 dello stesso giorno con oggetto “Questione territoriale”. Ma gli abitanti delle due Frazioni della parte bassa del Comune non demordono e presentano una nuova istanza, come risulta dalla deliberazione del Comune di Roccardarce n. 79 del 12 ottobre 1876, con oggetto “Dimanda di Elettori di Coldragone – Case per aggregarsi ad Arce”. È inutile dire che anche questa nuova richiesta fu respinta, con voti nove contro voti tre (risulta pure che la maggioranza dei consiglieri comunali apparteneva al Capoluogo)!

Nel frattempo gli amministratori di Roccardarce, la cui maggioranza era sempre costituita da cittadini delle Frazioni Roccardarce e Fraioli, ben sapendo del fuoco che covava sotto la cenere, cercarono di esaudire alcune delle più pressanti richieste provenienti dalle due Frazioni di Coldragone e Case. Perciò con deliberazioni del Consiglio comunale del 23 dicembre 1903 e del 22 novembre 1904 fu istituito un Ufficio dello Stato Civile a servizio delle due Frazioni, ubicato “nel punto intermedio denominato Guardiola” (così si legge negli atti). Con un’ulteriore deliberazione, in data 30 novembre 1913, si provide pure a istituire un ufficio postale e telefonico nella stessa località Guardiola (è significativo rilevarne le motivazioni: rimessa di denaro da parte degli emigranti, un certo benessere di cui godevano gli abitanti delle frazioni...). Altri “benefici” concessi alle due Frazioni riguardarono l’istituzione delle “fiere”. Con deliberazione del 18 settembre 1914 furono stabilite quattro fiere: due a Coldragone (una in Piazza dei Risorti, l’attuale Piazza del Duca, il giorno dell’Ascensione e una il 7 agosto, ricorrenza della festa

patronale di San Gaetano) e “due alla frazione Case, tra Piazza Villafelice e la Fontana, l'11 giugno e la prima domenica di dicembre”. È interessante rilevare la motivazione di tale istituzione: “stante il sensibile miglioramento economico di questa popolazione, l'industria di bestiame da diversi anni è andata sempre aumentando, tanto da potersi con sicurezza affermare di non esistere famiglia nel Comune che non abbia un capo di bestiame”! Probabilmente le esigenze locali non erano tanto rilevanti e impellenti per cui c'è da ritenere che contò anche il desiderio di dare un “contentino” alla popolazione delle due Frazioni (che, comunque, “erano arrivate a contare 2048 abitanti)!

Si arrivò infine alla tanto attesa autonomia. Il 14 settembre 1920 (meno di 2 anni dopo la fine della prima guerra mondiale, che aveva causato immani lutti e sacrifici anche alla popolazione di Coldragone - Villafelice) il Consiglio comunale di Roccadarce fu chiamato ad esprimere il voto “relativamente alla costituzione in Comune distinto delle due Frazioni Coldragone e Case”. Questa volta, al termine di un'ampia e positiva relazione del Presidente, “il Consiglio, udita la relazione del Sig. Presidente e fatte salve le deduzioni, a voti unanimi delibera di farsi caldi voti al Governo del Re, perché con un provvedimento legislativo provveda alla erezione di un Comune distinto di queste due Frazioni Coldragone e Case”!

Si ottenne così il Regio Decreto 2703 del 6 dicembre 1923. Al decreto fecero seguito i necessari atti di definizione territoriale e confinaria e ripartizione patrimoniale, operazioni che durarono fino al 1925 e si svolsero “senza proteste, senza liti, pacificamente, con reciproco rispetto, con l'assenso pieno e cosciente delle popolazioni”.

La prima riunione della Commissione si tiene nella Casa comunale di Roccadarce il 19 maggio 1924 sotto la presidenza del Commissario e con l'assistenza del segretario E. E. Grimaldi, che redige il verbale. Il verbale si conclude con l'affermazione che la Commissione, “esaminate le mappe ed

udita la lettura della relazione”, “unanime delibera approvarsi a pieno il progetto di delimitazione territoriale”, “progetto da formare base del progetto di separazione del patrimonio comunale”.

