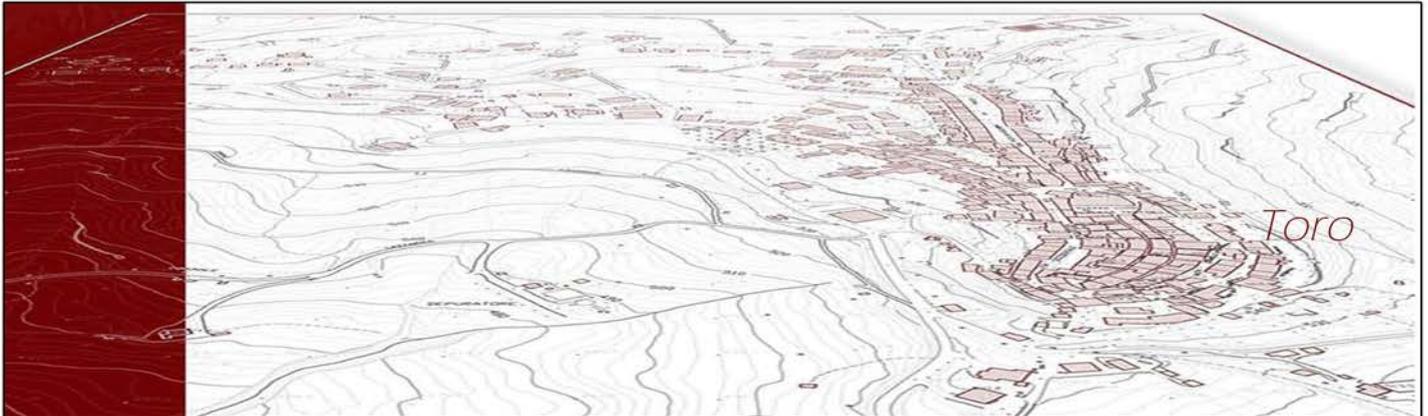




REGIONE MOLISE  
**COMUNE DI TORO**  
(Provincia Campobasso)

**VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**



	<b>PROGETTO URBANISTICO</b>	<b>Scala</b>
	<b>Elaborato</b>	
	<b>Relazione Strategica di Intervento</b>	<b>RI-01</b>

<b>VISTI:</b>	<b>I PROGETTISTI:</b>
	<i>(Ing. Antonio Laurelli)</i>
	<i>(Arch. Luciano Panichella)</i>
	<i>(Arch. Antonio Sollazzo)</i>
	<i>(Geol. Paolo Petti)</i>

## RELAZIONE STRATEGICA DI INTERVENTO

### Premessa

L'intero territorio, che sviluppa una superficie di 23,9 Km<sup>2</sup> per una densità abitativa di 63,30 ab/km<sup>2</sup>, è localizzato nella seconda cintura del capoluogo molisano ed è caratterizzato dalla presenza costante dei versanti collinari tipici del Molise Centrale. Il centro abitato sorge infatti a 580 metri sopra il livello del mare su un altopiano collinare che domina la valle del fiume Tappino ed è composto da due nuclei ben distinti:

- il primo, quello alle spalle del complesso della Chiesa madre, identificabile come centro storico, è una sorta di ferro di cavallo delimitato da due strade carrabili, adiacenti alle originarie mura di cinta, Via Occidentale e via Orientale convergenti nella piazza principale del paese; è attraversato anche da due viuzze pedonali che partono dalla piazzetta antistante la Chiesa Madre e si raccordano nei pressi della Chiesetta di San Rocco.
- il secondo, quello più recente, si sviluppa lungo una direttrice nord-sud, quella del corso principale, che parte dalla torre campanaria e va in direzione del colle che domina il centro abitato, dove sorge il Convento di Santa Maria di Loreto.



01. inquadramento territoriale

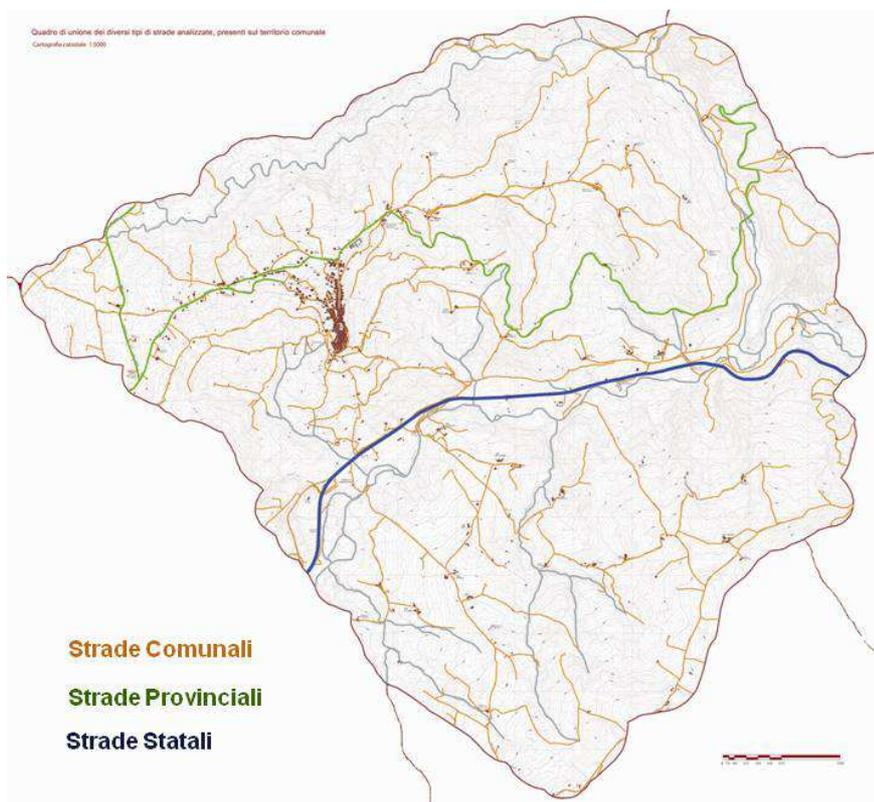
## Le analisi preliminari

Prima di approcciare ad una variante generale appare indubbio che vanno messe in campo una serie di considerazioni su quello che è l'assetto attuale del territorio torese. In primo luogo si è proceduto allo studio della viabilità individuando tre livelli differenti:

**STRADE STATALI**, ovvero un'arteria stradale di "importanza nazionale" gestita dall'amministrazione dello Stato e costituisce generalmente un sinonimo di strada nazionale. Per strade statali in Italia si intendono le strade gestite dall'ANAS ed identificate dalla sigla SS. Le strade statali possono essere classificate tecnicamente come strade extraurbane principali (strada di tipo B) o come strade extraurbane secondarie (strada di tipo C) mentre sono classificabili, all'interno dei centri abitati, come urbane di tipo D o E. Nel comune di Toro l'unica strada statale presente è la SS. 613 un'arteria di fondamentale importanza in quanto collega Campobasso a Foggia.