La determina del Commissario Riccardo Ara riferisce: “Visto il decreto di istituzione del nuovo Comune; ... Letto l’art. 2 del R. D. così concepito: “Territorio del nuovo Comune sarà quello che, all’atto della promulgazione del presente decreto, risulterà dalla circoscrizioni amministrative delle due Frazioni; Ritenuto che, al momento precitato, le dette circoscrizioni erano quelle emergenti dal verbale 21 novembre 1921 della Commissione comunale per il 6° censimento generale della popolazione, costituite in termini della legge 7 aprile 1921, n. 1173; che in detto verbale i confini delle due frazioni sono così determinati:

- La Frazione Coldragone comprende il territorio confinante col Rio Providero o Provatolo ad ovest, con la provinciale (ora nazionale) Napoli – Roma a nord e con la strada che dalla località Guardiola conduce alla località Camponi a d ovest;
- La Frazione Villafelice o Case comprende il territorio situato tra la detta strada provinciale fino alla località Guardiola a sud, la strada che porta ai Camponi a ovest, il bosco Pantanelle di Roccasecca, il ponte Giulio, parte del bosco Nevali, strada interna che porta a Roccasecca ad est, Rio Moscosa, Rave Rossa, versante nord del Monte Le Cese, Cese Giambattista, fondo De Camillis Moltke alla Cesa ad ovest;
- Che da quanto sopra emerge come la linea di demarcazione tra il nuovo Comune e il Comune di Roccardarce, ha inizio dal fronte della provinciale Napoli – Roma nel rio Providero, prosegue per un tratto parallelamente alla provinciale stessa sino a poco oltre la via che da questa mena verso il bosco Coldragone traversando la ferrovia Roccasecca – Sora, si distacca dalla provinciale per seguire ad est, e fino alla sua biforcazione

la mulattiera per il centro di Villafelice o case e per la frazione Fraioli; risale per breve tratto quest'ultima e poi volge decisamente a levante sino alla masseria Frulletto che oltrepassa scendendo a sud e poi volgendo nuovamente ad ovest, sino al confine del territorio di Roccasecca;

- Che, individuate, così le circoscrizioni amministrative delle due Fraioli, in maniera conforme anche a quanto risulta dal verbale della Commissione pel censimento 1911 in data 19 febbraio 1911, si determina:
 - di approvare, come approva, la carta topografica dei due Comuni, compilata dall'Ingegnere Germani, contenente la linea di demarcazione costituente il progetto di divisione territoriale di Roccadarce e Colfelice;
 - di approvare, come approva, la nuova relazione del predetto Ingegnere, in cui è la descrizione dell'accennata linea di confine.

Fra i beni demaniali figura il "Bosco denominato Coldragone, in tenimento della Frazione omonima, dell'estensione di ettari 88, pari a tomoli 26 circa di antica misura locale, come risulta dal certificato dell'Ingegnere Capo delle Foreste", ma a questo riguardo il Commissario "reputa necessario venga rimisurato il Bosco". "La Commissione, unanime, delibera venga ufficato il Catasto di Caserta per conoscere l'estensione, essendo il bosco misurato all'epoca dei lavori della perequazione fondiaria"

Dopo il periodo fascista (1922- 1943) il Comune è stato retto da commissari, fino al 1946, e successivamente da amministrazioni elette democraticamente.

Negli anni 1970 – 1990 sul territorio del Comune si sono insediate attività produttive a livello industriale o artigianale, in particolare:

CDR Sud S.d.f. - Lavorazione e Stampaggio Materie Plastiche;

EUROPLASTICS Srl - Lavorazione Materie Plastiche;

MOLINARI IITALIA Spa - Produzione Liquori;
5 F SERRAMENTI Sas - Infissi in Legno Pvc Alluminio;
TEKNO AUTO Snc – autocarrozzeria – costruzione auto da montagna;
SAF - Impianto trattamento rifiuti;
COPRITAL Srl - Accessori Bagno;
L.I.A. snc - Infissi alluminio PVC;
COSTRUZIONI LAZIALI - Edilizia;
EURONARDOZI - Costruzioni edili;
PANIFICIO PROTANO Srl.

Attualmente è sede di un impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, con preselezione e compostaggio per il relativo riciclaggio. L'impianto avviato nel 1996, seleziona rifiuti per ricavarne materie seconde destinate alla utilizzazione in altri settori produttivi industriali, agricoli e di recupero energetico.

In buona sostanza Colfelice, da comune prevalentemente agricolo, fatto da coloni, nel volgere di settanta anni ha completamente cambiato la sua economia e la sua immagine socio – culturale.

2. INTERPRETAZIONE DELLA DOMANDA E INDIVIDUAZIONE DELLE OPPORTUNITA'

2.1 – Valorizzazione ambientale e sviluppo socio-economico

La possibilità di influire sulle dinamiche di trasformazione non può prescindere da una attenta analisi dei comportamenti socio economici nonché dei fermenti culturali presenti, in quanto questi determinano le modalità d'uso e di trasformazione del territorio e dell'insediamento urbano. Diventa quindi indispensabile porre alla base del modello progettuale, oltre alle valutazioni

dello stato di fatto, una interpretazione della domanda, attuale e potenziale, a cui riferirsi e su cui contare, in quanto energia civile, culturale e tecnica capace di attivare dinamiche di trasformazione.

Possiamo considerare che l'esigenza prioritaria diffusa è quella di una maggiore qualificazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale.

Perseguire condizioni di efficienza funzionale sempre migliori, attraverso la dotazione di servizi e attrezzature, di salvaguardia e valorizzazione delle qualità ambientali attraverso interventi mirati, è l'obiettivo che questo paese si è dato.

Questa azione è finalizzata ad uno sviluppo socio-economico, possibile grazie a risorse e caratteristiche intrinseche del territorio, unitamente alla posizione strategica di giacitura baricentrica rispetto a Roma e Napoli, entrambi grossi bacini di utenza nel settore turistico.

Possiamo schematicamente suddividere in alcune grandi categorie gli interventi che concorrono al raggiungimento di questo obiettivo:

- a) Mantenere e valorizzare il patrimonio storico-architettonico, con interventi mirati alla creazione e conservazione di particolari "luoghi urbani", capaci di favorire con il loro fascino intrinseco gli incontri e le relazioni tra i cittadini e i frequentatori occasionali.
- b) Dotare il territorio di infrastrutture e servizi qualificanti capaci di garantire una migliore fruizione degli spazi verdi urbani e del territorio extraurbano.
- c) Migliorare la qualità e l'efficienza delle attrezzature esistenti.

2.2 – Popolazione e territorio

Il comune di Colfelice ricopre una superficie di 14.21 Km² con una densità abitativa di 131.9 ab/Km²; gli abitanti censiti nel 2011 sono 1873 divisi in 818 famiglie con una media di 2.29 abitanti a famiglia.

| DATI DEMOGRAFICI ANNO 2011 | |
|----------------------------|------|
| POPOLAZIONE (N) | 1873 |
| FAMIGLIE (N) | 818 |
| MASCHI (%) | 50.8 |
| FEMMINE (%) | 49.2 |
| STRANIERI (%) | 3.0 |
| ETÀ MEDIA (ANNI) | 44.8 |

| TERRITORIO | |
|------------------------------------|-----------|
| REGIONE | Lazio |
| PROVINCIA | Frosinone |
| SIGLA PROVINCIALE | FR |
| SUPERFICIE (Kmq) | 14.21 |
| DENSITÀ ABITATIVA (Abitanti / Kmq) | 131.9 |

Come mostra la tabella A, l'andamento della popolazione residente nel comune di Colfelice rispecchia l'andamento della popolazione residente nella provincia di Frosinone. Si registra un calo significativo fino agli anni '70, una crescita sostanziale tra gli anni '80-90 per poi avere un lieve incremento tra il 2001 e il 2017, anno dell'ultimo censimento.