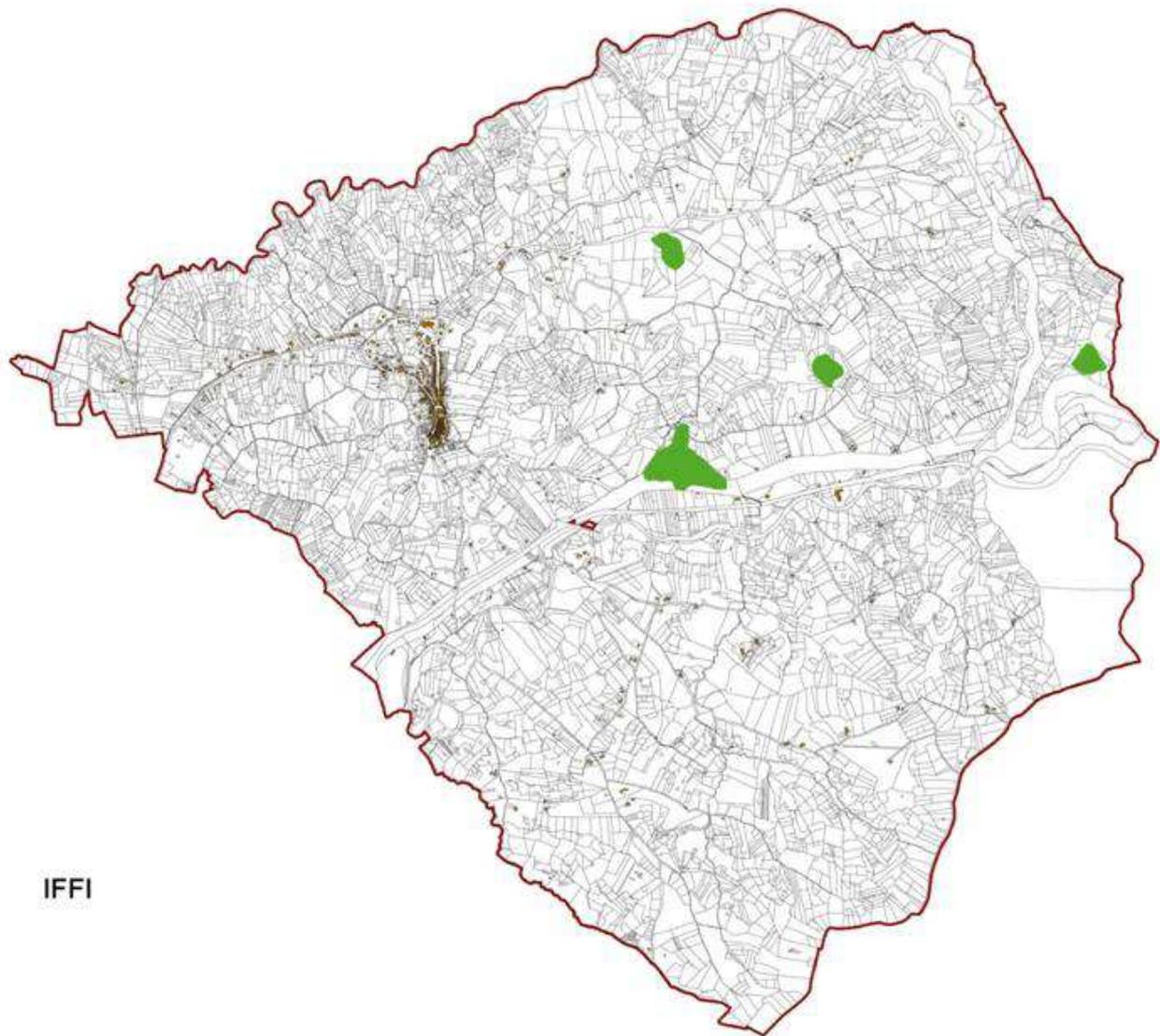
**STRADE PROVINCIALI**, ovvero una strada di proprietà del demanio e in gestione alla stessa provincia. Tuttavia esistono strade numerate come SP ma non gestite dalla provincia. All'interno del territorio comunale l'unica strada provinciale esistente è quella che collega Toro a Campodipietra.

**STRADE COMUNALI**, strade gestite dal comune nel quale la strada si sviluppa. Possono svilupparsi all'interno dei nuclei o centri abitati ed essere quindi urbane o all'esterno dei nuclei o centri abitati ed essere quindi extraurbane. È quindi una classificazione amministrativa.



02. Viabilità all'interno dei confini comunali

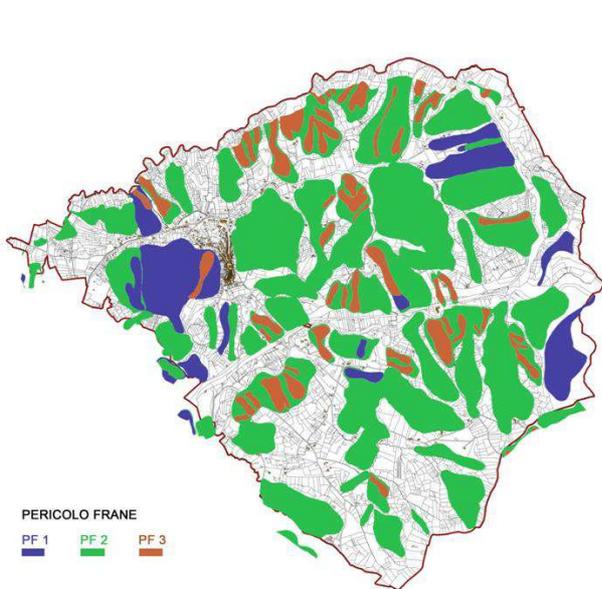
Il passo successivo è stato quello di studiare l'assetto geomorfologico del territorio torese attraverso l'IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia) che ha messo in luce la presenza quattro differenti movimenti franosi localizzati tutti al di fuori del centro abitato.



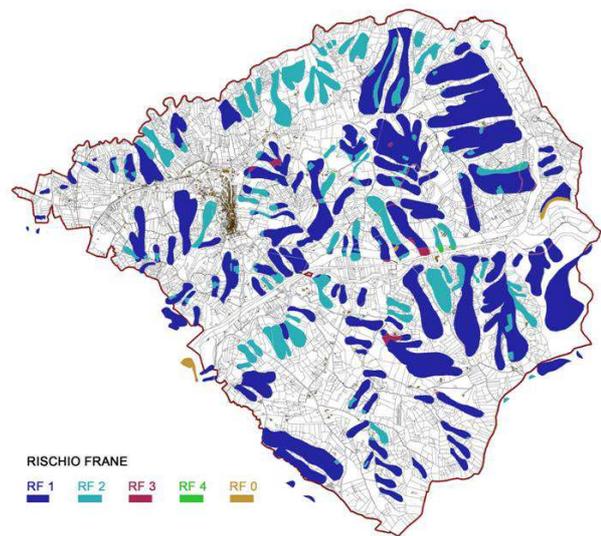
IFFI

### 03. Inventario dei Fenomeni Franosi Italiani su base catastale

Da questa si è passato all'analisi del PAI Molise mettendo in luce sia il rischio che la pericolosità di entrambi gli assetti, quello di versante e quello idraulico. Prima di descrivere quelle che sono le indicazioni di questo strumento, è bene ricapitolare brevemente le definizioni di rischio e pericolosità. In sintesi la **pericolosità** è *la probabilità di accadimento di un dato fenomeno di piena o di instabilità, potenzialmente distruttivo, in un determinato intervallo di tempo ed in una data area*, mentre il **rischio** è *il prodotto della pericolosità per il valore socioeconomico convenzionale degli elementi esposti*. La lettura dell'assetto di versante rimarca quelle che sono le indicazioni dell'IFFI, in quanto sia il rischio che la pericolosità maggiore sono localizzati laddove sono stati inventariati i fenomeni franosi.