| TABELLA A - Popolazione residente | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 1951 | 1961 | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 | 2011 | 2017 |
| Colfelice | 2046 | 1753 | 1541 | 1718 | 1917 | 1854 | 1873 | 1907 |
| Incremento % | ----- | -14.32% | -12.09% | 10.30% | 11.58% | 3.33% | 1.02% | 1.02% |
| Provincia | 468594 | 438254 | 422630 | 460395 | 476976 | 484589 | 498055 | 490.632 |
| Incremento % | ----- | -6.47% | -3.56% | 8.93% | 3.60% | 1.59% | 2.77% | -1,49% |

Nella tabella B sono riportati i dati del numero di popolazione con relativo incremento espresso in percentuale, il numero di famiglie con relativo incremento espresso in percentuale e il numero dei componenti medi della famiglia, relativi al decennio 2007 – 2017.

| TABELLA B - Trend Famiglie | | | | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Anno | Popolazione (N) | Incremento % | Famiglie (N) | Incremento % | Componenti (N) |
| 2007 | 1831 | +0.27 | 782 | +0.26 | 2.34 |
| 2008 | 1846 | +0.82 | 792 | +1.28 | 2.33 |
| 2009 | 1864 | +0.98 | 804 | +1.52 | 2.32 |
| 2010 | 1893 | +1.56 | 820 | +1.99 | 2.31 |
| 2011 | 1873 | -1.06 | 818 | -0.24 | 2.29 |
| 2012 | 1910 | +1.98 | 824 | +0.73 | 2.32 |
| 2013 | 1946 | +1.88 | 820 | -0.48 | 2.37 |
| 2014 | 1937 | -0.46 | 836 | +1.95 | 2.32 |
| 2015 | 1932 | -0.26 | 838 | +0.23 | 2.31 |
| 2016 | 1928 | -0.21 | 843 | +0.59 | 2.29 |
| 2017 | 1907 | -1.09 | 841 | -0.23 | 2.27 |

Nonostante la variazione del numero di famiglie residenti sia proporzionale alla variazione del numero di abitanti residenti, il numero di abitanti per famiglia nel decennio 2007 – 2017 è passato da 2.34 nel 2007 a 2.27 nel 2017.

Il dato testimonia un duplice cambiamento di costume nella società campionata: da una parte la frammentazione del nucleo familiare, con l'allontanamento delle coppie delle nuove generazioni e, dall'altra, l'orientarsi delle stesse verso un minore numero di figli.

Per quanto riguarda il censimento degli edifici, nel territorio del comune di Colfelice sono presenti 735 edifici utilizzati e 31 edifici non utilizzati, per un totale di 766 edifici.

Dei 766 edifici totali 725 sono a uso abitativo,

Il numero di abitazioni, in edifici a uso abitativo è di 918, di cui 107 non occupate, per un totale di 652 stanze su 4010 non occupate.

| TABELLA C – ABITAZIONI | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|
| NUMERO EDIFICI | | ABITAZIONI IN EDIFICI A USO ABITATIVO | |
| TOTALE | DI CUI PER ABITAZIONE | NUMERO ABITAZIONI | NUMERO STANZE |

| | | | | | | | |
|---|---------------|-------------------|---|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| 766 | | 725 | | 918 | | 4010 | |
| TABELLA D – ALLOGGI | | | | | | | |
| ABITAZIONI OCCUPATE DA ALMENO UNA PERSONA RESIDENTE | | | ABITAZIONI OCCUPATE SOLO DA PERSONE NON RESIDENTI | | ABITAZIONI NON OCCUPATE | | |
| NUMERO ABITAZIONI | NUMERO STANZE | NUMERO ABITAZIONI | NUMERO STANZE | NUMERO ABITAZIONI | NUMERO STANZE | NUMERO ABITAZIONI | NUMERO STANZE |
| 703 | 3320 | 6 | 38 | 173 | | 652 | |

La tabella E, sempre in riferimento ai dati ISTAT 2017, mostra la classificazione delle abitazioni occupate da persone residenti in base al numero di stanze, da qui si evince che il numero più significativo è quello di 217 abitazioni composte da 4 stanze, seguito da 170 abitazioni di 6 stanze e 158 abitazioni di 5 stanze. La superficie media delle abitazioni è pari a mq 102.55.