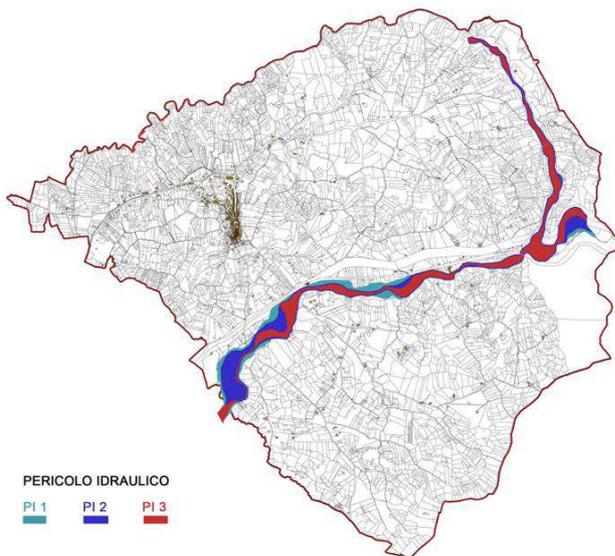


04. PAI Fortore [Pericolo Frane]

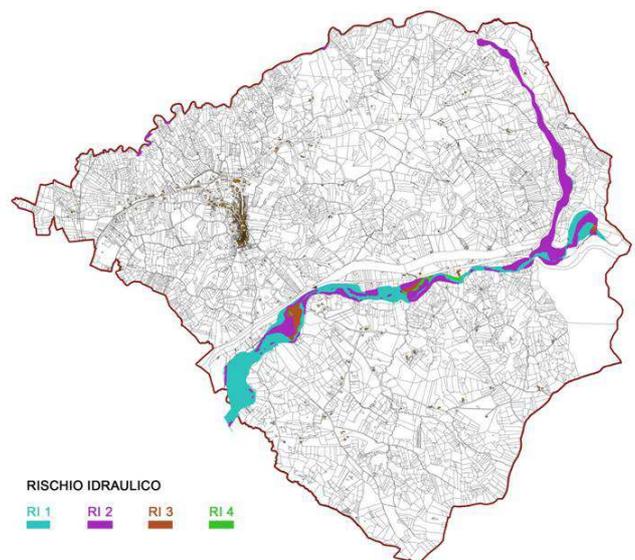


05. PAI Fortore [Rischio Frane]

La lettura dell'assetto idraulico mette in luce invece che sia la pericolosità che il rischio sono localizzati in prossimità dei due corsi d'acqua presenti all'interno del territorio torese, il Tappino e il Fiumarello.



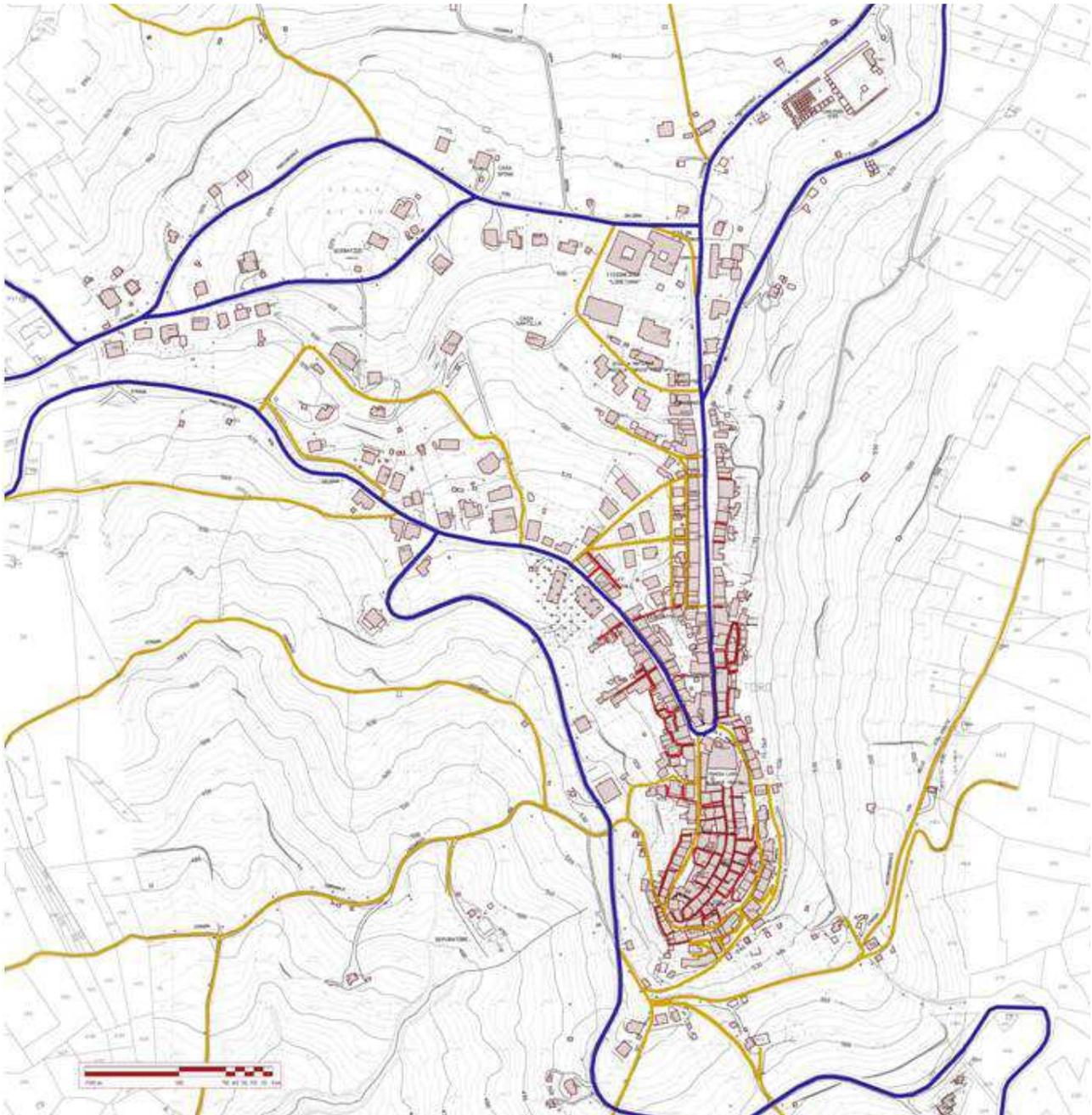
06. PAI Fortore [Pericolosità Idraulica]