| TABELLA E – Numero di stanze in abitazioni | |
|---|----------------------|
| NUMERO DI STANZE | NUMERO DI ABITAZIONI |
| 1 | 4 |
| 2 | 35 |
| 3 | 119 |
| 4 | 217 |
| 5 | 158 |
| 6 | 170 |

Analizzando l'epoca di costruzione delle abitazioni sempre in riferimento alle stanze, possiamo osservare che l'espansione massima si è avuta tra gli anni 1972 e 1981 con la costruzione di 1206 stanze, più della metà di quelle censite nel 2017, ovvero 4010.

| TABELLA F – EPOCA DI COSTRUZIONE | |
|---|---|
| EPOCA DI COSTRUZIONE | NUMERO DI STANZE DELLE ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO |
| PRIMA DEL 1919 | 497 |

| | |
|------------------|------|
| DAL 1919 AL 1945 | 217 |
| DAL 1946 AL 1961 | 742 |
| DAL 1962 AL 1971 | 679 |
| DAL 1972 AL 1981 | 1206 |
| DAL 1982 AL 1991 | 482 |
| DOPO IL 1991 | 187 |
| TOTALE | 4010 |

Le tabelle G1 e G2 mostrano la distribuzione delle abitazioni occupate da residente e dei residenti stessi nelle diverse località del comune, ovvero nei centri abitati (Coldragone e Villafelice) e nei nuclei abitati, senza tralasciare le case sparse sul territorio.

| TABELLA G1 – ABITAZIONI LOCALITÀ | | |
|----------------------------------|----------------------|--------|
| LOCALITÀ | NUMERO DI ABITAZIONI | |
| Centri Abitati | 393 | 56.00% |
| Nuclei Abitati | 98 | 14.00% |
| Case Sparse | 212 | 30.00% |
| TOTALE | 703 | |

| TABELLA G2 – RESIDENTI LOCALITÀ | | |
|---------------------------------|---------------------|--------|
| LOCALITÀ | NUMERO DI RESIDENTI | |
| Centri Abitati | 1057 | 58.03% |
| Nuclei Abitati | 248 | 13.24% |
| Case Sparse | 568 | 30.32% |
| TOTALE | 1873 | |

Come mostra la tabella H, delle 703 abitazioni il 75% risulta essere di proprietà, il 9% concessa in affitto e il 16% occupato con altro titolo di godimento, dati paragonabili alla stessa classificazione espressa però in funzione del numero di stanze (Tabella I) che vede un 78.55% per stanze di proprietà, un 7.10% per le stanze concesse in affitto e un 14.33% per le stanze occupate con altro titolo di godimento.

| TABELLA H – TITOLO DI GODIMENTO | | |
|---------------------------------|----------------------|--------|
| GODIMENTO | NUMERO DI ABITAZIONI | |
| Proprietà | 527 | 75.00% |
| Affitto | 66 | 9.00% |
| Altro Titolo | 110 | 16.00% |
| TOTALE | 703 | |

| TABELLA I – TITOLO DI GODIMENTO | | |
|---------------------------------|----------------------|--------|
| GODIMENTO | NUMERO DI ABITAZIONI | |
| Proprietà | 2608 | 78.55% |
| Affitto | 236 | 7.10% |
| Altro Titolo | 476 | 14.33% |
| TOTALE | 3320 | |

3. LINEE DI PROGETTO

3.1 – Obiettivi

Con la Variante al P.R.G. si intende riequilibrare, riorganizzare e tutelare sia la struttura cittadina esistente che lo sviluppo urbano recente e futuro.

Gli obiettivi da perseguire possono essere così riassunti:

- Valutazione urbanistico – fiscale delle aree edificabili presenti e future, con l'individuazione delle aree utilizzate ed utilizzabili ai fini edificatori;
- Direttiva di espansione residenziale con particolare attenzione alle zone già urbanizzate e complete di servizi;
- Individuazione e inserimento di aree ad elevata vocazione agricola;
- Censimento delle attività artigianali ubicate al di fuori delle zone ad esse destinate;
- Rimodulazione urbanistica delle aree intercluse all'interno dei centri abitati per la futura realizzazione di piazze e parcheggi
- Riequilibrio delle aree produttive artigianali, commerciali ed industriali

- Recepimento, nelle Norme Tecniche e nel Regolamento Edilizio, delle novità normative statali e regionali, nonché degli strumenti urbanistici sovracomunali;
- Risposta alle richieste di revisione del vigente P.R.G., fatte pervenire dai cittadini residenti;
- Aggiornamento cartografico dovuto alle variazioni intercorse fino ad oggi;
- Recepimento dei vincoli istituiti nelle more di vigenza dell'attuale P.R.G.:
 - PAI – Piano Stralcio Bacino Liri – Garigliano
 - PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale
 - PTCP – Piano Territoriale Coordinamento Provinciale

3.2 – Interventi di trasformazione nel territorio extraurbano

Nelle aree extraurbane, la Variante ha affrontare la problematica ambientale, confermando la potenzialità dal punto di vista dell'agricoltura, con il preciso obiettivo di rendere la funzione produttiva elemento strettamente integrato alle esigenze ambientali.

In tale quadro tutto il patrimonio edilizio esistente è stato considerato utilizzabile non soltanto per l'uso agricolo, ma anche per quegli usi compatibili. La realizzazione di nuove costruzioni, di conseguenza, può essere giustificata solo quando queste sono indispensabili all'uso produttivo, sia che si tratti di residenze o di attrezzature, e quando non esistono nel fondo agricolo preesistenze edilizie che possano essere riutilizzate.

3.3 – Il territorio urbano

La Variante ha l'obiettivo della riqualificazione, e cioè miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti, e del recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio e degli insediamenti urbani esistenti. Il

recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente rappresenta la precondizione per qualsiasi proposta di crescita insediativa sia per quanto concerne il dimensionamento residenziale, che quello produttivo.

3.4 – Infrastrutture e impianti tecnologici

Per quanto concerne le infrastrutture per la mobilità, la Variante si attiene a garantire l'aderenza a programmi progettuali sistemici concretamente attuabili nel periodo di validità dei piani.

3.5 – Meccanismo attuativo

I contenuti progettuali della Variante prevedono interventi diversificati a seconda del differente livello di trasformazione dell'esistente, che va dalla conservazione delle caratteristiche storiche attuali, fino alla trasformazione totale di alcuni ambiti.

La Variante utilizza tutte le forme previste dalla legislazione vigente sia nazionale che regionale, articolando le modalità di intervento in due grandi gruppi:

- attuazione diretta
- attuazione indiretta

3.6 – Interventi ad attuazione diretta

Per interventi ad attuazione diretta si intendono quelle trasformazioni che richiedono un semplice progetto edilizio e possono essere assentite direttamente tramite concessione edilizia o autorizzazione.

Nella zona A del centro urbano, che comprende quelle parti del tessuto insediativo più antico, dove il processo di stratificazione è maggiormente consolidato, la Variante prevede esclusivamente interventi di trasformazione

finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri morfologici e tipologici.

Gli interventi previsti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria di risanamento conservativo e di restauro, che non interessano le quinte architettoniche, con modalità di attuazione in forma diretta (concessione o autorizzazione).

Gli interventi previsti per le zone B sono interventi di ristrutturazione edilizia, completamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni nei lotti interclusi, da attuarsi con forma diretta (concessione).

Si prevede la forma diretta inoltre per gli interventi che, pur prevedendo operazioni di trasformazione dell'attuale assetto insediativo, non incidono sull'equilibrio originario, partecipando al processo di ricomposizione e di stratificazione dell'organismo urbano.

Fanno parte di questi interventi l'acquisizione di aree per i servizi e le attrezzature, le opere di riqualificazione dell'accessibilità e quelle di creazione di nuovi percorsi e nuovi parcheggi.

Ricadono in questa categoria, inoltre, gli interventi di rafforzamento dei nuclei sparsi, previsti con le zone CR I.