07. PAI Fortore [Rischio Idraulico]

## Il centro abitato

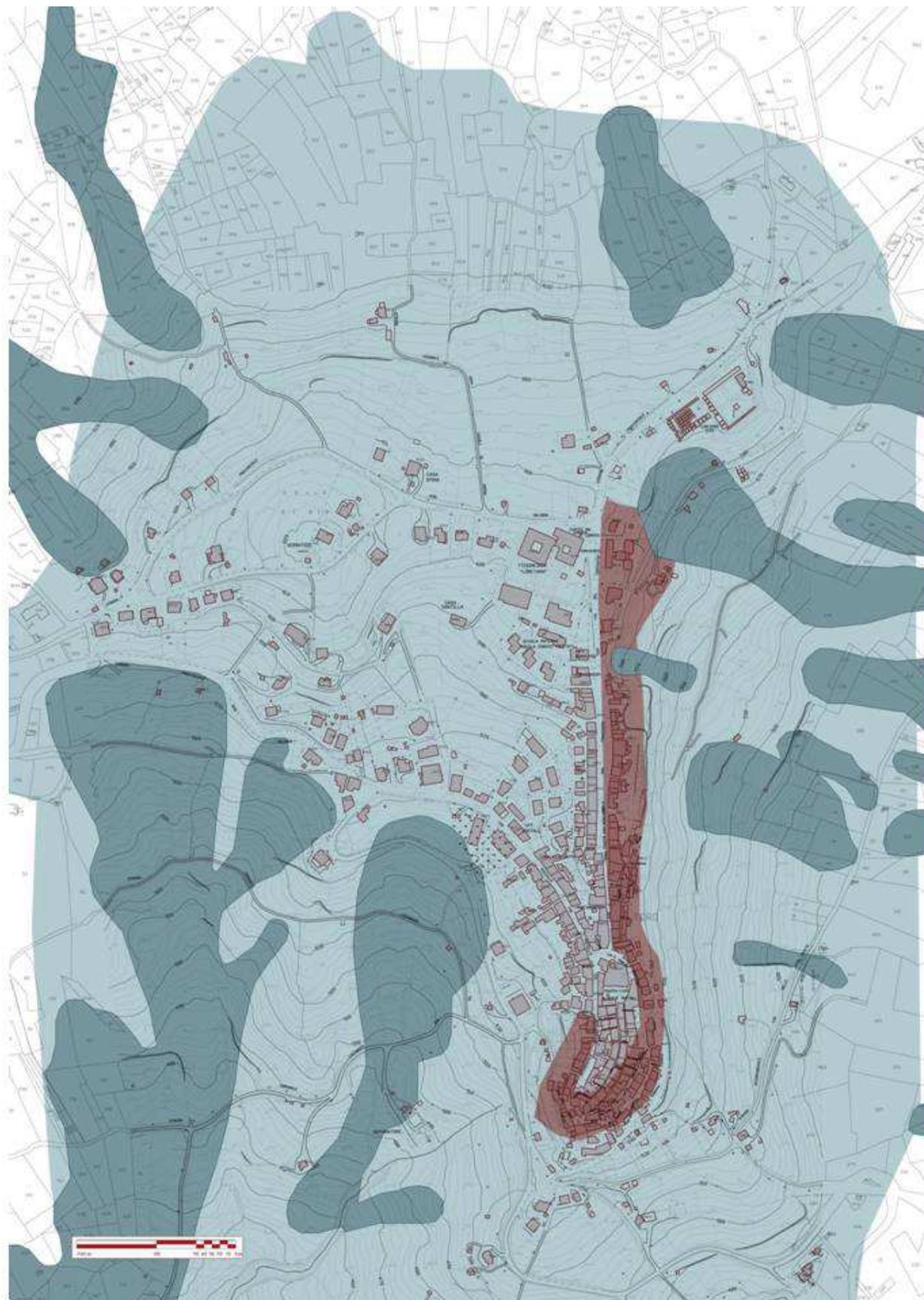
L'attenzione delle diverse analisi si è soffermata poi sulla zona urbana di Toro andando a rilevare quelli che sono i percorsi urbani differenziandoli tra carrabili e pedonali. All'interno della stessa perimetrazione si è poi approfondito il discorso sulla micro zonazione sismica e sul rischio e pericolosità derivanti dall'assetto di versante del PAI Molise. In un'ultima battuta si è poi fatta un'analisi approfondita su quelle che sono le indicazioni dello strumento urbanistico vigente. Per ciò che concerne i percorsi urbani quelli carrabili sono stati differenziati tra principali e secondari a seconda del flusso di traffico rilevato. I percorsi pedonali sono invece tutti localizzati all'interno del centro storico.



08. Percorsi Urbani [Percorsi Principali – Percorsi Secondari – Percorsi Pedonali]

### La microzonazione sismica

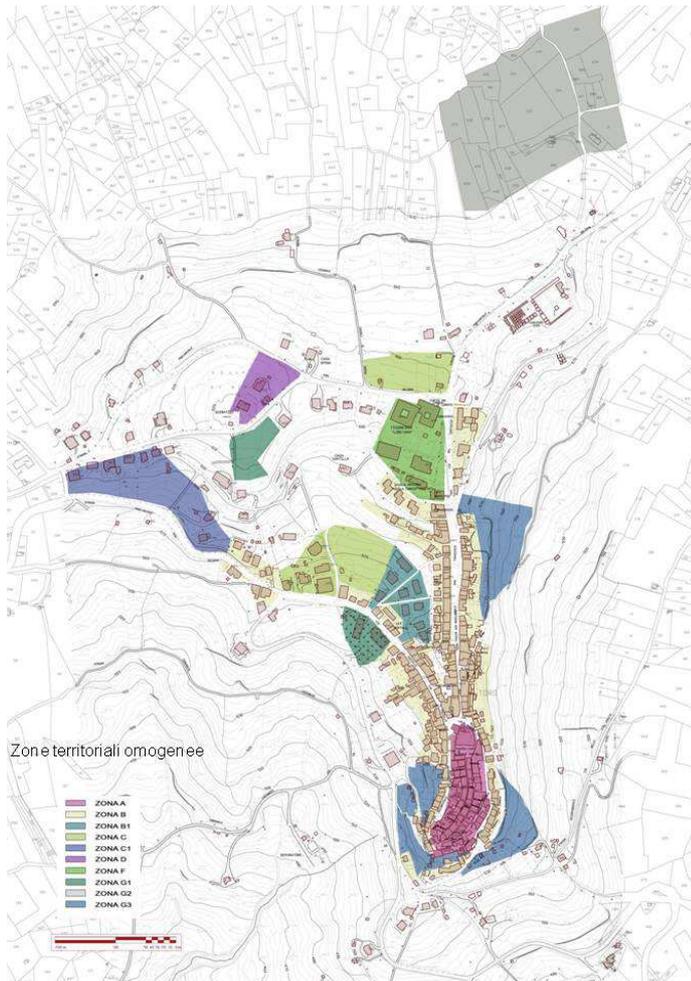
Lo studio della micro zonazione sismica ha messo in luce che all'area dell'abitato di Toro competono caratteristiche simili e, quindi, ai suoi terreni può essere assegnato un solo coefficiente di amplificazione  $S = 1.25$  [Flysch di S. Bartolomeo]. Tuttavia per i bordi orientali e il fronte sud dello sperone su cui è sviluppato il centro storico e la sua estensione e dove si sono osservati i danni più gravi, è necessario imporre un coefficiente correttivo, moltiplicativo, per tener conto della particolare situazione topografica [effetto cresta -  $St = 1.20$ ]. Il coefficiente  $St = 1.20$ , che deve essere applicato per le costruzioni pubbliche, è consigliato, sebbene non prescritto, anche per quelle private che possono insistere su quella fascia. Infine vi sono alcune aree con presenza di fenomeni di dissesto inattivi e/o quiescenti. In esse sono necessarie indagini di approfondimento, nel caso, opere di consolidamento per il versante e/o per le strutture di fondazione degli edifici esistenti. Se non dovessero risultare spessori notevoli di terreno dissestato, si può assumere un valore di  $S$  pari ad 1.25. In ogni modo sono sconsigliate nuove edificazioni e per gli edifici esistenti solo interventi di manutenzione senza ampliamento.



09. Carta della Microzonazione sismica [Area impostata sul Flysch di S. Bartolomeo ( $S = 1.25$ ) – Area con particolarità geomorfologica ( $S = 1.20$ ) – Area con presenza di fenomeni di dissesti inattivi e/o quiescenti ( $S = 1.25$ )]

## Il Programma di fabbricazione nell'ultima versione del 1979

Un'ulteriore analisi fatta è quella che riguarda la lettura dello strumento urbanistico così come pensato nel 1979. Lo studio si è concentrato quindi su quelle che erano le indicazioni di piano che divideva il territorio comunale in :



10. Zonizzazione vigente

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**ZONA A:** centro storico

**ZONA B:** completamento

**ZONA B1:** nuovo completamento

**ZONA C:** espansione [lottizzazione convenzionata]

**ZONA C1:** espansione a villette residenziali

**ZONA D:** industriale a carattere artigianale

**ZONA E:** agricola

**ZONA F:** completamento scolastico e religioso

**ZONA G:** verde di rispetto [inedificabile]

**ZONA G1:** verde attrezzato [inedificabile]

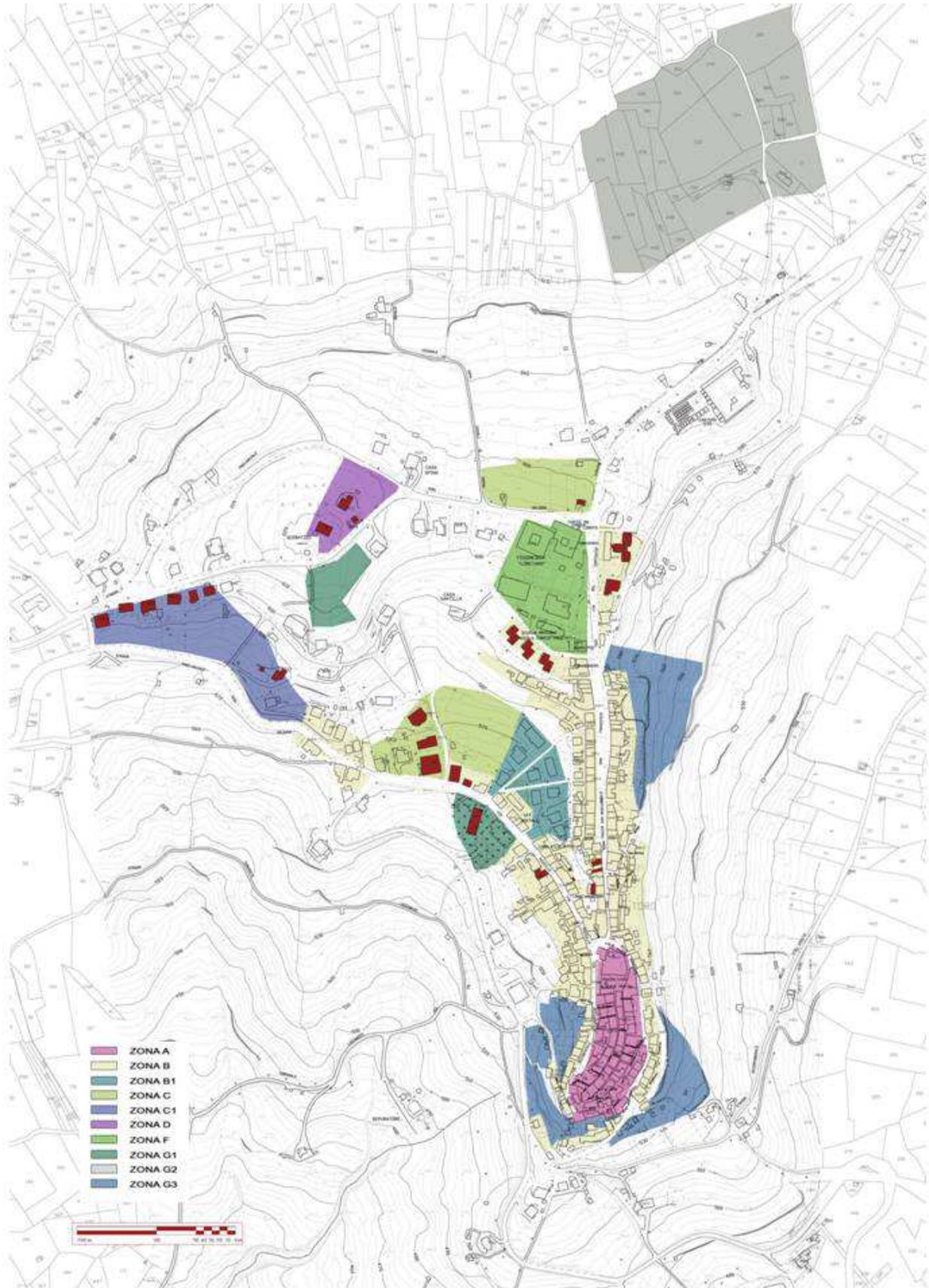
**ZONA G2:** attrezzature sportive

**ZONA G3:** scoscesa inedificabile

**ZONA H:** rispetto cimiteriale [inedificabile]

Il passo successivo è stato quello di riportare su una carta catastale aggiornata le Z.T.O. in modo da poter verificare quanti e quali sono gli edifici costruiti dal 1979 ad oggi. Questo studio serve a verificare se sono stati rispettati i parametri dettati dallo strumento urbanistico, focalizzando l'attenzione per lo più sulle aree standard. Lo studio si è concentrato chiaramente su tutte quelle Z.T.O. dove è possibile, secondo le

indicazioni di piano, l'edificazione. Si è scelto di escludere le zone E in quanto irrilevanti ai fini di questo calcolo. Il risultato ottenuto mette in evidenza che la maggior parte degli edifici costruiti a partire dal 1979 si concentrano per lo più nelle zone B e C. Per ciascuna delle zone interessate dall'edificazione è stata messa a punto una scheda di analisi in cui è inserita una foto esemplificativa della tipologia edilizia e da una tabella riassuntiva dove sono riportati i calcoli delle volumetrie previste da piano, quelle eseguite, le aree standard da piano e quelle lasciate. La parte più importante ai fini di questa analisi è rappresentato dal parametro aree standard da compensare ovvero tutte quelle aree che dovevano essere cedute al comune e che non sono mai state cedute. Andando a sommare tutte queste aree viene fuori un disavanzo di circa 25.000 mq. Questo dato va tenuto in nel modo più assoluto in considerazione nella redazione della variante attraverso la previsione di servizi per il cittadino.



11. Zonizzazione vigente con individuazione degli edifici costruiti dal 1979 ad oggi

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA B



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B Completamento	
Superficie territoriale [mq]	53.775,00
I.F.T. [mc/mq]	3,50
Indice di copertura [mq/mq]	0,75
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00
<b>Volumetria massima realizzabile [mc]</b>	
Volumetria massima realizzabile [mc]	188.212,50
Aree standard previste [mq]	33.878,25
<b>Volumetria realizzata [mc]</b>	
Volumetria realizzata [mc]	19.729,50
Copertura realizzata [mq]	1.879,00
Aree standard da volumetria [mq]	3.551,31
Aree standard cedute [mq]	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	<b>3.551,31</b>

12. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea B

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA B1



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 Nuovo Completamento	
Superficie territoriale [mq]	7.824,00
I.F.T. [mc/mq]	1,30
Indice di copertura [mq/mq]	0,60
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00
<b>Volumetria massima realizzabile [mc]</b>	
Volumetria massima realizzabile [mc]	10.171,20
Aree standard previste [mq]	1.830,82
<b>Volumetria realizzata [mc]</b>	
Volumetria realizzata [mc]	789,81
Copertura realizzata [mq]	75,22
Aree standard da volumetria [mq]	142,17
Aree standard cedute [mq]	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	<b>142,17</b>

13. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea B 1

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA C



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C Nuova Espansione	
Superficie territoriale [mq]	28.013,00
I.F.T. [mc/mq]	1,50
Indice di copertura [mq/mq]	0,60
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	18,00
Volumetria massima realizzabile [mc]	42.019,50
Aree standard previste [mq]	7.563,51
Volumetria realizzata [mc]	19.394,34
Copertura realizzata [mq]	1.847,08
Aree standard da volumetria [mq]	3.490,98
Aree standard cedute [mq]	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	<b>3.490,98</b>

14. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea C

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA C1



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1 Villetta Residenziali	
Superficie territoriale [mq]	18.671,00
I.F.T. [mc/mq]	1,00
Indice di copertura [mq/mq]	0,25
Altezza massima [m]	7,50
Aree standard [mq/ab]	18,00
Volumetria massima realizzabile [mc]	18.671,00
Aree standard previste [mq]	3.360,78
Volumetria realizzata [mc]	10.314,83
Copertura realizzata [mq]	1.375,31
Aree standard da volumetria [mq]	1.856,67
Aree standard cedute [mq]	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	<b>1.856,67</b>

15. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea C1

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA D



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D Industriale a carattere Artigianale	
Superficie territoriale [mq]	145.165,00
I.F.T. [mc/mq]	1,00
Indice di copertura [mq/mq]	0,50
Altezza massima [m]	7,50
Aree standard [mq/ab]	10% S.U.
<b>Volumetria massima realizzabile [mc]</b>	
	145.165,00
<b>Aree standard previste [mq]</b>	
	7.258,25
<b>Volumetria realizzata [mc]</b>	
	10.314,83
<b>Copertura realizzata [mq]</b>	
	4.133,00
<b>Aree standard da copertura [mq]</b>	
	413,30
<b>Aree standard cedute [mq]</b>	
	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	
	413,30

16. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea D

## TIPOLOGIA EDILIZIA ZONA G2



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G2 Attrezzature Sportive	
Superficie territoriale [mq]	62.381,00
I.F.T. [mc/mq]	0,75
Indice di copertura [mq/mq]	0,25
Altezza massima [m]	10,50
Aree standard [mq/ab]	19,00
<b>Volumetria massima realizzabile [mc]</b>	
	46.785,75
<b>Aree standard previste [mq]</b>	
	8.889,29
<b>Volumetria realizzata [mc]</b>	
	-
<b>Copertura realizzata [mq]</b>	
	-
<b>Aree standard da volumetria [mq]</b>	
	-
<b>Aree standard cedute [mq]</b>	
	-
<b>Aree standard da compensare [mq]</b>	
	-

17. Scheda di analisi Zona Territoriale Omogenea G2

## **Analisi delle criticità**

Il centro urbano, così come si evidenzia dalla planimetria, è composto da:

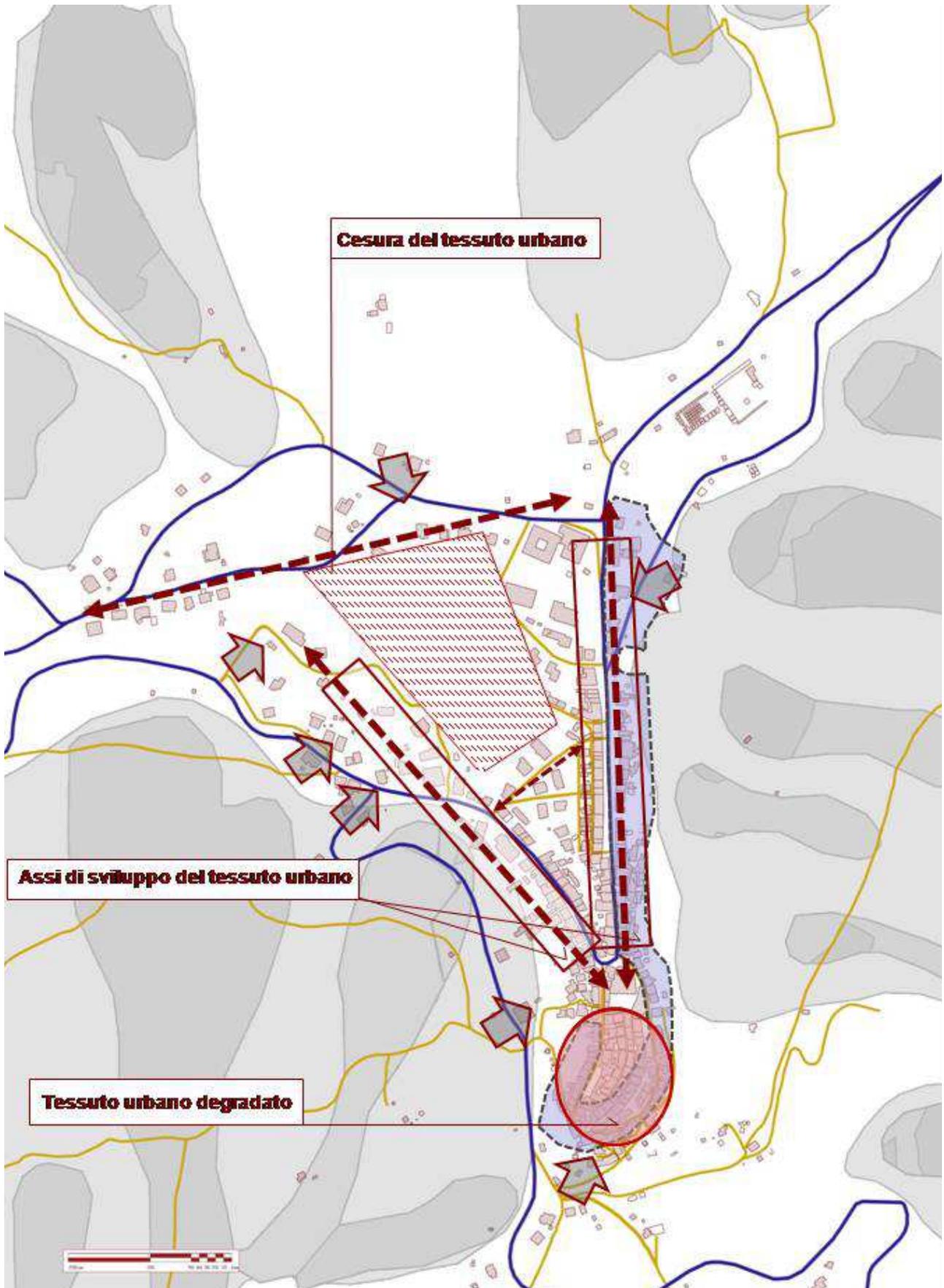
un centro storico, prevalentemente a carattere residenziale, che risale ai primi dell'anno 1000 esso è un vero e proprio nucleo edilizio situato nella parte sud del paese e posizionato su un colle di pietra arenaria e perciò di difficile accesso al traffico veicolare, due assi di sviluppo che seguono le due strade principali di Toro e cioè Via Pozzillo e Viale San Francesco e tessuto discontinuo abitazioni sparse nella zona nord del paese sorte in seguito.

Subito salta all'attenzione che lo sviluppo spontaneo e indisciplinato del paese, ha preso piede dove ha potuto senza aver però un piano urbanistico guida e di sviluppo che potesse in qualche modo gestirne la crescita.

Tale fenomeno ha fatto sì che i collegamenti trasversali tra i due assi di sviluppo principali (Via Pozzillo e Viale San Francesco) si trascurassero e che lo sviluppo dell'area racchiusa da tali direttrici (interna al centro urbano) non avesse mai inizio. Gli unici assi di collegamento tra Viale San Francesco e Via Pozzillo sono due strade larghe circa 4,5 metri (zona Fontanelle) che poi si uniscono in un'unica sede viaria della stessa dimensione. Proprio per la conformazione della sede viaria il traffico che la percorre è limitato ma lo sviluppo del tessuto urbano che le affianca è andato rapidamente crescendo nel corso degli anni. Appena all'esterno del centro urbano, quando i due assi principali della viabilità torese diventano due strade provinciali sono collegate da una strada che risale la località Colle di Dio e che permette l'accesso al paese dalla parte nord dello stesso ed anche in quel caso, grazie al precedente piano ma soprattutto alla facilità di collegamenti che le infrastrutture hanno permesso si è avuto un buon sviluppo edilizio.

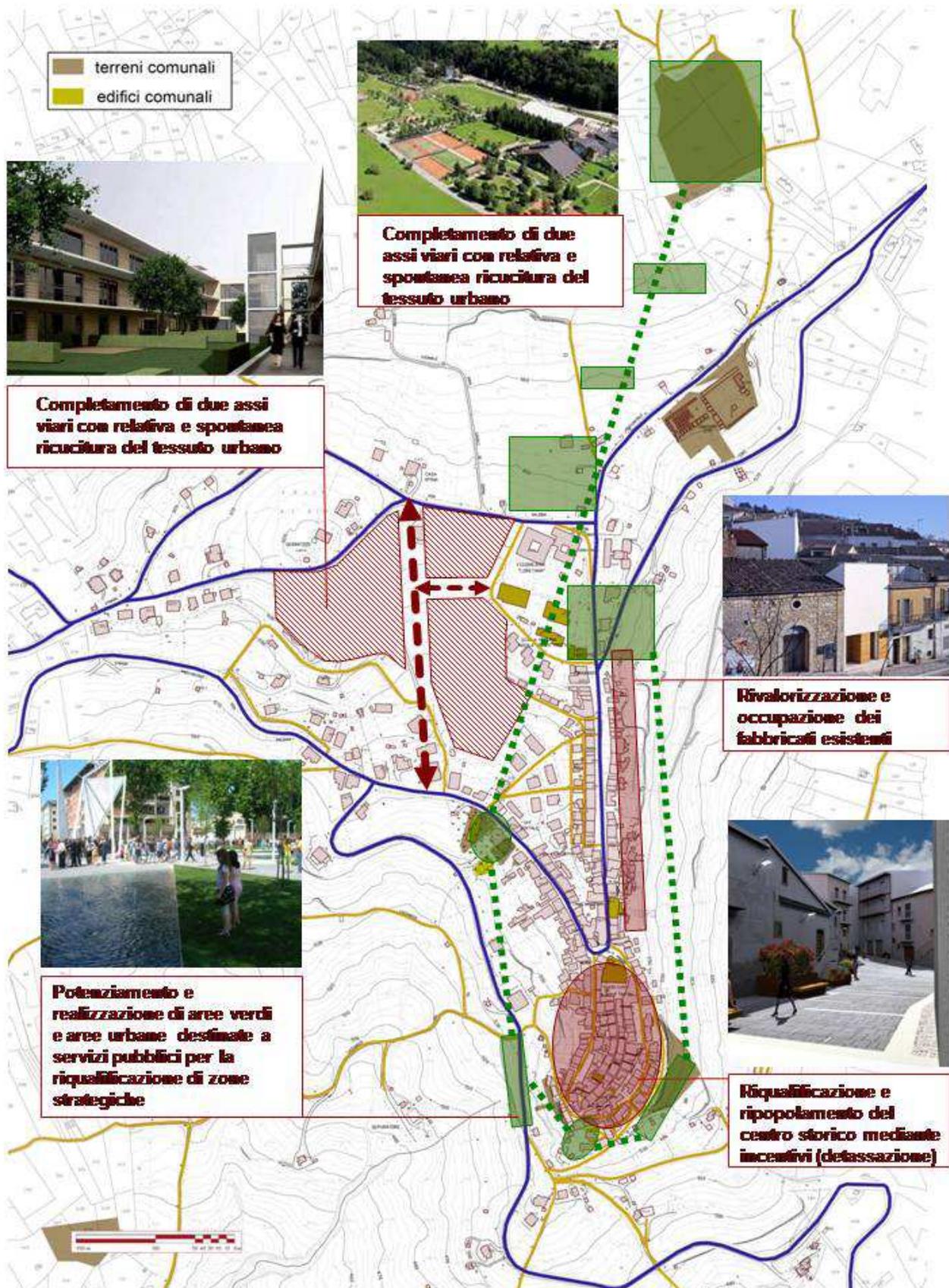
Il vuoto urbano che si crea tra i due assi viari di Via Pozzillo e Viale San Francesco che è una vera cesura del tessuto urbano che, con la mancanza di viabilità, impedisce l'attraversamento della zona con la conseguente emarginazione nonché scarsa valorizzazione di tutto il centro urbano.

Oltre a questo importante disagio strutturale presente nel centro urbano, da evidenziare ci sono altre due criticità legate alla scarsa occupazione delle abitazioni lungo Viale San Francesco e all'accessibilità del nucleo storico.



18. Carta delle criticità strutturali

## La strategia d'intervento

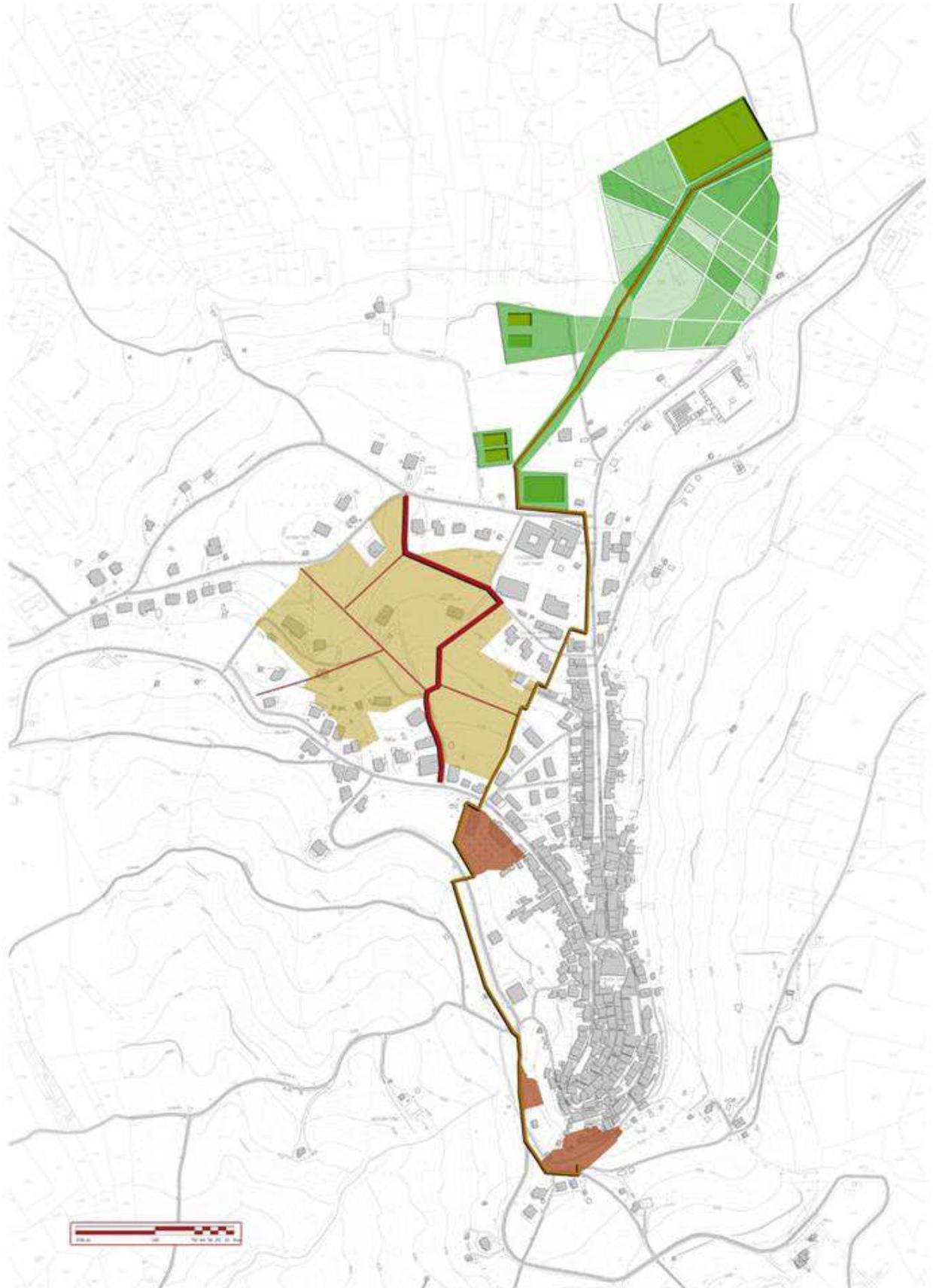


Da quanto emerso dalle criticità si è individuata una strategia d'intervento le cui azioni sono:

- a) *Ricucitura del sistema viario infrastrutturale* nell'area (del vuoto urbano) compresa tra Via Pozzillo, via Fontanelle e via Colle di Dio con l'inserimento di una strada che collega via Pozzillo sia con via Giardino, nei pressi della palestra comunale passando sotto le abitazioni di zona Fontanelle, che con la strada Colle di Dio. Tale tracciato favorisce il completamento del tessuto urbano e lo sviluppo della viabilità interna alla stessa, permettendo così l'attraversamento del territorio in maniera più comoda ed agevole. Lo sviluppo del tessuto urbano sarà regolato con direttive che ne prevedano la buona qualità degli spazi e dei luoghi da realizzare.
- b) *Rivalorizzazione e occupazione* dei fabbricati esistenti ed inoccupati su viale San Francesco sia dal punto di vista residenziale che per quanto riguarda l'innesto di piccole attività commerciali.
- c) *Riquilificazione e ripopolamento del centro storico* mediante incentivi (detassazione), proponendo come intervento in il recupero di elementi tecnici costruttivi del passato con la stessa modalità di esecuzione riportata in alcune schede che ne individuano le fasi e le parti. Questo modo di recupero non è l'unica strada da percorrere per intervenire nel centro storico, infatti oltre all'applicazione delle schede, si propone anche di intervenire con alcune nuove tecniche ed innesti che possano però essere in sintonia con il centro storico e le sue caratteristiche architettoniche ed urbanistiche principali.
- d) *L'individuazione di una serie di aree verdi e/o urbane* dove creare e/o potenziare servizi pubblici per la riqualificazione di zone strategiche capaci rivalorizzare tutto il centro urbano. Queste aree sono messe a sistema da un percorso che le collega in modo da creare una sorta d'asse dei servizi che possa essere attraversato e vissuto per tutta la sua lunghezza.

Dalla strategia di intervento, prende vita il *masterplan* che individua materialmente (su base catastale) gli interventi che possono essere sintetizzati come segue:

- **Spazio pubblico attrezzato/zona sportiva:** l'area è localizzata nella porzione di territorio che si estende da sopra al Colle di Dio verso il campo sportivo. Si prevede la creazione di un parco "dello sport" strutturato come un percorso lungo il quale si localizzano una serie di eventi e servizi quali piccoli impianti sportivi pubblici e privati, percorsi fitness, aree attrezzate a verde per il tempo libero, percorsi pedonali, aree per eventi e parcheggi pubblici; senza dimenticare i servizi dedicati alle persone anziane ospiti della nuova casa di riposo già esistente in zona.
- **Nuova zona residenziale:** è situata tra gli assi viari di Via Pozzillo, Via Fontanelle e Via Colle di Dio. L'intervento prevede la creazione di una nuova viabilità che oltre a collegare Via Pozzillo e Via Colle di Dio, si appoggia anche a via Giardino nei pressi della palestra comunale. Tale asse viario offre un collegamento trasversale del centro urbano, al momento inesistente, permettendo alla zona di essere attraversata e vissuta. L'intenzione è quella di favorire la formazione di nuove unità abitative regolate da direttive che salvaguardino il benessere dell'abitante, la qualità architettonica e l'efficienza energetica. Se queste ultime due possono essere perseguite attraverso l'ausilio di tecniche e materiali di bioarchitettura, la qualità della vita degli abitanti può essere innalzata attraverso l'inserimento di aree attrezzate a verde di qualità.



20. Materplan

- **Area Caritas:** è localizzata dove hanno sede i locali della Caritas e i parcheggi coperti in Via Pozzillo. L'intervento minimale prevede la risistemazione dell'area comunale attraverso opera di pavimentazione e di inserimento di verde pubblico.
- **Pagliarole:** posta al margine basso del centro storico è una delle zone che per l'elevato degrado e per la posizione stessa, maggiormente ha bisogno di interventi. La sua conformazione orografica ha dettato un intervento pensato come una serie di terrazzamenti che definiscono spazi pubblici riqualificati e riqualificanti, come piazze e parcheggi. L'intento è quello di creare una vera e propria porta di ingresso al borgo antico.
- Altra zona importante per l'accesso al centro storico è l'area individuata sulla strada che scende a fondovalle, sovrastante la **Strada comunale del Mulino**. L'intervento prevede la realizzazione di uno spazio attrezzato destinato prevalentemente a parcheggi pubblici, che sarà collegata direttamente al centro storico con impianti di risalita meccanizzati. I parcheggi saranno funzionali anche per l'area antistante su cui l'Amministrazione Comunale ha già avviato progetti di riqualificazione.
- **Zona del Tappino:** situata a ridosso del fiume Tappino include la zona D del vecchio Programma di Fabbricazione. Data l'importanza strategica dell'area, la previsione è quella di insediare piccoli edifici con funzione artigianale/commerciale ed edifici per la ricettività e valorizzazione turistica. Sarà inoltre risistemata tutta l'area del tratturo creando una sorta di parco fluviale andando ad implementare il turismo natura già presente all'interno dell'area.

Per ciascuno degli interventi progettuali è stata messa a punto una scheda identificativa composta da:

- planimetria su base catastale delle aree soggette a intervento
- tabella di lettura in cui vengono esplicitati i dati relativi all'estensione, alla proprietà e alcuni dati riguardanti il regime vincolistico
- rilievo fotografico dell'area
- visione al futuro

### Conclusioni

La proposta strategica tende a trasformare le criticità evidenziate all'interno del territorio comunale in opportunità per uno sviluppo in chiave sostenibile. Perseguire tale obiettivo significherà quindi andare a pianificare specificando le modalità d'intervento delle iniziative sia pubbliche che private ottenendo così una qualità della vita elevata.