Le modalità attuative degli interventi in formula diretta sono definite dalle Norme Tecniche di Attuazione specifiche per ogni zona omogenea, che stabiliscono la nuova capacità insediativa, i caratteri funzionali e morfologici attuali, i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni relative alla progettazione edilizia.

3.7 – Interventi ad attuazione indiretta

Per interventi ad attuazione indiretta si intendono tutti gli interventi che necessitano di una progettazione di tipo urbanistico - esecutiva e per

l'approvazione dei quali si rende necessaria la decisione del Consiglio Comunale.

Gli interventi ad attuazione indiretta ricadenti nella zona A nel nucleo urbano riguardano i progetti che prevedono eventuali modifiche delle facciate.

La Variante prevede per questi casi solo interventi di recupero e conservazione delle caratteristiche tipologiche originarie, condizionati da una progettazione preventiva che preveda la formazione di Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata, anche limitatamente al singolo comparto, soltanto per le facciate.

Per quelle parti del nucleo urbano in cui le trasformazioni sono finalizzate alla realizzazione del nuovo impianto insediativo, zone C, la Variante rimanda alla stesura di un progetto unitario, Piano di Lottizzazione, che interessi l'intera porzione di zona omogenea definita geometricamente dai suoi limiti o dalle strade, che siano di piano o esistenti.

Nelle zone C potranno essere eseguiti interventi diretti condizionati, così come meglio specificato nelle norme di attuazione.

Lo strumento urbanistico esecutivo può essere in ogni caso preceduto da una "intesa programmatica" tra i proponenti l'iniziativa urbanistica e l'Amministrazione comunale.

L'intervento indiretto P.P.E o P.I.P. dovrà essere predisposto per la zona artigianale.

Le modalità attuative degli interventi "indiretti" sono definite dalle Norme Tecniche di Attuazione, che fissano, inoltre, la nuova capacità insediativa, i caratteri morfologici e funzionali attuali, gli obiettivi futuri, i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari relative alle quinte architettoniche, alla dotazione di parcheggi ed altre prescrizioni specifiche.

3.8 – Capacità insediativa residenziale nelle previsioni progettuali

Dimensionamento della Variante

Il dimensionamento della Variante è stato basato sull'incremento demografico e sul conseguente "fabbisogno abitativo" valutato utilizzando parametri dimensionali ricavati dai dati ISTAT dei censimenti 1951 – 2017.

Alla data del 31/12/2017 nel territorio del Comune di Colfelice risultano residenti 1907 abitanti.

Prospettive di sviluppo demografico

Alla data del 31/12/2017, come già detto, il numero di residenti nel Comune di Colfelice ammonta a 1907 abitanti.

Applicando a tale dato la percentuale stabilita dalla L.R. n 72/75 e pari al 30% fissata come limite su cui basare il dimensionamento abitativo per i prossimi dieci anni si ricava il seguente parametro:

$$\text{ab. } 1907 \times 30\% = 572 \text{ nuovi abitanti}$$

per un totale di previsione al 2025, quindi di 2479 abitanti (1907+572), che corrispondono ad un inserimento volumetrico pari a:

$$\text{ab. } 572 \times 100 \text{ mc/ab} = 57200 \text{ mc}$$

Verifica degli standard

Per quanto attiene alla dotazione minima di standard per gli insediamenti residenziali, il D.M. 1444/68 fissa, come è noto, il valore minimo di 18 mq ad abitante insediato o da insediare, da destinare a spazi pubblici o riservati alle

attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio ripartite nel modo seguente:

| TABELLA L – SPAZI PUBBLICI ZONE “A”, “B”, “C” | |
|--|------------|
| Attrezzature scolastiche | 4.50 mq/ab |
| Attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, religiose e pubblici servizi) | 2.00 mq/ab |
| Parcheggi | 2.50 mq/ab |
| Spazi pubblici attrezzati (parchi, verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive) | 9.00 mq/ab |

Tali indici sono stati recepiti e con lo scopo di riequilibrare la situazione di frattura funzionale, sono state distribuite le relative quote di servizio sia all'interno degli attuali centri che nelle zone di espansione.

Per il dimensionamento degli spazi pubblici, facendo riferimento ai soli residenti, ovvero alla previsione insediativa di 2479 abitanti, risulta che:

| TABELLA M – DIMENSIONAMENTO SPAZI PUBBLICI | |
|---|-------------|
| Attrezzature scolastiche - 4.50 mq/ab | 12370.50 mq |
| Attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, religiose e pubblici servizi) - 2.00 mq/ab | 4958.00 mq |
| Parcheggi - 2.50 mq/ab | 6197.50 mq |
| Spazi pubblici attrezzati (parchi, verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive) - 9.00 mq/ab | 22311.00 mq |

Per un totale di 45837.00 mq da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

| TABELLA N – VERIFICA SPAZI PUBBLICI | | |
|---|-------------|---------------|
| SPAZI PUBBLICI | ESISTENTI | DA PROGETTARE |
| Attrezzature scolastiche - 4.50 mq/ab | 5191.50 mq | 10957.50 mq |
| Attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, religiose e pubblici servizi) - 2.00 mq/ab | 20741.20 mq | 4870.00 mq |
| Parcheggi - 2.50 mq/ab | 10468.00 mq | 6087.50 mq |
| Spazi pubblici attrezzati (parchi, verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive) - 9.00 mq/ab | 26009.70 mq | 21915.00 mq |

Verifica del dimensionamento

| TABELLA O – ABITANTI DA INSEDIARE | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------|-------------|
| ZONA | SUPERFICIE | I.F. | SUPERFICIE X I.F. | ABITANTI |
| B2 | 201797 mq | 0.65 mc/mq | 131168.05 mc | 1311 |
| C1 | 145643 mq | 0.60 mc/mq | 87385.80 mc | 873 |
| C2 | 52195 mq | 0.65 mc/mq | 33926.75 mc | 339 |
| CR | 8536 mq | 0.55 mc/mq | 4694.80 mc | 46 |
| TOTALE | | | 257175.40 mc | 2571 |

Analizzando i valori della tabella, risulta che per un totale di 257175.40 mc, sono previsti 2571 abitanti da insediare. Si ritiene quindi, anche in un'ottica volta ad ottenere uno strumento urbanistico adeguato ed in linea con gli sviluppi demografici prevedibili, che la densità equivalente di 100 mc/abitante è corretta e tale da consentire lo sviluppo programmato decennale del comune stesso.

Si precisa altresì che sia le zone B2 che le zone CR sono superfici “lorde” e cioè, sostanzialmente già edificate, per cui il reale apporto edificatorio risulta esiguo.

INDICE

| | |
|---|----|
| <u>INTRODUZIONE</u> | 2 |
| 1 <u>ANALISI DEL PAESAGGIO</u> | |
| 1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 3 |
| 1.2 IL PAESAGGIO ATTUALE | 4 |
| - CENTRI ABITATI | |
| - VIABILITÀ | |
| - AGRICOLTURA | |
| - WILDERNESS | |
| - EDIFICI DI RILIEVO | |
| 1.3 CENNI STORICI | 7 |
| 2 <u>IL PAESAGGIO ATTUALE</u> | |
| 2.1 VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E SVILUPPO SOCIO – ECONOMICO | 13 |
| 2.2 POPOLAZIONE E TERRITORIO | 14 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3 | <u>LINEE DI PROGETTO</u> | |
| 3.1 | OBIETTIVI | 19 |
| 3.2 | INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO EXTRA URBANO | 20 |
| 3.3 | IL TERRITORIO URBANO | 20 |
| 3.4 | INFRASTRUTTURE | 21 |
| 3.5 | MECCANISMO ATTUATIVO | 21 |
| 3.6 | INTERVENTI DI ATTUAZIONE DIRETTA | 21 |
| 3.7 | INTERVENTI DI ATTUAZIONE INDIRETTA | 22 |
| 3.8 | CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE NELLE PREVISIONI PROGETTUALI | 24 |
| | - DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE | |
| | - PROSPETTIVE DI SVILUPPO DEMOGRAFICO | |
| | - VERIFICA DEGLI STANDARD | |
| | - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO | |