

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)

---



## **VARIANTE GENERALE AL PIANO DI FABBRICAZIONE**

### **All. 1a**

### **Relazione**

**Campobasso, li**

**IL PROGETTISTA**  
**Arc. Mauro Scalabrino**



## **SOMMARIO**

### **1- INDIRIZZO GENERALE DEL NUOVO P.d.F.**

- 1.1 Piani strutturali operativi
- 1.2 I programmi complessi
- 1.3 La perequazione urbanistica
- 1.4 Superamento della tradizionale programmazione urbanistica
- 1.5 Cenni storici

### **2- IL CONTESTO TERRITORIALE**

- 2.1 Inquadramento territoriale, aspetti fisici e morfologici del territorio comunale
- 2.2 Rischio idrogeologico e politica del territorio

### **3- SITUAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE**

- 3.1 Il centro urbano: evoluzione urbanistica
- 3.2 Analisi demografica

### **4- IL PROGETTO DI PIANO**

- 4.1 Il disegno di piano
- 4.2 Gli effetti attesi



## **1- INDIRIZZO GENERALE DEL NUOVO P.d.F.**

E' ormai chiaro a tutti che la legge urbanistica nazionale, pur integrata e modificata a più riprese, non sia più in grado di rispondere efficacemente alle nuove istanze di sviluppo del territorio manifestatesi in questi ultimi anni sia in termini di qualità, sia in termini di adeguata aderenza a specifiche esigenze locali.

I radicali mutamenti normativi che stanno intervenendo nella materia urbanistica, ci inducono a riassumere in breve le situazioni che hanno condizionato la recente evoluzione legislativa e gli indirizzi verso cui tende ad orientarsi.

Con questa premessa, ben consci che il P.d.F. di Campodipietra non può essere legittimato dalla sua fedele rispondenza a leggi e regolamenti vigenti, abbiamo creduto opportuno aprire l'azione di programmazione verso nuovi e più avanzati orizzonti disciplinari che potranno renderne attuali i contenuti anche tra molti anni.

Negli ultimi cinquanta anni, a fronte di un incremento del 20% della popolazione, nel nostro paese, la consistenza del patrimonio abitativo si triplica, il contemporaneo calo degli indici di natalità della popolazione riduce il numero medio di componenti per famiglia a tal punto che, gli indici di affollamento delle abitazioni risultano irrisori.

Negli ultimi anni cresce il numero di famiglie proprietari di alloggi, pertanto, si chiede agli strumenti urbanistici di salvaguardare e valorizzare la proprietà immobiliare.

La legge urbanistica 1150/42 fino agli anni 80 ha svolto in modo efficace il ruolo di regolamentazione dei processi dello sviluppo urbanistico, integrata con le leggi: 167/62, 765/67, 865/71 ed in particolare con D.M. 1444/68, a partire dagli anni 80 inizia a manifestare i suoi limiti e l'attenzione si sposta verso problematiche poste dai progetti di trasformazione della città. Tali processi di trasformazioni sono dovuti sia al rallentamento della crescita quantitativa degli insediamenti urbani che alla domanda sociale rivolta verso la qualificazione della città.



Se negli anni 60-70 le grandi migrazioni, dovute alla diffusione dello sviluppo industriale e terziario, avevano generato situazioni di congestione nelle aree di attrazione e di abbandono in quelle di esodo, negli anni 80 l'interesse si sposta dalle istanze di espansione a quelle di trasformazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La pianificazione urbanistica sposta quindi la sua attenzione non più sulla quantità ma sulla qualità. A tal proposito viene emanata la legge 457/78 Titolo IV, sui piani di recupero che, sebbene estenda la sua utilizzazione a tutte le aree che versano in condizioni di degrado viene purtroppo applicata solo per la riqualificazione dei centri storici. Con la legge 47/85 (condono edilizio), viene imposta a tutti i comuni la perimetrazione delle aree abusive e il conseguente recupero urbanistico, attraverso l'applicazione degli standards previsti dal D.M. 1444/68.

E' quindi evidente che, anche la legislazione vigente sollecita le amministrazioni comunali ad elaborare programmi di riqualificazione e di riuso di parti di territorio edificate e degradate, piuttosto che ampliare le zone di espansione.

## **1.1-Piani strutturali e programmi operativi:**

Negli anni '90, dopo che nel decennio precedente le dispute tra piano e progetto avevano animato il dibattito disciplinare, si comincia ad instaurare un nuovo rapporto sinergico tra il Piano e il Programma, il primo inteso come strumento di normazione estensiva ed il secondo invece quale espressione di un'intenzionalità puntuale dotata di una solida efficacia realizzativa.

Sulla base di questi condivisi convincimenti, a partire della metà degli anni '90, la cultura urbanistica italiana elabora nuove intenzionalità che trovano risposta in alcune legislazioni regionali.

Nelle esperienze più convincenti, (vedi Regione Toscana) al Piano urbanistico viene riconosciuto un doppio ruolo: di indirizzo programmatico generale e di fattiva esecutività. Con l'introduzione del Piano strutturale si tende in primo luogo ad abbandonare una concezione amministrativa del



governo del territorio in favore di una concezione di tipo strategico e di lungo periodo con la quale indicare priorità ed aprire un confronto sulla puntuale definizione gestionale degli interventi sul territorio; quest'ultima viene invece demandata all'elaborazione dei piani o Programmi operativi di durata temporale più limitata.

Il Piano strutturale si prefigge di costruire, con il contributo di tutti gli attori coinvolti nell'azione di programmazione, un quadro di riferimento, definito da grandi obiettivi condivisi.

Tali obiettivi si riferiscono quindi ai criteri generali che s'intendono seguire nel lungo periodo per lo sviluppo del territorio, ai principali strumenti che si intendono utilizzare per la loro attuazione nonché alle trasformazioni urbane che si intendono realizzare, anche in relazione a priorità riconosciute, nel breve periodo.

In questa ottica il Piano strutturale rappresenta un atto processuale e partecipativo finalizzato all'individuazione delle principali problematiche in atto ed uno strumento di orientamento per la definizione di condivisi obiettivi da assumere a base delle scelte da effettuare, solo in seguito, sul piano operativo; costituisce quindi uno strumento finalizzato piuttosto a creare le condizioni necessarie a favorire le trasformazioni territoriali, che a definire la loro progettazione.

Il Piano strutturale formula pertanto un quadro di finalizzazioni coerente con i dati analitici riscontrati e suscettibile di adattamenti nella fase di definizione operativa degli interventi. Esso svolge inoltre un importante ruolo nella formazione del consenso su obiettivi generali coinvolgendo in un confronto dialettico sulle problematiche e sulle prospettive della città tutte le risorse umane ed economiche interessate.

I Programmi operativi elaborati a valle del Piano strutturale si sostanziano invece in scelte attuative e particolareggiate applicate al quadro generale, componendosi al suo interno come tasselli di un complesso mosaico; essi concretizzano le politiche territoriali, esprimono le azioni finalizzate all'uso delle varie componenti e delle parti del territorio e si



esplicitano in un disegno molto concreto di ciò che si può fare nel breve periodo, in relazione alle risorse pubbliche disponibili ed alle sinergie economiche che si prevede di poter realizzare con gli operatori privati interessati alla esecuzione dei programmi.

Se nella definizione del Piano strutturale intervengono interessi strategici, diffusi e generali, nella fase dell'elaborazione dei Programmi operativi si valutano gli interessi particolari avanzati in regime concorrenziale da più operatori privati e vengono individuate le convenienze sociali conseguibili, inserendo così nell'azione di programmazione quella irrinunciabile alea di flessibilità contrattuale che sola può garantire la realizzazione del programma di trasformazione urbana in una condizione di libero mercato.

## 1.2-I Programmi complessi:

I Programmi complessi sono costituiti da progetti urbanistici che, in qualche modo, rimandano ai Piani particolareggiati previsti dalla legge urbanistica nazionale ma, a differenza di questi, si misurano oltre che con i tradizionali temi del progetto urbano anche con la ricerca di modalità di esecuzione delle previsioni più aderenti alle mutate condizioni economiche e di mercato del nostro Paese.

Tali programmi, visto il progressivo contenimento della spesa pubblica, tendono a mobilitare una pluralità di soggetti pubblici e privati ed un'ampia gamma di risorse finanziarie su interventi che riguardano generalmente circoscritti ambiti urbani in stato di degrado, di abbandono o, in ogni caso, che si reputa opportuno assoggettare ad interventi di recupero e riqualificazione formale e funzionale.

In particolare, le procedure da mettere in moto nel corso della definizione di programmi complessi devono consentire di rintracciare e produrre sinergie tra risorse private e pubbliche per la realizzazione di un intervento che agisca da volano per la riqualificazione di un più vasto ambito urbano.

In anni recenti, anche per via legislativa sono state istituite nuove forme di programmazione di interventi di questo tipo (Programmi integrati di



intervento, di cui all'art. 16, legge 179/92; Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11, legge 493/93; Programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2, comma 2°, legge 179/92 ed al D.M. 21.12.94; Contratti di quartiere, di cui al D.M. 22.10.97; Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio di cui al D.M. 25.09.98 oltre che i programmi operativi previsti, con varie denominazioni, da numerose legislazioni regionali). Il loro fine più esplicito va rintracciato nel tentativo di legare strettamente il momento delle scelte di pianificazione a quelle dell'attuazione e della gestione del programma, promuovendo una compartecipazione degli investitori privati interessati alle iniziative già nella fase della loro progettazione e tentando in questo modo di recuperare al gestore pubblico dell'operazione parte delle plusvalenze economiche prodotte dall'azione di riqualificazione; ciò sia in termini di acquisizione a titolo gratuito di aree, infrastrutture e strutture per servizi, sia in termini di contributi concessori straordinari.

Tra i principali fattori di successo di tali iniziative possono riconoscersi la rapidità e la certezza dei tempi procedurali previsti per l'acquisizione di permessi e nulla-osta e la semplificazione delle stesse procedure che rendono chiara l'alea di rischio imprenditoriale assunta dagli operatori privati coinvolti.

Per altra via, in questi ultimi anni, sono state introdotte nuove figure giuridiche di project financing. Si tratta generalmente di società miste pubblico-private, cui viene affidata la realizzazione di programmi di intervento urbanistico che prevedono anche la costruzione di opere in grado di produrre prestazioni di servizi pubblici tariffabili. Il concorso dei privati si ottiene, da un canto, predisponendo regole, tempi e procedure chiari e certi e, dall'altro, garantendo loro il rientro dell'investimento; tutti elementi questi che potranno essere oggetto di una eventuale gara di affidamento.

I programmi attuati mediante operazioni di project financing prevedono la costruzione, la gestione e il trasferimento al Comune delle opere realizzate al termine del periodo convenuto come necessario per recuperare e



remunerare il capitale investito dall'operatore privato coinvolto nella realizzazione del programma.

### **1.3-La perequazione urbanistica:**

Se i Programmi complessi costituiscono strumenti tecnici escogitati al fine di superare i ristretti limiti di bilancio degli enti locali senza rinunciare a portare avanti politiche di riassetto, non si deve sottovalutare, l'esigenza di salvaguardare la rendita urbana sempre più distribuita tra una pluralità di soggetti non necessariamente interessati alla realizzazione degli interventi programmati.

La zonizzazione proposta dai tradizionali strumenti urbanistici, tende a discriminare in modo sostanziale le potenzialità di rendita di ciascuna proprietà; ciò è tanto più vero quando un'area è destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche e quindi assoggettata ad esproprio, creando in questo modo una evidente discriminazione nei confronti delle aree edificabili adiacenti.

Se è vero che, da un lato le procedure espropriative per l'acquisizione al pubblico demanio dei lotti destinati alla realizzazione di servizi collettivi ha da sempre presentato notevoli difficoltà, dall'altro, la validità quinquennale dei vincoli urbanistici impone disponibilità finanziarie più volte insostenibili da parte delle amministrazioni locali.

Lo strumento perequativo sostanzialmente si basa sulla assegnazione di un indice di edificabilità indifferenziato a tutte le aree ricadenti in un determinato ambito, destinate a qualsiasi uso (ivi compresi gli spazi pubblici) all'interno degli ambiti omogenei del P.d.F.

A ciascuno dei proprietari delle aree ricadenti nell'ambito omogeneo viene in questo modo riconosciuta una quota di rendita fondiaria che, potrà essere utilizzata, a seconda delle previsioni urbanistiche, in specifici settori edificabili dello stesso ambito o anche in ambiti edificatori remoti sottoposti alla medesima disciplina.

In ogni ambito omogeneo del Piano, la perequazione stabilisce una





normativa urbanistica specifica che, oltre agli indici di fabbricabilità territoriale di zona, stabilisce: le destinazioni d'uso consentite, le incidenze di utilizzazione privata e pubblica delle aree la localizzazione delle aree edificabili all'interno dell'ambito, le convenzionali limitazioni volumetriche e distributive degli edifici.

Nella fase attuativa delle previsioni ci si potrà avvalere: sia delle possibilità di consorzionamento tra i proprietari; sia delle forme procedurali previste per i programmi complessi in precedenza richiamati; sia ancora di forma sostitutive di intervento "d'ufficio" in presenza di inerzia degli interessati.

## **1.4-Superamento della tradizionale programmazione urbanistica:**

Gli ultimi dibattiti sul destino della città del XXI Secolo, configurano una nuova architettura della comunicazione, una possibile trasformazione della città basata prevalentemente sul recupero dei suoi valori semantici e sulla mutazione del modo di agire, di integrare e quindi di comunicare della società urbana.

Se è vero, come in effetti è vero che, la città e architettura costituiscono le più tangibili manifestazioni di una società, allora i concetti di comunicazione e di informazione devono essere posti alla base dei relativi progetti.

Questi fattori innovativi che si affacciano sulla scena urbana, determinano un peso importante nella struttura sociale. Non possono quindi essere tralasciati dal processo di evoluzione della disciplina urbanistica la quale deve riconoscerne le potenziali ed assumerne al suo interno i contenuti.

Le nuove tecnologie di comunicazione, stanno modificando non solo il modo di essere, agire e quindi di comunicare dei cittadini, ma anche le modalità di gestione e di governo del territorio con una serie di operazioni affidate alla macchina guidata dal pensiero umano.

Numerosi luoghi ed impianti urbani, sinora utilizzati quali meri contenitori di funzioni e di attività umane, si trasformeranno in "siti virtuali", mentre i collegamenti fra i diversi punti della città, sinora assicurati da canali matrici,



si evolveranno sempre più in connessioni immateriali fra i diversi nodi della rete comunicazionale.

Questa rete virtuale configura una nuova dimensione urbana, frutto dell'interazione fra ambienti urbani e tecnologie innovative, che l'odierna letteratura definisce "città digitali".

Nella predisposizione del progetto urbanistico le aree urbane assumono la triplice dimensione di: alta espressione collettiva della capacità di "organizzare lo spazio" in funzione di esigenze e di obiettivi che evolvono nel tempo; di luogo di massima concentrazione di funzioni e di relazioni, in cui i livelli di intensità e di velocità degli "scambi" raggiungono valori sempre più elevati; di spazio semantico privilegiato nel rapporto psico-percettivo tra l'uomo ed il suo habitat.

Nel primo caso vengono esaltati gli aspetti fisico-formali della città e lo spazio che prende forma dall'assemblaggio degli elementi matrici, ovvero dei contenitori delle attività e dei canali delle comunicazioni. In questa dimensione l'aggregato urbano viene indicato con la denominazione "città di pietra".

Nel secondo caso, col quale si privilegia il tessuto delle attività e delle relazioni che si svolgono negli spazi e nei canali della città di pietra, il sistema che si genera dalla trama delle relazioni e degli scambi è denominato "città delle relazioni".

Nel terzo caso si considerano gli aspetti percettivi che scaturiscono dall'incontro fra cittadini, città e l'insieme delle aspirazioni, delle esigenze, dei progetti, dei sogni; esso configura lo spazio esistenziale che viene definito "città del vissuto".

Una ricomposizione di questi tre aspetti, quello fisico, quello funzionale e quello sociale, trova diritto di cittadinanza nella teoria delle "tre città", formulata agli inizi degli anni '90.

Il progetto urbanistico deve contribuire a mettere in equilibrio le tre città, un tempo collimanti ed oggi dicotomiche – la "città di pietra" (città fisica, materica), la "città delle relazioni" (città immateriale, funzionale) e la



“città del vissuto” (città esistenziale, percettiva) – assicurando un armonico sviluppo ed una corretta crescita della società, in ambienti urbani belli, sicuri ed efficienti.

La situazione progettuale scaturisce dalla riprogettazione delle funzioni urbane, cioè dalla diversa organizzazione e dalla ottimizzazione distributiva delle attività nel territorio in termini di efficienza e di efficacia ed in relazione ai vantaggi conseguibili dall'introduzione delle nuove tecnologie comunicazionali.

Tra i postulati metodologici da portare avanti e porre a base del progetto urbanistico trovano sicuramente posto: l'assunzione rigorosa dell'analisi funzionale come continuità del metodo del “problema ben posto”, la ricerca della “flessibilità” (utilizzando anche quelle tecnologie non direttamente rivolte alla pratica urbanistica) e la “permeabilità”, come conseguenza della flessibilità portata agli estremi.

La flessibilità e la permeabilità non si pongono più in termini concettuali e spaziali, ma devono essere messe in relazione a tutto il portato tecnologico che oggi entra a far parte della pratica edilizia; esse devono essere previste e risolte fin dall'inizio del processo progettuale, sia la scala architettonica che a quella urbana.

Nel mentre l'introduzione nella scena urbana delle nuove tecnologie, soprattutto di quelle comunicazionali, consente di interpretare la permeabilità in maniera più estesa di quella che poteva essere possibile quando l'elemento innovativo era comunque costituito da “materia”, la disciplina urbanistica si arricchisce della possibilità di definire l'“architettura della non materia”.

Come la moderna architettura dell'edificio nasce e si sviluppa in una visione integrata con l'architettura degli impianti e delle comunicazioni, anche la città, nella sua complessità, deve tendere a strutturarsi su di una griglia tecnologica di base all'interno della quale le reti di connessione, materiale ed immateriale, si configurano in un'ottica sinergica tra struttura fisica ed offerta tecnologica. Il sistema spazio-funzionale dell'edificio ed il



sistema spazio-funzionale della città, cioè la nuova architettura e la nuova urbanistica, vanno pensati e ridefiniti all'interno della stessa e coerente logica.

Il XXI Secolo apre inoltre, prospettive ampie e innovative per il recupero dei valori semantici della città a condizione, però, che si instauri in un processo interattivo tra l'uso dell'informazione e l'invenzione di nuovi spazi architettonici sì da affrontare, con una nuova cultura del progetto, il fare architettura per una società che va cambiando il modo di comunicare e quindi di interagire.

Dalle considerazioni svolte in precedenza, sono emerse le linee metodologiche assunte a base del nuovo P.d.F. di Campodipietra che mirano a dotare il nuovo piano di uno strumento aggiornato e già pronto a recepire al suo interno le modificazioni attese sia nella evoluzione della struttura fisico-funzionale dell'aggregato urbano, sia nel quadro legislativo nazionale che i più recenti esiti normativi configurano. Purtroppo, la normativa vigente ci impone di produrre presso le sedi competenti alla approvazione del presente strumento urbanistico un progetto in forma tradizionale.

E' ormai evidente che l'elaborazione di un piano urbanistico deve diventare un'attività ordinaria e non di straordinaria amministrazione; il piano non può essere considerato elemento risolutivo di tutti i problemi del territorio, ma deve commisurarsi sia con le possibilità gestionali che con le disponibilità finanziarie reperibili nell'arco temporale della sua validità.

## 1.5-CENNI STORICI

L'epoca più remota, in cui si incontra il nome di Campodipietra è il 1022, quando Arrigo II di Sassonia, detto lo Zoppo, re di Germania mosse contro Pandolfo, Principe di Benevento, ed i suoi figliuoli, che tenevano Capua e Montecassino. E' narrato che in tale occasione si fermasse Campodipietra e vi



tenesse un Placito. Prima di questa epoca non è dato rintracciare nessuna notizia che riguarda questo paese. L'utilizzo della parola campus veniva allora adoperata frequentemente per battezzare aggruppamenti di abitazioni campestri, e lo troviamo frequentissima nel Contado, come Campobasso, Camposarcone, Campolieto, Campomarino ecc.....Perchè di Pietra è anche più difficile determinare. Posto sulle pendici di una delle tante derivazioni della cresta appenninica, presenta un agro caratterizzato da argilla, pietre ed acqua. Alcuni ritengono che l'origine del nome fosse dovuta al nome del proprietario del terreno in cui è sorto il paese, ossia Campo di Pietro. Negli antichi documenti è presente il nome "Campus de Petra", ed alcuni ritengono che Petra fosse una donna. Altri ritengono che il nome del Comune sia dovuto al ritrovamento, in località all'attuale abitato, della "pietra": una lustra funeraria di età romana recante in bassorilievo due figure che si stringono la mano. dal ritrovamento di tale lastra, derivò Campo della Preta, e infine Campodipietra. Il primo raggruppamento di case, insieme con la prima Cappella, sorse su uno sperone di roccia arenaria situato ad Est dell'attuale abitato e rivolto verso la valle del Tappino, in località Costa di Santa Maria. L'acclività del rilievo garantiva una migliore difesa dell'abitato. L'assenza di una struttura fortificata da interpretare come castello fa pensare ad una origine barbarica di Campodipietra.

La Chiesa Madre, dedicata a San Martino, di stile barocco, fu riedificata nel 1770 sui resti di quella esistente che aveva un'unica navata ed un solo ingresso centrale. alla ingente spesa per la riedificazione provvide il Monte Frumentario, pure detto San Martino, costituito dal Cardinale Orsini con editto del 1704.

La Chiesa è opera di Nunzio Margiotta un bravo maestro muratore di Pescopennataro. Il suo nome è inciso sulla cornice del grande finestrone centrale.

Oltre a quello principale, nella facciata della Chiesa si aprono due portali secondari, ma ugualmente arricchiti di elementi decorativi, sormontati da due ampie finestre ovali che, per la forma del profilo, ricordano gli ovali



dei quattro Evangelisti dipinti ai lati dell'Immacolata Concezione, dietro l'altare maggiore.

San Martino è il protettore di Campodipietra e la ricorrenza della festa in suo onore cade l'11 novembre. Sulla porta principale è riportata una epigrafe in latino la cui traduzione è: CHIESA DI S. MARTINO QUASI CROLLATA PER VETUSTA', RIEDIFICATA PIÙ' RIFINITA E PIÙ' GRANDE CON LE RENDITE DELLA MEDESIMA NELL'ANNO 1770.

All'interno della Chiesa ed in particolare nella zona presbiteriale, al centro della parte frontale. Paolo Gamba dipinse nel 1774 l'Immacolata Concezione. La Madonna si innalza su una nube bianca, nell'atto di schiacciare il serpente con il piede sinistro. Il piede su una lunga falce. Ai lati dell'Immacolata si trovano i quattro Evangelisti: S.Matteo; S.Luca; S.Giovanni; S.Marco. Il Campanile di S.Martino sorge su una vecchia torre adiacente la Chiesa. L'attuale copertura a piramide e la parte terminale della torre con ampie finestre sulle campagne, risalente al dopoguerra, ha sostituito una più antica struttura a bulbo, probabilmente per eliminare i rischi di cedimenti disastrosi dovuti alla caduta di un fulmine. Sulla prima parte della struttura cilindrica si innesta un elemento prismatico con copertura piramidale sormontata da una banderuola segnamento e da una croce. La vecchia copertura a forma di bulbo, poggiava sulla camera campanaria dotata di finestroni ovali. L'altra Chiesa –S.Bonaventura- , di stile romanico, è adiacente all'abitato adibito a scuola materna. Anticamente la Chiesa era completamente fuori dall'abitato. Gravemente danneggiata dal terremoto del 1688, fu riedificata nel 1700. Un altro importante restauro fu quello del 1880 quando, grazie alle offerte del popolo, venne staccata da altre fabbriche adiacenti e riaperta al culto. Il restauro più recente risale agli anni 70.



## **2- IL CONTESTO TERRITORIALE**

### **2.1-Inquadramento territoriale, aspetti fisici e morfologici del territorio comunale:**

Il territorio Comunale di Campodipietra si estende per Ha 1820.41.37; è ubicato sul versante orientale del Sub-appennino meridionale, in posizione eccentrica rispetto al territorio provinciale, ed in prossimità del confine con la Puglia. Fa parte dell'area omogenea indicata come "Comunità Montana del fortore Molisano", e confina con i comuni che gravitano intorno al capoluogo di Regione, Campobasso.

La morfologia del territorio evidenzia un andamento piuttosto moderato delle pendenze, infatti, si sviluppa su di un altopiano compreso fra le quote altimetriche di circa 700 e 450 m.s.l.m.

Data la scarsa permeabilità dei terreni affioranti, l'altopiano, risulta solcato da un denso e ramificato reticolo di corsi d'acqua, non tutti perenni, tributari di bacini idrologici come il Tappino e il Ruviato che convogliano le proprie acque nel fiume Fortore.

Le sorgenti presenti nel territorio comunale, di portata assai modesta, influiscono poco o quasi niente sull'approvvigionamento idrico del comune.

Il clima che caratterizza l'area in cui è situato il comune di Campodipietra, manifesta caratteristiche tipicamente continentali. Infatti, le temperature medie annue si attestano intorno ai 12,5°C, con una escursione annua medi pari a 12,8°C.

Le precipitazioni, prevalentemente autunnali (con massimi rilevati nel mese di Novembre), toccano in media 850 mm annui con circa 90 giorni piovosi.

Il paesaggio rurale e per molti versi, la stessa morfologia dei luoghi sono stati in gran parte determinati, oltre che dalla natura geolitologica degli strati superficiali del terreno, anche dall'azione del disboscamento perpetrata



dall'uomo nei confronti dell'originario patrimonio forestale.

Ne è scaturito un paesaggio dominato da spoglie colline con pianalti sommitali e versanti moderatamente acclivi esposti a rischio erosivo portato dal ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. Solo per brevi tratti emerge il substrato calcareo che presenta, in genere versanti molto acclivi.

La vegetazione spontanea che caratterizza le aree collinari è costituita da pascoli incolti interrotti da seminativi nudi e da una frammentata presenza aree boschive relegate nelle zone morfologicamente più acclivi.

Tra le aree collinari messe a coltura prevalgono gli oliveti e i vigneti in ogni caso di scarsa estensione e improntati all'autoconsumo.

Il panorama forestale del territorio comunale è dominato dal cerro (*quercus cerris*), che ben si adatta alle formazioni argillose mioceniche diffuse nell'area.

Le aree più pianeggianti su cui sorge l'area urbana, un tempo intensamente impegnate da produzioni agricole di tipo estensivo, in questi ultimi anni sono state investite da una disordinata crescita di "case rurali" che hanno assorbito gran parte della domanda immobiliare che non trova adeguate risposte nel centro urbano o a ridosso di esso.

## **2.2-RISCHIO IDROGEOLOGICO E POLITICA DEL TERRITORI :**

Premesso che, l'obiettivo del P.d.F. è quello di fornire uno strumento che favorisca la stabilizzazione della popolazione sul territorio, tale obiettivo va perseguito attraverso l'impiego razionale e coerente non solo delle risorse umane e produttive ma anche di quelle ambientali e fisiche del territorio stesso. Quest'ultimo aspetto, comporta una politica della localizzazione residenziale e produttiva coerente con il rispetto delle caratteristiche fisiche del territorio, che destini all'agricoltura i terreni ad essa maggiormente vogati e che contenga il rischio del verificarsi di dissesti idrogeologici.

Pertanto, coerentemente con gli obiettivi di cui sopra, il nuovo strumento





urbanistico è stato redatto anche nel rispetto di quanto emerso dalle verifiche di tipo geologico, geomorfologico e geotecnico effettuate sul territorio comunale al fine di stabilire la stabilità geologica dei suoli e la relativa classificazione di seguito riportata:

## Terreno buono

Rientrano in questa classe le aree caratterizzate dalla presenza di terreni ritenuti idonei ad ospitare opere antropiche di varia natura. Si prescrive, tuttavia, l'accertamento litostratigrafico e litotecnico del sottosuolo così come previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti all'atto della presentazione del progetto presso gli uffici tecnici e/o regionali competenti.

Tale classe è caratterizzata da:

- a) assenza di frane sovraincombenti e di movimenti del terreno antichi e attuali;
- b) medio drenaggio con falda profonda;
- c) buone caratteristiche geomeccaniche;
- d) assenza di esondazioni storiche e di dissesto geologico-idraulico.

## Terreno mediocre

Rientrano in questa classe le aree del territorio comunale in cui, anche se non sono evidenti fenomeni di instabilità, sono presenti affioramenti di terreni con assetto litologico e giaciturale estremamente variabile, sia in senso laterale che in quello verticale, con conseguente estrema variabilità della risposta geomeccanica.

Dal punto di vista geomeccanico, in particolare, si rilevano caratteristiche geotecniche modeste per quanto riguarda gli orizzonti più superficiali, di spessore variabile, maggiormente esposti alla degradazione esogena e ai fenomeni di plasticizzazione prodotti dal ristagno di acque meteoriche. Non si escludono, inoltre, limitate e discontinue circolazioni idriche in



corrispondenza delle intercalazioni litoidi e/o detritiche inglobate nell'ammasso argilloso, o deboli processi di infiltrazione all'interno delle coltri di alterazione superficiale, con conseguente plasticizzazione di orizzonti litologici anche in profondità. Alla luce di quanto detto, si prescrive, per qualunque tipo di intervento previsto all'interno di questa classe di terreno, l'esecuzione di dettagliate indagini geognostiche e geotecniche, estese ad un ambito geomorfologico significativo, al fine di approfondire le conoscenze litotecniche e di stabilità del sottosuolo.

In sintesi, le caratteristiche di tale classe di terreno possono essere come di seguito elencate:

- a) assenza di frane sovraincombenti;
- b) caratteristiche geomeccaniche mediocri;
- c) possibile presenza di spessori di terreno alterati e dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche (coltre di alterazione);
- d) drenaggio difficoltoso con possibile ristagno di acqua (fenomeni di plasticizzazione degli orizzonti litologici);
- e) localizzati fenomeni di infiltrazione di acqua nel sottosuolo, in occasioni di eventi meteorici intensi e prolungati, con possibili fenomeni di plasticizzazione di orizzonti litologici anche al di sotto dello spessore della coltre di alterazione.

## *Terreno scadente*

Edificabilità sconsigliata e, comunque, soggetta a verifiche specifiche e alla realizzazione di interventi di bonifica, consolidamento e stabilizzazione preventivi.

In questa classe sono comprese le aree limitrofe alle zone instabili e quelle potenzialmente instabili, caratterizzate da terreni con proprietà geomeccaniche scadenti. L'utilizzo di questi terreni è possibile, perciò, solo dopo attente verifiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche, in quanto tali terreni sono suscettibili a dissesti idrogeologici. Si dovrà, inoltre,



limitare al massimo i movimenti di terra (sia in sterro che in riporto) e valutare il sistema di deflusso naturale delle acque, la cui efficacia potrebbe essere compromessa in occasione di eventi meteorologici eccezionali, che andrebbero a condizionare, in maniera negativa, l'equilibrio idrogeologico di aree apparentemente stabili. E' proibito, quindi, interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali naturali presenti sul territorio, senza prevedere un nuovo e/o diverso efficace recapito delle acque di scorrimento superficiale. In entrambi i casi, si dovranno progettare e realizzare opere idrauliche in grado di raccogliere e smaltire le acque di ruscellamento, annullando così il potere erosivo delle stesse. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali, si dovranno prevedere ed attuare soluzioni e opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa. Sono obbligatorie tutte le prescrizioni già riportate nella classe precedente (TERRENO MEDIOCRE).

### *Terreno pessimo*

L'edificabilità è vietata per le problematiche geologiche connesse a forme di dissesto gravitativo, sia superficiale che profondo, a diffusi fenomeni superficiali. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti alla riparazione e consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto.

Pertanto, alla luce su esposta classificazione, il progetto di piano si propone di salvaguardare il potenziale produttivo del territorio, costituito dai terreni suscettibili di valorizzazione agricola, e la tutelare i manufatti esistenti o di prevista realizzazione. Resta tuttavia confermato che in presenza di interventi statali e regionali atti a contenere i fenomeni di dissesto idrogeologico, l'Amministrazione Comunale potrà valutare nuovamente gli elementi che hanno determinato l'attuale scelta residenziale.

Quindi in assenza di un Piano Quadro di riferimento a dimensione sovra-comunale, le scelte insediative hanno trovato la loro giustificazione nella valutazione della affidabilità dei terreni. E' auspicabile quindi, che nel



corso degli anni ed a seguito di una attenta politica di recupero del territorio, le zone attualmente non ritenute idonee per la loro instabilità potranno essere nuovamente considerate nella fase di nuova lettura del presente strumento urbanistico.

### **3- Situazione urbanistica territoriale**

Il territorio di Campodipietra è interessato da una delle più grosse arterie del sistema stradale regionale; la "Fondovalle Tappino", la quale, collega la Puglia con il Molise e nel contempo permette un rapido collegamento con il capoluogo di Regione.

L'accessibilità al centro urbano è garantita dalla strada provinciale Galdina su cui gravitano anche altri Comuni quali: San Giovanni in Galdo, Toro, Monacilioni, Campolieto. Inoltre, il territorio è caratterizzato da una fitta rete di arterie secondarie e interpoderali che servono fondi agricoli e piccoli borghi rurali.

Il "Tratturo Lucera- Castel di Sangro", l'antica via della transumanza, segna ancora oggi una grossa presenza sul territorio in quanto ha sempre determinato un punto nodale per lo sviluppo di Campodipietra.

Tale inquadramento topografico permette di individuare Campodipietra come cerniera di una serie di poli che, attraverso la grossa arteria Regionale "Fondovalle Tappino" smista le diverse gravitazioni e ne rappresenta la direttrice di sviluppo.

Inoltre, la sua posizione geografica ha sempre influito sullo sviluppo socioeconomico del centro urbano. Infatti, dagli anni settanta si è avuta una continua evoluzione di condizioni favorevoli allo sviluppo che possono riassumersi nei seguenti punti:

- Potenziamento della strada S.S.645; di quella Provinciale Galdina e di altre comunali e interpoderali nell'agro.
- Sensibilizzazione della popolazione residente e non, verso la



evidente appetibilità edificatoria del territorio geomorfologicamente favorevole ad insediamenti abitativi (vista l'esigua distanza dal capoluogo ed i buoni collegamenti viari).

- Sviluppo di attività agricole e abitative da parte di cittadini emigrati dai paesi limitrofi quali: Riccia, Cercemaggiore, Jelsi, Gildone, ecc.....
- L'approvazione del P.d.F. del 1976 che dal punto di vista normativo ha invogliato l'attività edilizia, in particolare nelle zone agricole.

Altro, elemento molto importante che ha influito sull'antropizzazione del Comune di Campodipietra, riguarda il ruolo di polo attrattivo che fino agli anni 80 ha assunto Campobasso sia rispetto alla corona dei paesi limitrofi che a quelli dell'intera Regione. Infatti, buona parte della popolazione che risiedeva nei paesi limitrofi al Capoluogo di Regione, per tutta una serie di motivi, non ultimi quelli lavorativi, ha spostato la propria residenza nel centro urbano più importante abbandonando i propri luoghi d'origine.

Dopo gli anni 80, il miglioramento delle infrastrutture, i nuovi mezzi di comunicazione, gli aumenti dei costi degli alloggi e dei fitti dovuti all'esaurimento delle aree destinate alla costruzione di nuovi edifici, la mancanza di servizi adeguati, la totale assenza di politiche territoriali, hanno determinato a Campobasso condizioni di vita tali da invogliare molti residenti, a spostare la propria dimora verso luoghi più vivibili ed appetibili dal punto di vista economico, come: Ferrazzano, Ripalimosani, Campodipietra, Mirabello.

Questi ultimi eventi hanno concorso a determinare anche nel territorio di Campodipietra notevoli condizioni di antropizzazione sia dell'area urbana che di particolari aree agricole del territorio comunale; se, nel centro urbano e nelle aree ad esso limitrofe, la crescente attività edilizia è stata tenuta sostanzialmente sotto controllo, nelle altre aree del territorio comunale ed in particolare le zone confinanti con il comune di Campobasso, la massiccia



urbanizzazione, ha comportato non solo abusivismi di tipo edilizio, ma abusivismi di tipo urbanistico determinando pertanto, veri e propri squilibri territoriali, in relazione alle esigenze di dotazione di servizi collettivi ed infrastrutturali.

L'abusivismo, arginato solo in parte, attraverso i parametri urbanistici più restrittivi imposti per le zone agricole vigente P.d.F.; non è mai stato preso in debita considerazione dalle varie amministrazioni che si sono succedute. Un primo tentativo di porre rimedio a questo fenomeno che dilagava sempre di più, fu attuato nella zona più colpita da questo fenomeno "Cataniello-Selva", attraverso l'adozione del C.C. di Campodipietra, della delibera n°56 di Luglio del 1985 ai sensi della legge regionale 17/85(in applicazione della legge nazionale 47/85), che, perimetrava solo parte degli insediamenti abusivi dell'area in questione ma, non indicava i presupposti normativi per il recupero delle stesse. Tale situazione di inattività da parte dell'Amministrazione Comunale, imponeva al Presidente della Regione Molise, in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 662/96 Art.2, Comma 54 di nominare nominare il commissario ad acta, Arch. G. Lucarino, con Decreto n°205 del 20.10.1998. Il commissario, nell'espletamento del mandato ricevuto, riconfermava le perimetrazioni effettuate con la delibera 56/85, e dettava gli indirizzi normativi per il recupero delle aree sopra citate.

Inoltre, sul territorio comunale sono presenti molte contrade e rioni costituiti da piccoli aggregati urbani composti da modesti manufatti architettonici rispondenti alle caratteristiche dell'architettura rurale, sparse in tutto il territorio comunale, scaturite da attività prettamente agricole, promosse da famiglie di immigrati dai paesi limitrofi.

### **3.1-Il centro urbano: evoluzione urbanistica:**

Come in tutti i centri urbani di matrice medievale anche a Campodipietra l'elemento più appariscente che emerge è la densità delle



costruzioni che diminuisce muovendo da (EST) verso (NORD-OVEST), al seguito delle espansioni urbane che si sono succedute. Netamente visibili sono la cintura muraria a forma ellittica che racchiude le abitazioni più antiche, i vicoli stretti e le viuzze che separano le case. La nuova espansione è guidata dagli assi viari che si aprono verso (NORD) Toro e San Giovanni in Galdo; verso (OVEST) il Tratturo Lucera-Castel di Sangro e la strada per Campobasso. A sinistra in posizione più elevata rispetto al primo nucleo abitativo, si trovano gli insediamenti più recenti, di tipo residenziale a schiera. Obliqua, quasi in diagonale, è la direttrice segnata dal Tratturo che puntando verso (SUD-EST) scende fino al Tappino per proseguire verso le alture di Motta Montecorvino e raggiungere in fine le distese del Tavoliere delle Puglie.

L'area urbana, caratterizzata da un nucleo antico ben definito e da una zona di espansione, costituisce il 57.1% del patrimonio edilizio esistente, inoltre la zona tratturale ricadente nel perimetro urbano è destinata quasi totalmente a spazi pubblici. I dati relativi all'indice di affollamento evidenziano che, negli ultimi quindici anni, c'è stata una notevole richiesta per l'acquisto di immobili ubicati nel centro urbano da riutilizzare tramite ristrutturazioni.

Tale richiesta è pervenuta non solo da persone di origine locale ma, in modo più massiccio da persone provenienti da realtà diverse come ad esempio Campobasso che, oltre a trovare convenienza di natura economica, hanno ritrovato un grosso senso di vivibilità urbana.

Dal punto di vista tipologico il tessuto urbano è caratterizzato da case a schiera che segnano in maniera molto marcata la viabilità urbana, le unità residenziali sono composte da case singole pluripiano che si affacciano sulle viabilità principali. Dal punto di vista estetico gli scempi perpretati negli ultimi anni sia riguardo l'utilizzo dei materiali che la disomogeneità prospettica delle schiere, evidenziano un notevole degrado delle quinte stradali.



### **3.2-ANALISI DEMOGRAFICA**

Le principali linee di tendenza dell'evoluzione demografica italiana in questi ultimi anni presentano caratteri nuovi rispetto al passato.

Il primo carattere di maggiore evidenza è la caduta del tasso di natalità che in presenza di una sostanziale stabilità del tasso di mortalità, ha abbassato, a valori ormai prossimi al livello di stazionarietà il movimento di incremento naturale della popolazione.

Tale tendenza del movimento naturale della popolazione, condiziona sostanzialmente il mantenimento complessivo della stessa, poiché il saldo migratorio, per l'intero territorio nazionale, non è ormai significativamente diverso da zero.

Pertanto, la risultante di questi fattori di evoluzione demografica è dovuta al sostanziale all'arresto del tasso annuo di crescita della popolazione nazionale. Nel Molise il trend demografico rispecchia in buona sostanza quello nazionale, evidenziando solo in qualche comune delle situazioni diverse: è il caso di Campodipietra.

Campodipietra è uno di quei 5835 comuni d'Italia con meno di 5000 abitanti, fa parte di quei comuni che rappresentano il 72% degli 8100 comuni che si contano nel nostro Paese. Nel Molise, i piccoli comuni rappresentano il 91% del totale, vale a dire che 124 comuni su 136 non arrivano a 5000 abitanti.

A Campodipietra, così' come tutti i piccoli comuni del Molise, in cui il 50% dell'intera popolazione risiede nel centro urbano, i dati demografici fanno segnalare, nel periodo 1951-1981, un forte decremento ma, negli anni successivi, mentre per gli altri paesi molisani il calo demografico risulta più accentuato rispetto agli anni precedenti, per Campodipietra i dati ISTAT segnalano una nettissima ripresa dell'incremento della popolazione. Infatti, l'analisi dei dati ISTAT riferiti al comune di Campodipietra ha evidenziato quanto segue:

Nel decennio 1951-1961 in linea a quella nazionale e regionale si





evidenzia una tendenza al generale decremento della popolazione ,infatti si passa da una popolazione di 1704 ab. ad una popolazione di 1516 ab.

Nel decennio successivo (1961 – 1971), anche se più contenuta si continua a registrare la tendenza del decennio antecedente, si passa infatti, da una popolazione di 1516 ab. ad una popolazione di 1464 ab.

Nel decennio 1971 – 1981 si assiste ad una leggera inversione di tendenza dovuta essenzialmente ai fattori descritti al punto precedente e - per conseguenza - la domanda di beni e servizi , inizia a proiettarsi verso un modello di tipo urbano più maturo tale da favorirne la crescita demografica. Dai 1416 ab. registrati nel 1971 si passa a 1588 ab. registrati nel 1981.

Se nel decennio 1981-1991 i dati confermano un trend positivo nella crescita demografica, si arriva infatti, ad una popolazione di 1719 ab al 1991, nel quindicennio successivo l'incremento è ancora più marcato; nel 2001 sono presenti 2116 ab. nel 2012 si passa addirittura a 2594 ab. Altro fattore molto importante che incide sulla dinamica demografica del comune di Campodipietra, riguarda la presenza effettiva di tante persone che, se pur residenti in altri luoghi ed in particolare a Campobasso dimorano a Campodipietra. Questo fenomeno, originato dalle motivazioni evidenziate nei punti precedenti, ha riguardato alcuni comuni che gravitano attorno al capoluogo di Regione come: Ripalimosani, Ferrazzano, Mirabello ed in particolare Campodipietra, pertanto, da tutta una serie di indagini effettuate sul territorio nonché dalle informazioni acquisite presso l'ufficio anagrafe del Comune si può affermare con assoluta certezza che ai 2594 abitanti presenti al settembre 2012 si possono aggiungere circa 300 abitanti nono residenti per un totale di 2894 abitanti effettivi.

Analizzando i dati sulla popolazione , ed in particolare facendo una proiezione all'anno 2025, utilizzando un algoritmo che indica la tendenza di crescita della popolazione , si arriva all'anno 2025 ad avere una popolazione di circa 4500 abitanti.

Questo dato, in linea con le più accreditate teorie circa la tendenza di crescita della popolazione, è stato preso in considerazione in sede di



dimensionamento del nuovo Piano Urbanistico di Campodipietra.

Le previsioni di piano prevedono un incremento di popolazione superiore di circa 500 unità rispetto al risultato statistico, in quanto, nell'ottica degli obiettivi che il nuovo Piano si propone e cioè la riqualificazione delle aree abusive (fenomeno molto accentuato nel territorio Comunale di Campodipietra), visto l'obbligo normativo di intervenire in queste aree a carico dell'Amministrazione Comunale, fin dal 1985 (ai sensi della legge 47/85 e dell'art. 5 della legge regionale 17/85) "zone di recupero", e dalla variante di recupero urbanistico dei nuclei abusivi predisposta dal commissario ad acta nominato dal Presidente della Regione Molise ai sensi della legge 662/96, art.2, comma 54, considerata anche la situazione contingente che vede gravare sul centro urbano le esigenze dei servizi delle aree abusive attraverso traffici relazionali di rilevante consistenza, il nuovo disegno di Piano interviene in queste zone sia per recuperarle in termini urbanistici e d'uso, sia per ridurne la dipendenza funzionale dal centro.

Pertanto, coerentemente con quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale in materia, nelle zone individuate nella cartografia di piano: Cataniello-Selva, Montevergine e Colle delle Querce, gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono assoggettati alla preventiva elaborazione di Piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, improntati al riequilibrio urbanistico delle zone delimitate, non potendo esse, per caratteristiche urbanizzative, rispondenti ai criteri di selezione imposti dalla D.M. 1444/68 rientrare nelle zone di tipo B.

Nel programmare le forme di intervento più appropriate da adottare, in queste aree è stato tenuto in debito conto l'impegno finanziario che un loro programma di recupero richiede. In molte di queste aree sarà infatti necessario procedere alla realizzazione delle infrastrutture, dei sottoservizi e delle attrezzature pubbliche oggi carenti. Gli interventi programmati si misurano infatti con una realtà insediativa costituita da preesistenze edilizie e distribuite nel territorio in modo del tutto disomogeneo, con qualche strada comunale e labili tracce di coordinamento riscontrabili in tracciati dei



collegamenti interpoderali preesistenti.

In ciascuna delle zone individuate (Cataniello-Selva, Montevergine e Colle delle Querce) il disegno di Piano, individua comparti composti da aree già occupate da preesistenze edilizie ed aree libere da qualsiasi manufatto architettonico. Tale perimetrazione, concepita attraverso l'applicazione dei concetti perequativi, se da una parte permette di assolvere alle esigenze delle aree pubbliche di ogni comparto, attraverso la cessione gratuita di parte delle aree libere dall'altra annulla le risorse finanziarie, a carico del Comune, occorrenti per l'esproprio delle aree da adibire a servizi pubblici.

E' chiaro, che questo nuovo sistema perequativo, se da una parte agevola il Comune dal punto di vista finanziario, dall'altra concede la realizzazione di nuovi volumi. Inoltre, il disegno di Piano individua anche se in forma non prescrittiva, uno o più nuclei polari in cui tendere a concentrare i servizi pubblici di base, pertanto, i Piani attuativi dovranno tendere a realizzare una integrazione polifunzionale tra residenze e spazi Pubblici atti a costituire quelle convenienze imprenditoriali necessarie per consentire il finanziamento da parte dei privati interessati, anche delle attrezzature di base indispensabili al recupero urbanistico degli insediamenti.



## **4- IL PROGETTO DI PIANO**

Le linee metodologiche seguite nella elaborazione del nuovo P.d.F. di Campodipietra sono quelle segnate da una successione logica di ambiti territoriali via via più circoscritti, regolati da principi di organizzazione territoriale univoci.

Dal quadro demografico Regionale, nel quale solo tre Comuni presentano una fisionomia urbana, per realtà urbane come quella di Campodipietra, risulta evidente la necessità di predisporre un sistema di interventi che permetta di spezzare l'attuale isolamento delle aree interne della regione promuovendo l'integrazione reciproca dei centri.

Pertanto, la proposta progettuale tende a valorizzare "un modello equilibrato" di assetto del territorio al fine soprattutto, di arrestare il processo migratorio dai centri minori verso le poche città presenti nel territorio regionale. Il disegno urbanistico, il dimensionamento del piano, le norme di attuazione, la graduazione temporale e finanziaria degli interventi dovranno quindi tendere ad esaltare la proiezione territoriale dell'ambito di influenza anche mediante la creazione di reti telematiche di interconnessione funzionale, reti queste ultime quanto mai essenziali a supportare l'irraggiamento delle opportunità di sviluppo all'interno di un vasto territorio penalizzato da una tormentata orografia, quale quello molisano.

Da tali documenti emerge sostanzialmente l'esigenza di caratterizzare il piano come strumento di riqualificazione dell'esistente, inteso nella più vasta accezione di ecosistema unitario, costituito tanto dalle parti edificate, quanto da quelle rurali del territorio comunale.

Viene quindi postulato un disegno di assetto rivolto alla ottimale utilizzazione delle risorse edilizie e ambientali esistenti che, con il progetto di piano si è inteso perseguire mediante:

- La valorizzazione del ruolo guida che il centro urbano di Campodipietra deve continuare a svolgere all'interno di un ambito



territoriale più allargato, agendo in particolare sulla qualificazione delle strutture produttive terziarie e secondarie presenti, sull'adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture territoriali, sulla valorizzazione delle risorse latenti nei settori a maggiore potenzialità di sviluppo innovativo;

- Nella salvaguardia e nel ripristino dell'integrità fisica dell'ambiente naturale che, con tanta prevalenza, caratterizza ancora gran parte del territorio comunale, e nella sua qualificazione fruizionale all'interno di un sistema del verde urbano, integrato e pervasivo;
- Nel recupero architettonico e funzionale dell'agglomerato urbano storico e delle preesistenze ambientali di maggior pregio;
- Nel recupero del contesto insediativo delle aree rurali e periurbane in questi ultimi anni disordinatamente affollatesi di una rada edilizia residenziale, all'interno di un quadro urbanistico caratterizzato da una salda dipendenza insediativa con il solo centro urbano consolidato;
- Nella incisiva tutela del territorio rurale residuo, prevalentemente collinare, delle aree boscate e delle aree agricole ancora effettivamente produttive;
- Nella predisposizione di un programma di interventi tesi alla razionalizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità, esistenti e in corso di integrazione, finalizzato alla costituzione di un sistema cinematico articolato su più modalità, adeguatamente gerarchizzato (dalla strada a scorrimento veloce, alla pista ciclabile ed al percorso pedonale) ed integrato da strutture di trasporto e parcheggi periferici.

Ne è scaturito un disegno che, pur riconfermando, come espressamente richiesto, le valenze insediative conferite dal vigente piano ad alcune aree ancora libere da costruzioni, tende ad influire sulla qualità a tutte le componenti territoriali dell'ecosistema urbano attraverso ponderati e sostenibili interventi di trasformazione d'uso del territorio che consentono di



valorizzarne risorse oggi latenti o sacrificate.

## 4.1- IL DISEGNO DI PIANO

Il disegno di Piano, in coerenza con la normativa in materia e con la prassi correntemente adottata, è stato dimensionato per un arco di validità temporale decennale. Il proporzionamento delle previsioni di piano è stato quindi effettuato sulla base della stima dei residenti nel Comune di Campodipietra al 2015, tale stima si evince algoritmi matematici analizzati nei punti precedenti.

Coerentemente con le linee di indirizzo elaborate dall'Amministrazione Comunale, il P.d.F. si configura essenzialmente come strumento di riqualificazione e regolamentazione delle situazioni in atto nel territorio comunale. Esso si caratterizza pertanto come "Piano di trasformazione" in contrasto con l'impostazione "additiva" che ha segnato gran parte degli strumenti urbanistici elaborati nel nostro Paese nell'ultimo cinquantennio.

Come già chiarito in premessa, tale impostazione, oltre che scaturire da valutazioni effettuate sulle situazioni localmente riscontrate, risponde ad una esigenza ampiamente condivisa che, a fronte di un progressivo incremento delle dinamiche demografiche, fa emergere diffuse istanze di valorizzazione del costruito.

Il disegno d'assetto urbanistico proposto dal Piano deriva da due tipi di problematiche; quelle esterne e quelle interne al territorio comunale.

Le istanze esterne sono costituite dai condizionamenti derivanti dalle linee di sviluppo del sistema urbano relativo ad una vasta area territoriale costituito da una serie di piccoli paesi e dal capoluogo di Regione, le istanze interne derivano dai condizionamenti dalle linee di sviluppo tracciate sia dal tratturo che dalla Strada Statale 645. Infatti, sono queste due direttrici (in



particolare la S.S.645) che partendo dal centro storico, guidano l'espansione verso OVEST, diradandosi sempre di più fino a congiungersi con gli aggregati urbani limitrofi ai confini territoriali di Campobasso.

Lungo la Strada Statale 645 l'orografia dei luoghi ha contribuito a determinare il caratteristico articolarsi di borghi rurali e aggregati urbani separati dal centro urbano. In questa tendenza attenta a riprodurre nel borgo rurale l'unità di vicinato tipica dei piccoli centri molisani, da dove proviene gran parte della popolazione urbanizzata in quest'ultimo dopoguerra, può riconoscersi il principale suggerimento interno che scaturisce dalla lettura dell'attuale assetto urbanistico di Campodipietra.

Tale conformazione morfologica, di per se positiva, allo stato attuale, subisce forti penalizzazioni dallo scarso grado di autonomia funzionale che ogni aggregato urbano periferico manifesta, dalla dipendenza di ciascuno di essi dal centro urbano e dall'incompletezza delle reti cinematiche di interrelazione che innervano il territorio mettendone in relazione le varie parti.

Il disegno di Piano tende pertanto a ribadire il caratteristico modello di sviluppo della città per parti, intervallando l'edificato con brani di campagna ed integrando gli aggregati urbani di più recente edificazione con nuclei d'attrezzature di rango locale e comprensoriale, in modo da realizzare una distribuzione uniforme e compatta delle funzioni nel territorio e contrastare il destrutturato modello di espansione che ha investito, in questi ultimi anni gran parte delle zone rurali.

Per rispondere inoltre alle esigenze del centro urbano dalle funzioni di ruolo guida (per consentirne un'opportuna qualificazione ambientale) e trovare idonea collocazione ad alcune delle sedi destinate a servizi fruibili dalla collettività, il disegno di Piano prevede interventi tesi: ad un puntuale completamento del tessuto edilizio in aree d'integrazione residenziale che sostanzialmente ricalcano i limiti proposti dal vigente P.d.F.; ad integrare la dotazione d'attrezzature d'interesse locale oggi carenti; a riammagliare il sistema viabilistico e ad integrarlo con percorsi ciclabili e pedonali realizzati



all'interno di un pervasivo sistema del verde.

Il disegno di Piano, pur nell'interdipendenza delle previsioni in esso contenute che sole possono scaturire da una visione globale delle problematiche affrontate per maggiore chiarezza espositiva, viene di seguito illustrato nelle parti più significative che lo compongono.

## Preesistenze monumentali e storico-ambientali

All'interno dell'area di più antico e storico insediamento della città sono state individuati due ambiti urbani omogenei denominati zona A1-centro antico (coincidente con la zona perimetrata dalla cinta muraria che racchiude le abitazioni più antiche) e zona A2-centro storico subito a confine con la cinta muraria del centro antico.

In entrambe le zone omogenee gli interventi edilizi sono stati assoggettati alla approvazione di Piani di recupero di tipo unitario di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi da prevedere con il piano di attuazione della zona A dovranno essere decisamente orientati verso la valorizzazione e la conservazione, sia del patrimonio edilizio storico, sia delle risorse ambientali. Il Piano di recupero potrà ammettere sul patrimonio edilizio esistente, al più, interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche alle volumetrie ed ai fronti esterni degli edifici, con la conservazione o, se necessario, il ripristino delle tipologie edilizie e delle finiture esterne di interesse storico e ambientale.

Il tipo d'utenza residenziale verso cui sembra opportuno prevalentemente orientare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,



## COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



stante la penalizzante orografia dei luoghi, è quella delle giovani coppie e quella studentesca, quest'ultima prevista in relazione al vicino insediamento universitario ubicato a Campobasso.

Se le previsioni del P.d.F. daranno luogo ad una sollecita elaborazione dei Piani di Recupero e, quindi, hanno un'effettiva riqualificazione formale e funzionale dell'area, nel corso del decennio di proiezione delle previsioni, si stima di poter incrementare l'andamento demografico riscontrato nell'ultimo decennio intercensitario. Pertanto considerando che gli interventi di recupero degli alloggi esistenti potranno comportare il riutilizzo degli immobili oggi abbandonati, la riqualificazione ambientale indotta da tali interventi si ripercuoterà anche parzialmente sulla struttura socio-economica della popolazione.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per le sottozone A1 e A2.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



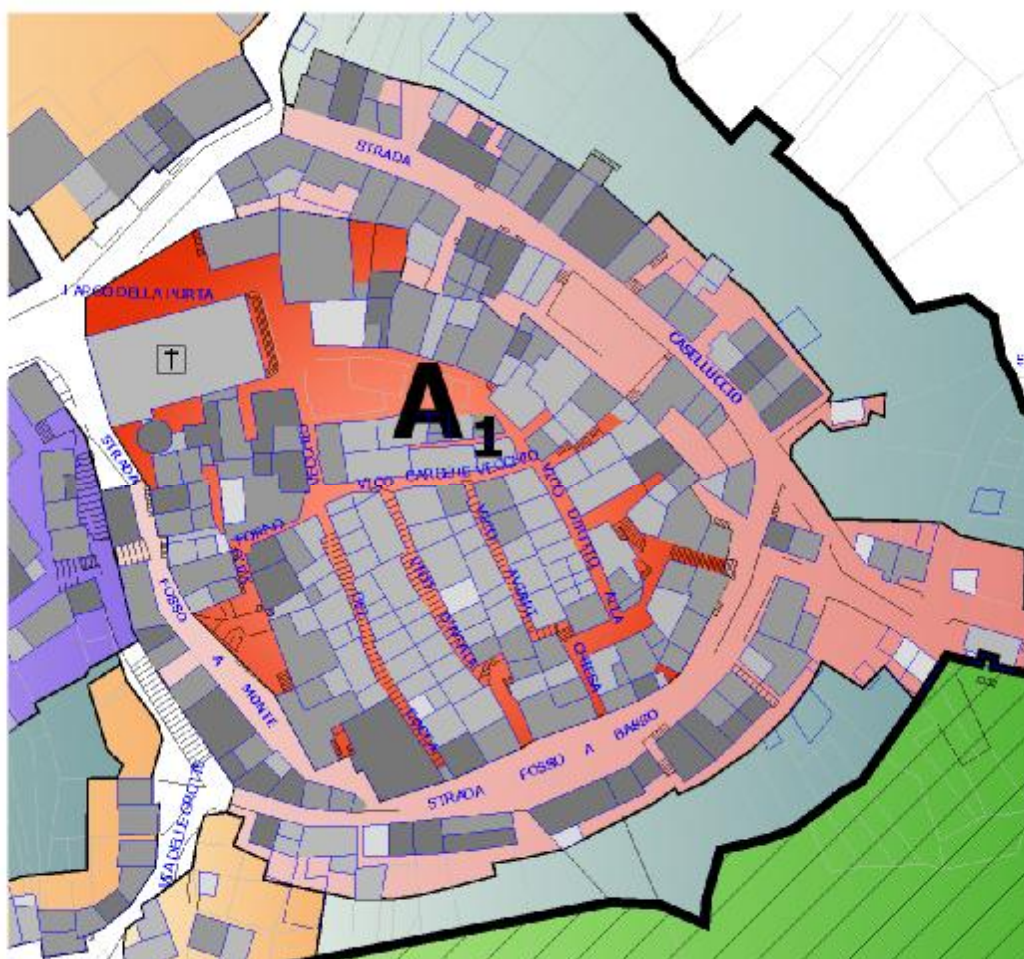
## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA A1

### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	9337
Superficie Utilizzata	mq.	6630
Volume rilevato	mc.	46700
Sup. Comp. Art. 2 D.L. 1444/68	%	0,71
Ind. Territ. Art. 2 D.L. 1444/68	mc./mq.	5,00
Abitanti Insediati	n.	88

### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	0
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0



Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Superficie comparto	mq.	9451
Superficie Utilizzata	mq.	4155
Volume rilevato	mc.	34115
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68	%	0,44
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	3,61
Abitanti Insediati	n.	101

Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	0
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0





Tali zone costituiscono il tessuto edilizio parzialmente edificato che, come previsto dall'art.2 del D.L. 1444/68, al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico presentano una superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12.5%: 1/8 della superficie fondiaria della zona e nella quale la densità territoriale è superiore a 1.5mc/mq.

Esse sono state suddivise in:

- Zona omogenea B1- Intensive;
- Zona omogenea B2- Semintensive;
- Zona omogenea B3- Completamento della lottizzazione esistente;
- Zona omogenea B4- Orti e simili;

## **ZONA-B1 –Intensive**

La zona omogenea B1 è ubicata nelle immediate adiacenze al centro storico, data l'importanza storico-ambientale è funzionale che riveste nel contesto urbano, nel salvaguardare i caratteri morfologici e tipologici dell'area, è stata assoggettata alla elaborazione di efficaci e coordinati interventi di recupero o di integrale e parziale ristrutturazione edilizia attraverso progetti di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti; ciò al fine di consentire il ripristino dei tipi edilizi originali e l'uso pubblico una più estesa fruizione pedonale dell'area. Le norme tecniche di attuazione attribuite a questa zona ripropongono quelle di cui al D.P.R. 380/2001 Art. 3.

La delimitazione della zona omogenea in esame, già individuata dal vigente P.d.F. discende essenzialmente da valutazioni di carattere formale operate sull'edilizia esistente e sulla morfologia dell'area, anche in questo caso, come in quello della zona omogenea A, a seguito degli interventi di recupero programmati, si prevede quindi il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

In tale zona il nuovo piano prevede una attività edilizia rivolta principalmente alla conservazione dei fabbricati esistenti ed eventuali trasformazioni e/o modesti ampliamenti.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)

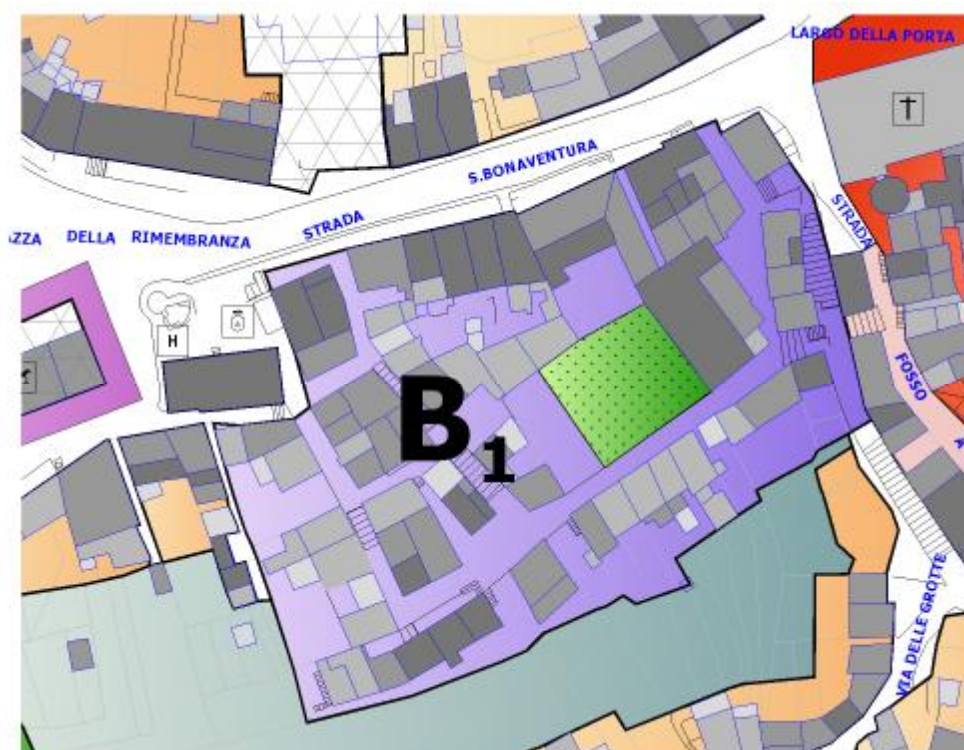


relativi alle previsioni di Piano per la zona B1.

## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B1

ANALISI DELLO STATO DI FATTO		
Superficie comparto	mq.	7438
Superficie Utilizzata	mq.	5219
Superficie Coperta	mq.	3742
Volume rilevato	mc.	29184
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,50
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	3,92
Abitanti Insediati	n.	58

PREVISIONI		
Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	0
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0



## ZONA-B2 –Semintensive



Tale zona comprende le sottozone: B2a, B2b, B2c, B2d, B2e, B2f, B2g, B2h, B2i, B2l; essa è in prevalenza rappresentata da aggregati abitativi privi di particolari valenze architettoniche e storiche corali, cresciuti in forma più o meno pianificata lungo le viabilità principali. Gli insediamenti edilizi carenti di qualità urbane, racchiudono nel proprio interno o nelle parti ad essi retrostanti, spazi destinati ad orti, in questi ambiti, sono presenti servizi commerciali e attività artigianali di vicinato.

In queste sottozone, il Disegno di Piano nel perseguire l'obiettivo di promuoverne una sostanziale riqualificazione formale mediante il recupero dell'esistente e la restituzione alla attività edilizia residenziale degli spazi attualmente destinati ad orti, prevede interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'abbattimento e la ricostruzione delle unità abitative che lo compongono e il completamento delle aree attualmente destinate a orti.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per le sottozone della Zona B2.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2

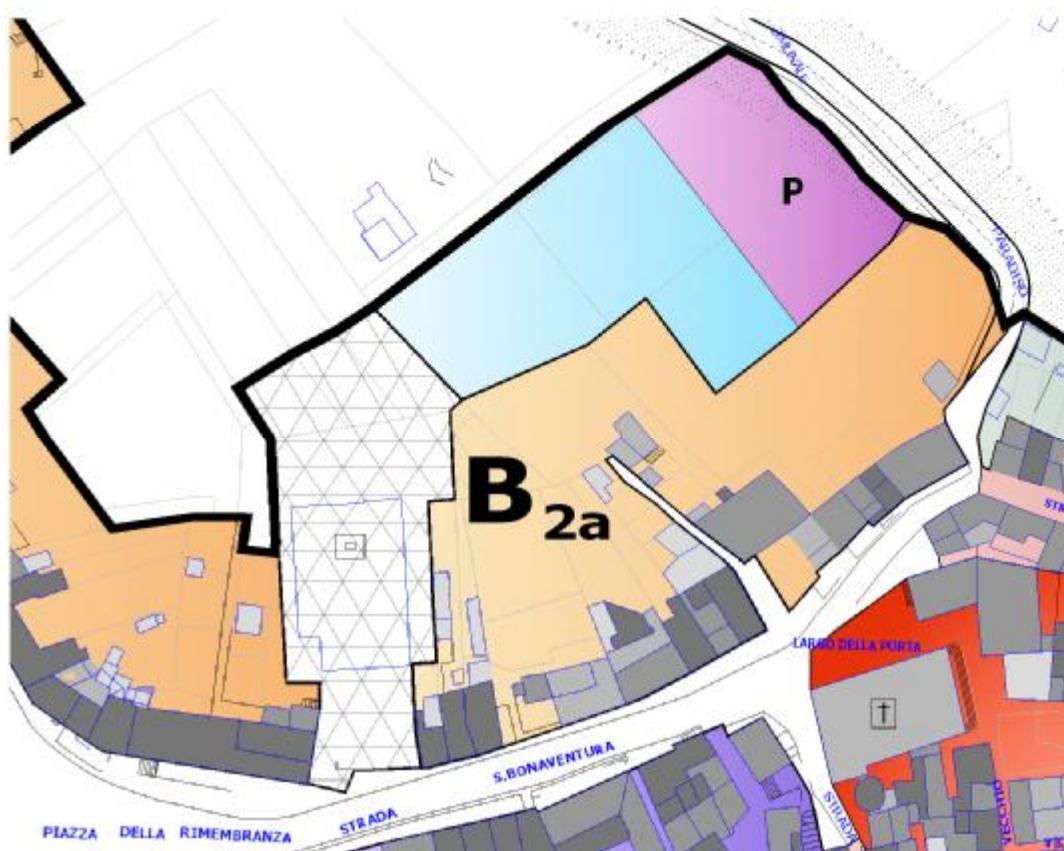
### SOTTOZONA B2a

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	6777
Superficie Utilizzata	mq.	2992
Superficie Coperta	mq.	1850
Volume rilevato	mc.	10178
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,27
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	1,50
Abitanti Insediati	n.	30

#### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	2278
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	6834
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	68

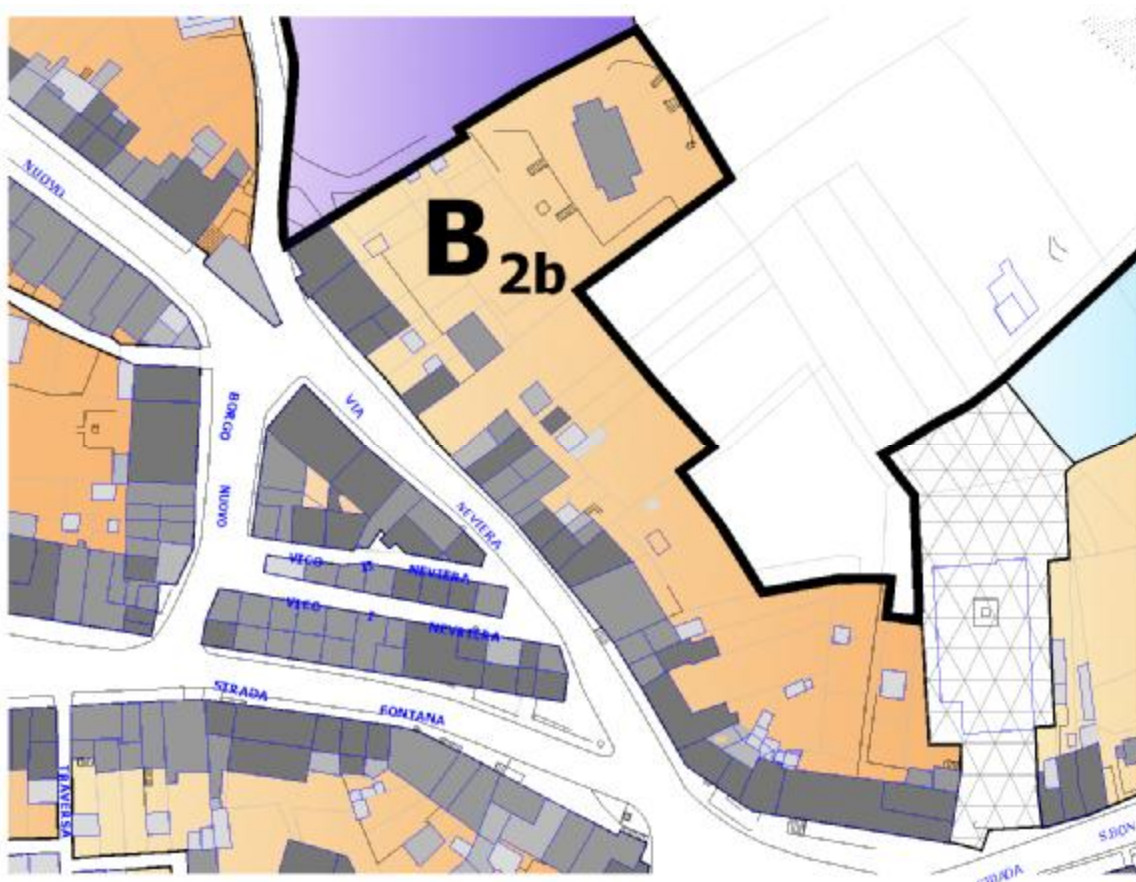


**AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2****SOTTOZONA B2b****ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Superficie comparto	mq.	8054
Superficie Utilizzata	mq.	4729
Superficie Coperta	mq.	2247
Volume rilevato	mc.	19016
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,28
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	2,36
Abitanti Insediati	n.	27

**PREVISIONI**

Superficie Disponibile	mq.	3325
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	9975
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	99



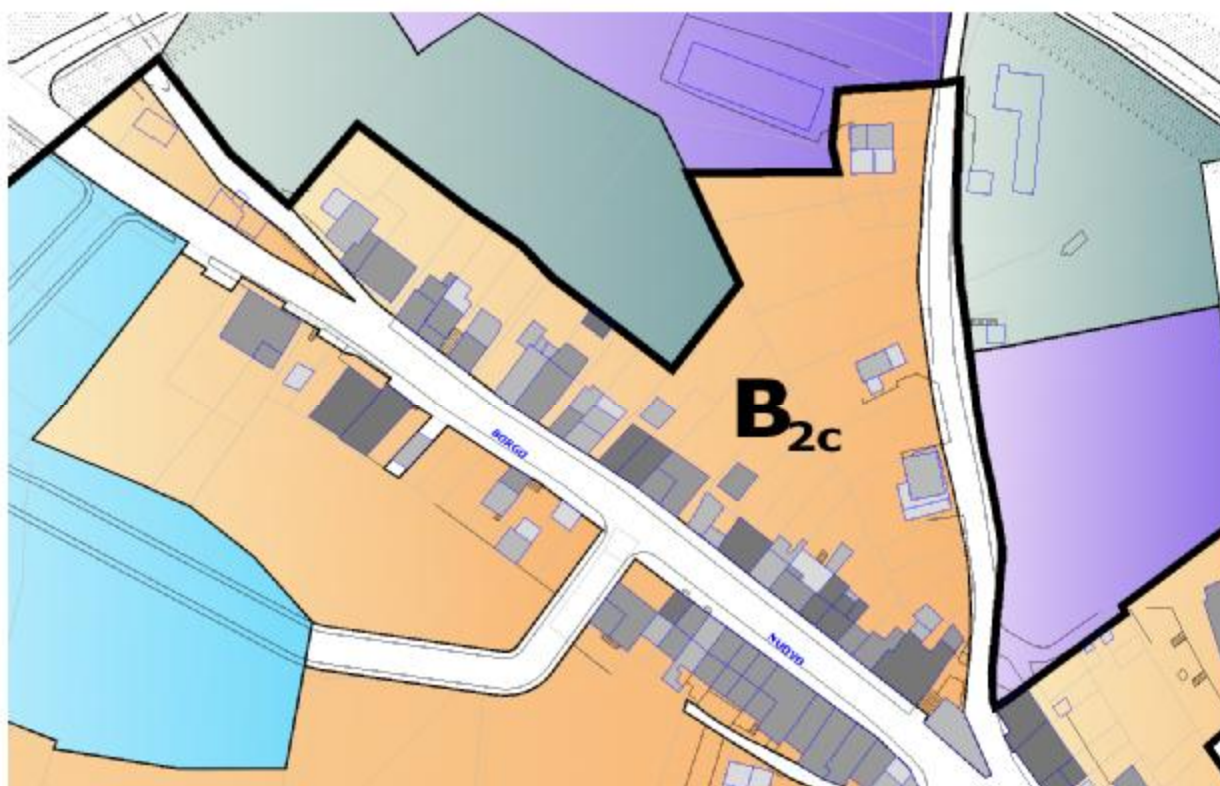


**AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2****SOTTOZONA B2C****ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Superficie comparto	mq.	8908
Superficie Utilizzata	mq.	5305
Superficie Coperta	mq.	2458
Volume rilevato	mc.	19157
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,28
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	2,15
Abitanti Insediati	n.	36

**PREVISIONI**

Superficie Disponibile	mq.	3603
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	10809
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	108



**AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2****SOTTOZONA B2d****ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Superficie comparto	mq.	27485
Superficie Utilizzata	mq.	10425
Superficie Coperta	mq.	6462
Volume rilevato	mc.	44780
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,24
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	1,63
Abitanti Insediati	n.	78

**PREVISIONI**

Superficie Disponibile	mq.	17060
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	51180
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	511

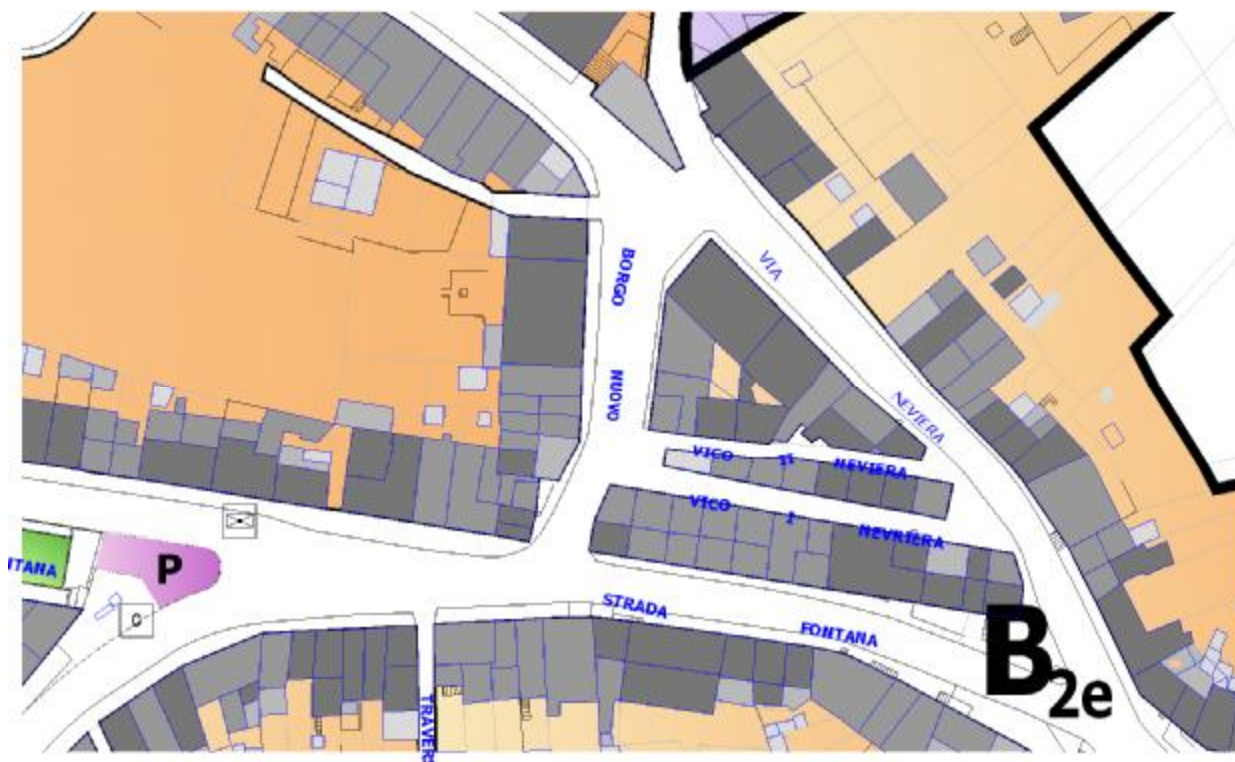


**AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2****SOTTOZONA B2e****ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Superficie comparto	mq.	2415
Superficie Utilizzata	mq.	1915
Superficie Coperta	mq.	1940
Volume rilevato	mc.	16969
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,80
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	7,03
Abitanti Insediati	n.	53

**PREVISIONI**

Superficie Disponibile	mq.	500
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	1500
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	15





**AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2****SOTTOZONA B2f****ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Superficie comparto	mq.	1755
Superficie Utilizzata	mq.	1230
Superficie Coperta	mq.	1101
Volume rilevato	mc.	6151
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,63
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	3,50
Abitanti Insediati	n.	27

**PREVISIONI**

Superficie Disponibile	mq.	524
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	1572
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	15



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2

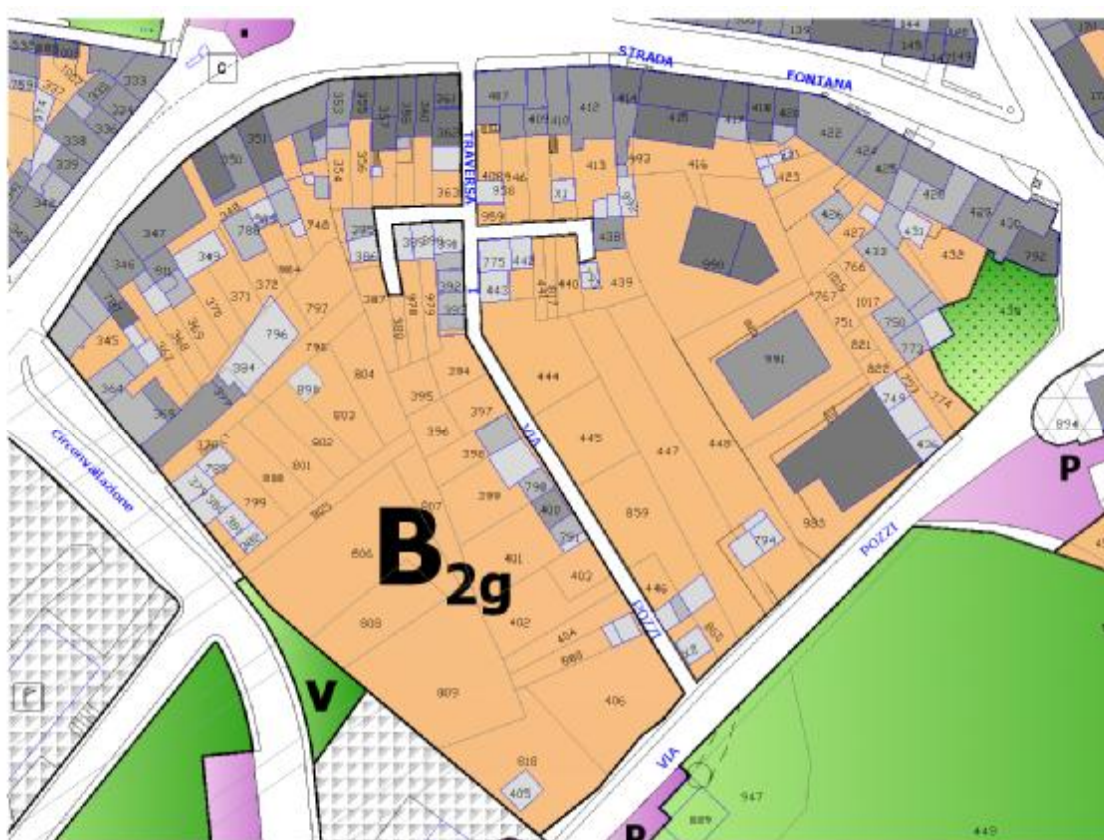
### SOTTOZONA B2g

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	17397
Superficie Utilizzata	mq.	10850
Superficie Coperta	mq.	5297
Volume rilevato	mc.	36544
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,30
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	2,10
Abitanti Insediati	n.	103

#### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	6548
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	19644
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	196



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2

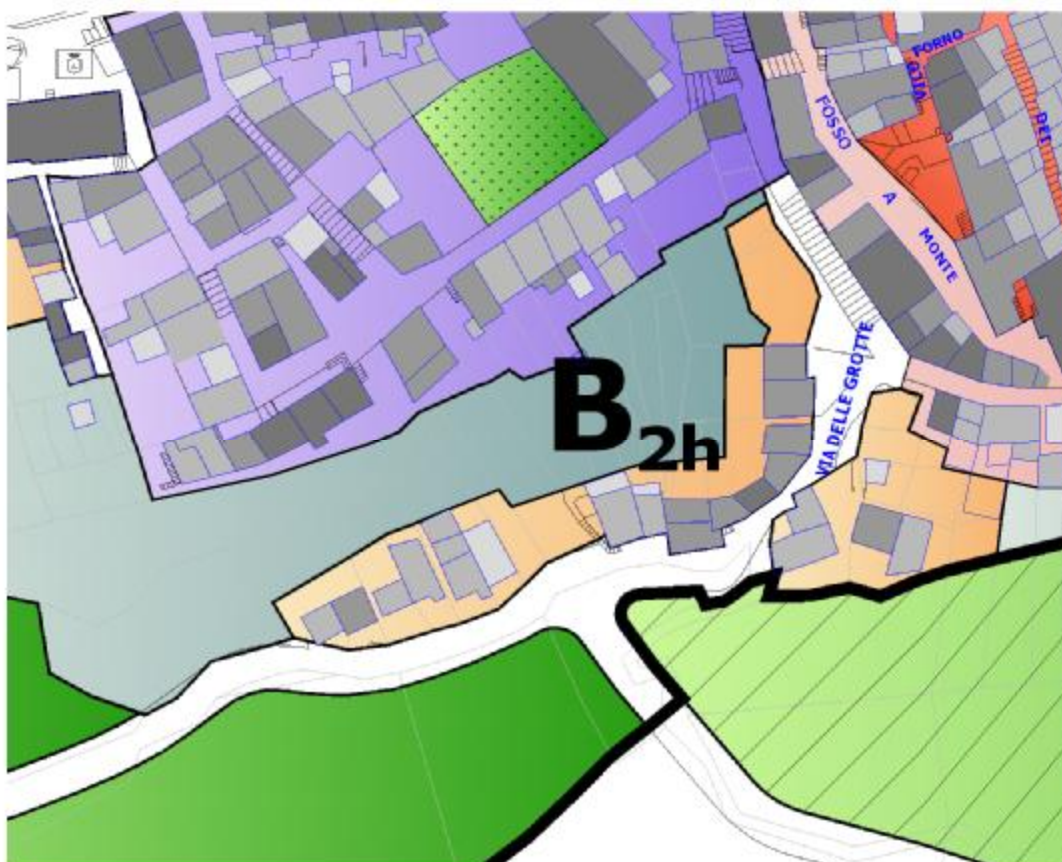
### SOTTOZONA B2h

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	1376
Superficie Utilizzata	mq.	1216
Superficie Coperta	mq.	660
Volume rilevato	mc.	5155
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,48
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	3,75
Abitanti Insediati.	n.	4

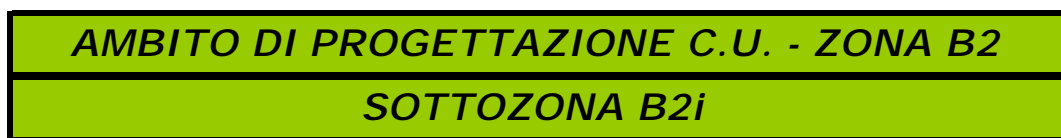
#### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0



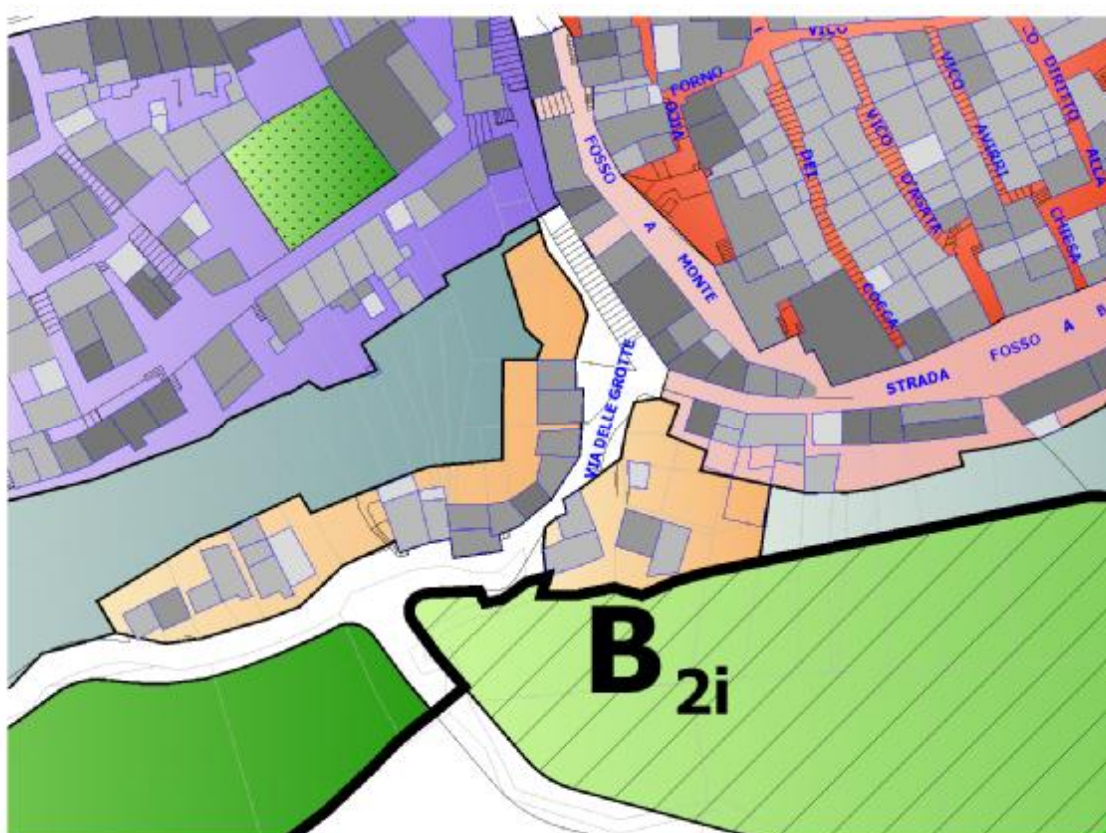


Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Superficie comparto	mq.	823
Superficie Utilizzata	mq.	823
Superficie Coperta	mq.	220
Volume rilevato	mc.	1600
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,27
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	1,94
Abitanti Insediati .	n.	0

Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0





## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B2

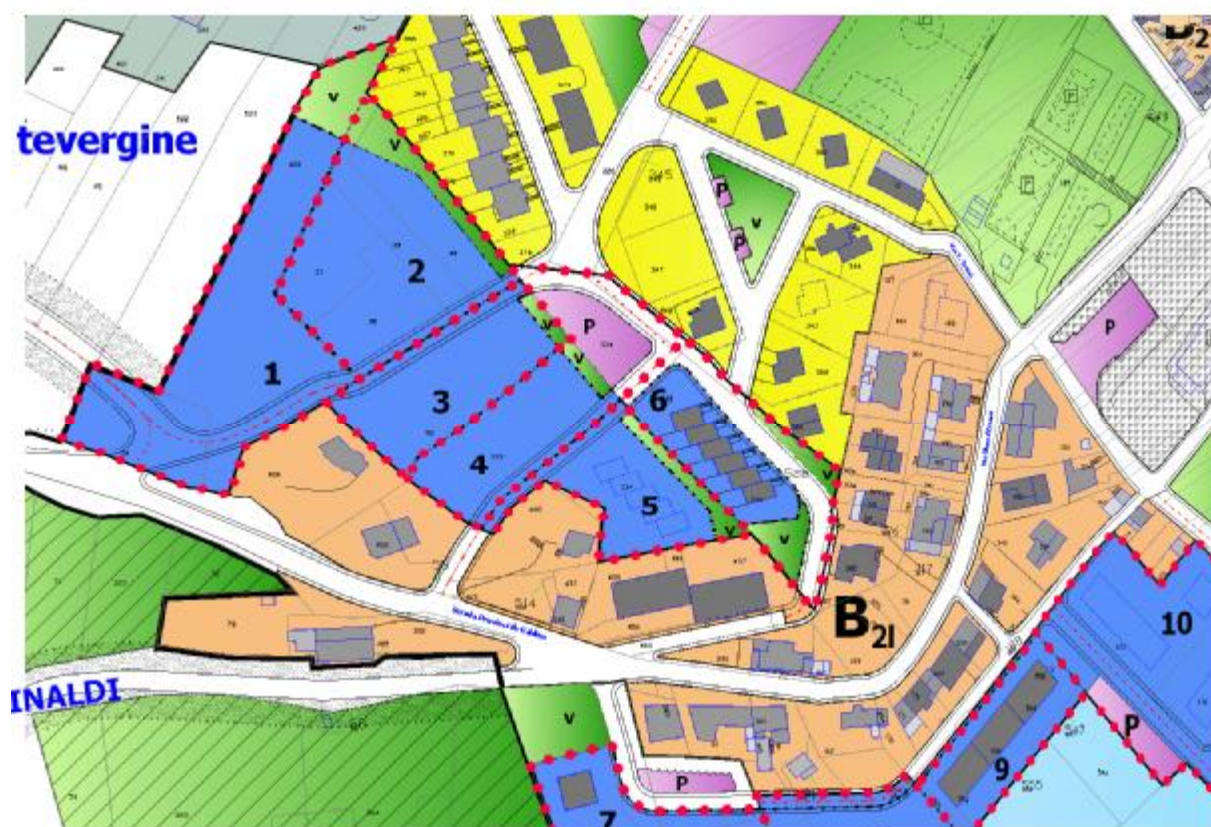
### SOTTOZONA B2I

#### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	26719
Superficie Utilizzata	mq.	24661
Superficie Coperta	mq.	5294
Volume rilevato	mc.	47703
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,20
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	1,79
Abitanti Insediati.	n.	158

#### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	2058
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	6174
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	61







---

## **ZONA-B3 – Completamento della lottizzazione esistente**

Tale zona è ubicata all'ingresso del paese e più precisamente a monte della Strada Provinciale Galdina. Attualmente tale zona è interessata dal completamento della lottizzazione denominata "Paventi", già assentita dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 19 del 21-03-1981 e successiva variante. Il nuovo piano prevede il completamento della lottizzazione vigente previa verifica della validità della convenzione e il conseguente rilascio dei permessi a costruire nel rispetto dei parametri urbanistici convenuti con gli stessi provvedimenti autorizzativi.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per la Zona B3.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B3

### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	18100
Superficie Utilizzata	mq.	17403
Superficie Coperta	mq.	2739
Volume rilevato	mc.	27293
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,15
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	1,51
Abitanti Insediati	n.	117

### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	1337
Indice Fondiario	mc./mq.	3,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	4011
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	40





---

## **ZONA-B3 – Orti e simili**

La zona B4 definita orti e simili, riguarda quelle aree libere a ridosso del primo nucleo urbano, in cui vista la particolare orografia del terreno è permessa la realizzazione di modesti interventi edilizi destinati esclusivamente a dotare il fondo di proprietà di un adeguato presidio e ricovero per; depositi, legnaie, tettoie.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per la Zona B4.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



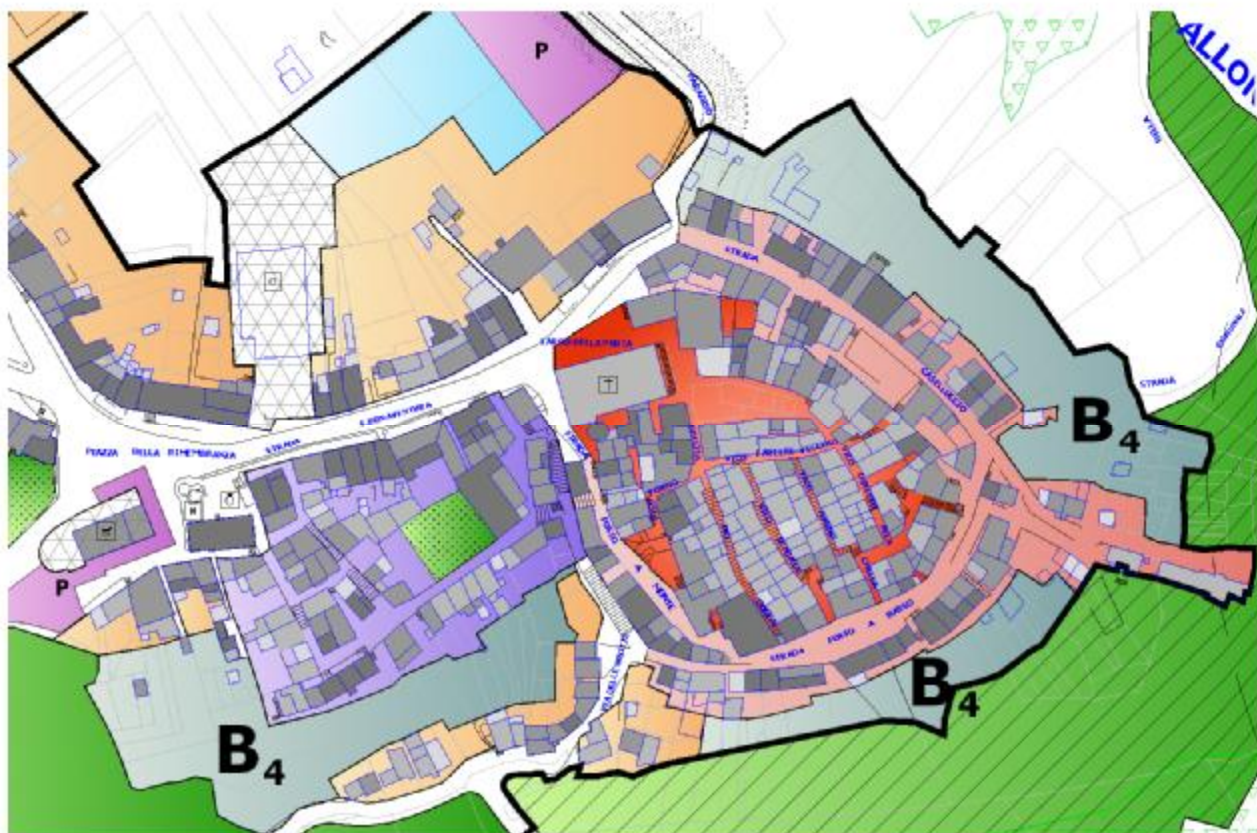
## AMBITO DI PROGETTAZIONE C.U. - ZONA B4

### ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Superficie comparto	mq.	12065
Superficie Utilizzata	mq.	0
Superficie Coperta	mq.	0
Volume rilevato	mc.	0
Sup. Comp. Art. 2 D.I. 1444/68 = Sup. Cop/Sup. Comp.	%	0,00
Ind. Territ. Art. 2 D.I. 1444/68	mc./mq.	0,00
Abitanti Insediati	n.	0

### PREVISIONI

Superficie Disponibile	mq.	0
Indice Fondiario	mc./mq.	0,00
Volume = S.D. x I.F.	mc.	0
Abitanti da Insediare = V.R./100 mc./ab.	n.	0





## Zone residenziali d'espansione interne ed esterne al C.U.

Nel rispetto degli obiettivi che il nuovo P.d.F. intende raggiungere e cioè la riqualificazione dell'esistente e il recupero delle aree abusive, il disegno di Piano, nel riconfermare le aree di espansione residenziale C1 e C2, già previste dal vigente P.d.F., individua nuove aree a completamento di quelle esistenti e perimetra quelle zone colpite in modo massiccio dal fenomeno dell'abusivismo. A tale proposito, per tutte le aree di nuovo insediamento C3 e C4 (quest'ultime perimetrate come aree di recupero) al fine di portare avanti assetti urbani (in particolare in relazione alla localizzazione delle attrezzature pubbliche) che non penalizzino singole proprietà, sono stati individuati strumenti d'intervento di tipo perequativo.

Infatti, all'interno delle zone C3 e C4 il progetto di Piano, tende a soddisfare le esigenze di attrezzature pubbliche di interesse locale, proponendo la realizzazione di nuclei di servizi posti a cerniera rispetto alle aree di integrazione residenziale. Tale assetto urbanistico, permette di conservare una dimensione più umana dello spazio edificato, dislocando i servizi di interesse locale presso gli utenti, in modo da conservare il tradizionale contatto fra agglomerato urbano e spazio agreste in modo tale da rispondere alle sollecitazioni provenienti dal più ampio contesto territoriale.

Le zone di cui trattasi sono suddivise in:

- Zona omogenea C1- Intensiva ( Centro Urbano);
- Zona omogenea C2- Semintensiva (Centro Urbano);
- Zona omogenea C3 – Estensiva (interna e esterna al C.U.);
- Zona omogenea C4 – Frazioni e contrade nell'ambito dei P. d. R.;

### Zone- C1- Intensiva ( Centro Urbano)

Per quanto riguarda le zone C1, si tratta di aree già perimetrate dal vigente P.d.F. residuali di zone per le quali erano state programmate forme di edificazione più dense ma non ancora completate, ubicate nel perimetro del centro urbano a margine delle zone di completamento B2 e B3 sono



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

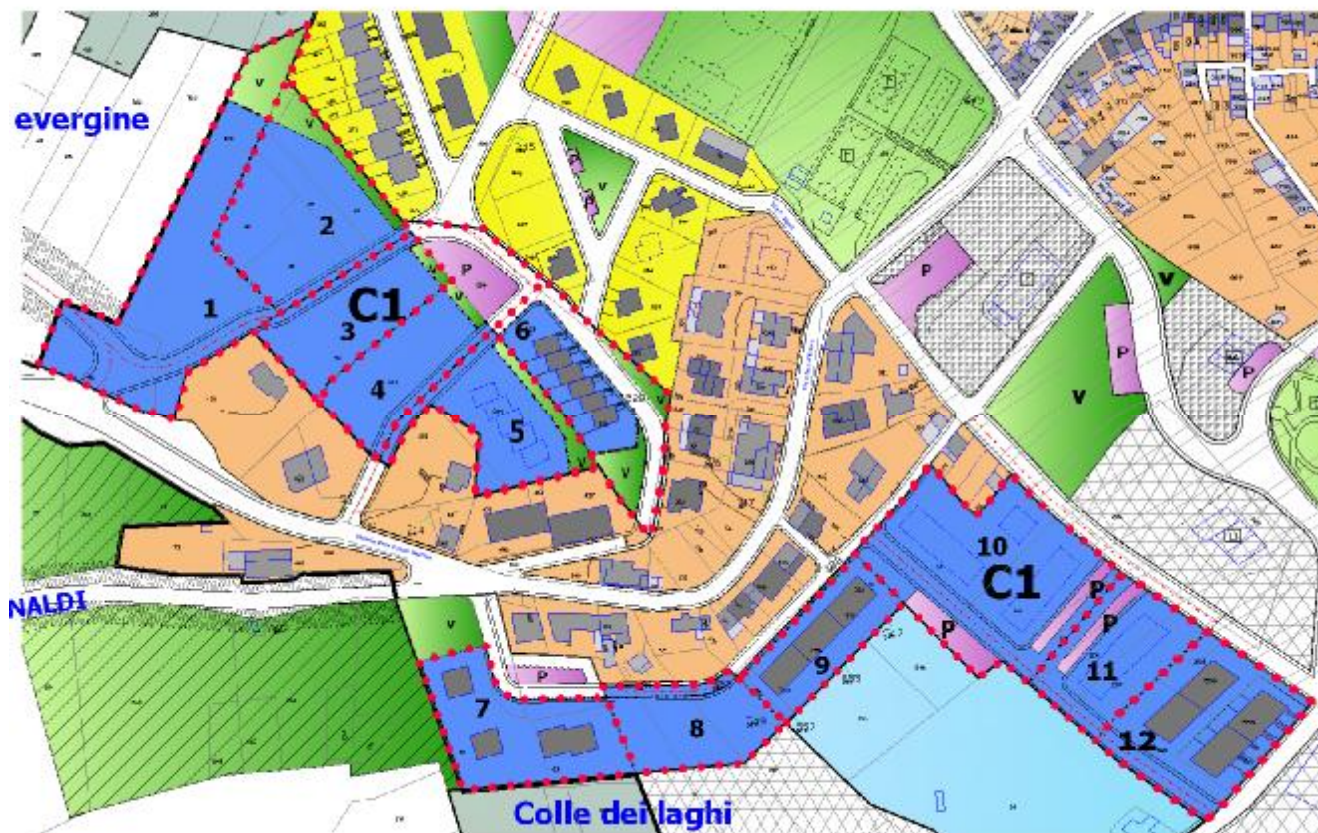
Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



poste una a monte e l'altra a valle della viabilità Provinciale Galdina. Per tali zone, ancora non integralmente impegnate da costruzioni ed in ogni caso non altrimenti rientrabili nelle zone B di cui al D.I. 1444/68, per la consistenza delle tipologie edilizie che le caratterizza, l'attività edilizia è rivolta al completamento dei lotti fondiari non ancora edificati e al completamento delle opere di urbanizzazione già previste dal vigente P.d.F.. Pertanto, nel fare salvi gli interventi programmati per tali zone a meno di lievi e marginali variazioni, il nuovo Piano, nel riproporre le destinazioni di zona, la suddivisione dei lotti e i parametri urbanistici del vigente P.d.F. cancella le sagome di massimo ingombro previste all'interno dei singoli lotti in modo tale da permettere una maggiore libertà espressiva per la progettazione dei manufatti architettonici.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per le Zone C1.

AMBITO DI PROGETTAZIONE - CENTRO URBANO - ZONA OMOGENEA C1													
LOTTE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Superficie Coperta max.	mq./mq.	810,00	1020,00	576,00	576,00	412,00	495,00	576,00	432,00	756,00	1104,00	480,00	960,00
Altezza max.	mt.	7,50	7,50	10,50	10,50	10,50	10,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	7,50
Volume edificato	mc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5197,50	4320,00	0,00	7938,00	0,00	0,00	7200,00
Abit. Ins. V. edif= 100 mc./ab	n.	0	0	0	0	0	38	38	0	56	0	0	33
Volume da edificare	mc.	6075,00	7650,00	6048,00	6048,00	4326,00	0,00	0,00	3240,00	0,00	8280,00	3600,00	0,00
Abit. da Ins. V. edif= 100 mc./ab	n.	61	77	60	60	43	0	0	32	0	83	36	0



## Zone- C2 - Semintensiva (Centro Urbano)

Tali zone, sono ubicate all'interno del Centro Urbano, due di esse sono già incluse nel vigente P.d.F., la terza è ubicata a confine con la sottozona B2a immediatamente a ridosso della nuova viabilità di piano che costituisce una bretella di collegamento tra il centro storico e la Strada Provinciale per Toro. Relativamente alle zone C2 già incluse nel vigente P.d.F., , il nuovo Piano non apporta modifiche sostanziali in termini di: ubicazione, dimensioni, destinazioni di zona e parametri urbanistici, pertanto, l'attuazione degli interventi dei singoli comparti sarà vincolata esclusivamente alle viabilità pubbliche previste dalla cartografia di piano. In particolare, per la zona C2, ubicata a monte della sottozona B2d, già presente vigente P.d.F. e riconfermata nel nuovo piano urbanistico, la viabilità pubblica, individuata nella cartografia di piano è da ritenersi vincolante mentre, le aree di riserva pubblica potranno essere dislocate preferibilmente in adiacenza di essa, per

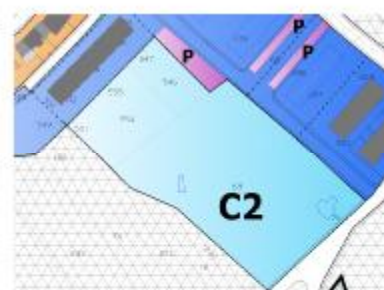


la zona C2, ubicata a valle della viabilità Galdina e confinante a Nord- Est con la zona C1, a Ovest con la zona F, e a Sud con la strada Comunale, già presente vigente P.d.F. e riconfermata nel nuovo piano urbanistico, le aree di riserva pubblica potranno essere dislocate preferibilmente in adiacenza della viabilità prevista nella zona C1.

Per la nuova zona C2, ubicata in prossimità della sottozona B2a, l'area di riserva pubblica individuata nella cartografia di piano è da ritenersi vincolante.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per le Zone C2.

AMBITO DI PROGETTAZIONE - C. U. ZONA OMOGENEA C2				
COMPARTI		1	2	3
Superficie Territoriale	mq.	10200	3150	9888
Indice Territoriale	mc./mq.	1,50	1,50	1,50
Volume da edificare	mc.	15300	4725	14832
Abit. da Ins. V. edif= 100 mc./ab	n.	153	47	148





# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)

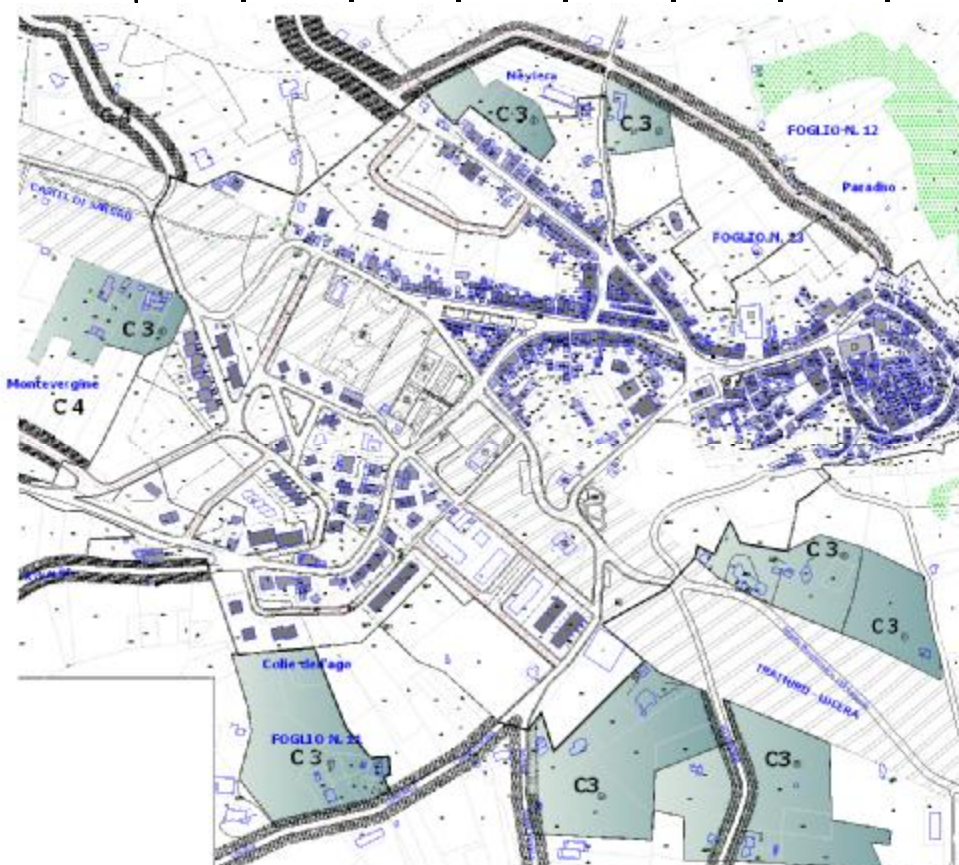


## Zone- C3- Estensiva (interna e esterna al Centro Urbano)

La zona C3, è costituita, da una serie di nuclei territoriali, ubicati, parte all'interno del centro urbano e parte nelle sue più immediate frange esterne. Tali aree sono quasi tutte servite da viabilità e opere di urbanizzazione primaria, pertanto, vista la presenza di edifici residenziali, si è ritenuto opportuno programmare l'attuazione degli interventi tramite Piani di lottizzazione con i quali si intende razionalizzare la pianificazione dei singoli o meglio, più nuclei riuniti in consorzio.

Sulla base delle analisi effettuate si propone una sintesi dei dati relativi alle previsioni di Piano per le Zone C3.

AMBITO DI PROGETTAZIONE - ZONA OMOGENEA C3									
COMPARTI		1	2	3	4	5	6	7	8
Superficie Territoriale	mq.	5170,00	4230,00	9919,00	8958,00	22130,00	17870,00	16205,00	8328,00
Indice Territoriale	mc./mq.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Volume Totale	mc.	2585	2115	4960	4479	11065	8935	8103	4164
Volume edificato	mc.	310	254	595	537	1328	1072	972	500
Abitanti ins. V. edif= 100 mc	n.	3	2	11	0	12	7	7	6
Volume da edificare	mc.	2275	1861	4364	3942	9737	7863	7130	3664
Abit. da Ins. V. edif= 100 mc	n.	22	18	43	39	97	78	71	36





## **Zone- C4- Frazioni e contrade nell'ambito dei Piani di Recupero.**

Dopo gli anni 80, il miglioramento delle infrastrutture, i nuovi mezzi di comunicazione, gli aumenti dei costi degli alloggi e dei fitti dovuti all'esaurimento delle aree destinate alla costruzione di nuovi edifici, la mancanza di servizi adeguati, la totale assenza di politiche territoriali, hanno determinato a Campobasso condizioni di vita tali da invogliare molti residenti, a spostare la propria dimora verso luoghi più vivibili ed appetibili dal punto di vista economico, quali: Ferrazzano, Ripalimosani, Campodipietra, Mirabello, Oratino.

Questi ultimi eventi, favoriti da uno strumento urbanistico estremamente permissivo, hanno concorso a determinare anche nel territorio di Campodipietra notevoli condizioni di antropizzazione sia dell'area urbana che di particolari aree agricole del territorio comunale.

Se, nel centro urbano e nelle aree ad esso limitrofe, la crescente attività edilizia è stata tenuta sostanzialmente sotto controllo, nelle altre aree del territorio comunale ed in particolare le zone confinanti con il comune di Campobasso, la massiccia urbanizzazione, ha comportato non solo abusivismi di tipo edilizio, ma abusivismi di tipo urbanistico, determinando pertanto, veri e propri squilibri territoriali, in relazione alle esigenze di dotazione di servizi collettivi ed infrastrutturali.

L'abusivismo, arginato solo in parte, attraverso i parametri urbanistici più restrittivi imposti per le zone agricole dal vigente P.d.F.; non è mai stato preso in debita considerazione dalle varie amministrazioni che si sono succedute. Un primo tentativo di porre rimedio a questo fenomeno che dilagava sempre di più, fu attuato nella zona più colpita "Cataniello-Selva", attraverso l'adozione del C.C. di Campodipietra, della delibera n°56 di Luglio del 1985 ai sensi della legge regionale 17/85 (in applicazione della legge nazionale 47/85), che, perimetrava solo parte degli insediamenti abusivi dell'area in questione ma, non indicava i presupposti normativi per il recupero delle stesse. Tale situazione di inattività da parte dell'Amministrazione Comunale, imponeva al Presidente della Regione



Molise, in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 662/96 Art.2, Comma 54 di nominare il commissario ad acta, Arch. G. Lucarino, con Decreto n°205 del 20.10.1998.

Il commissario, nell'espletamento del mandato ricevuto, riconfermava le perimetrazioni effettuate con la delibera 56/85, dettava gli indirizzi normativi per il recupero delle aree sopra citate, ed individuava le ulteriori aree interessate dal fenomeno abusivistico demandando a successivi atti lel C.C la loro perimetrazione, dicendo testualmente (pag. 4 e 5 della relazione):

*“C'è da sottolineare che nelle perimetrazioni individuate nel 1985, la volumetria dell'edificato – dal 1985 ad oggi – è cresciuta in modo consistente, tanto che, per indagine diretta sul luogo è stato possibile stimare un volume di edilizia residenziale al 1998 pari a Mc. 35.000 ( nel 1985 Mc. 23.000) e di edilizia non residenziale pari a Mc. 3600 ( nel 1985 Mc. 2.450).*

*Lo stesso fenomeno si registra anche fuori delle perimetrazioni fino al limite superiore segnato dal Tratturo che definisce la contrada di Cataniello (cfr. Tav.5).*

*Zone queste che necessariamente dovranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale per definire una nuova perimetrazione e procedere nei tempi dovuti alla loro urbanizzazione secondo le leggi vigenti in materia.*

*Questi insediamenti, carenti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cambiano completamente lo stato dei luoghi: non si può più parlare di zone agricole, ma le stesse si configurano come vere e proprie zone di espansione.”*

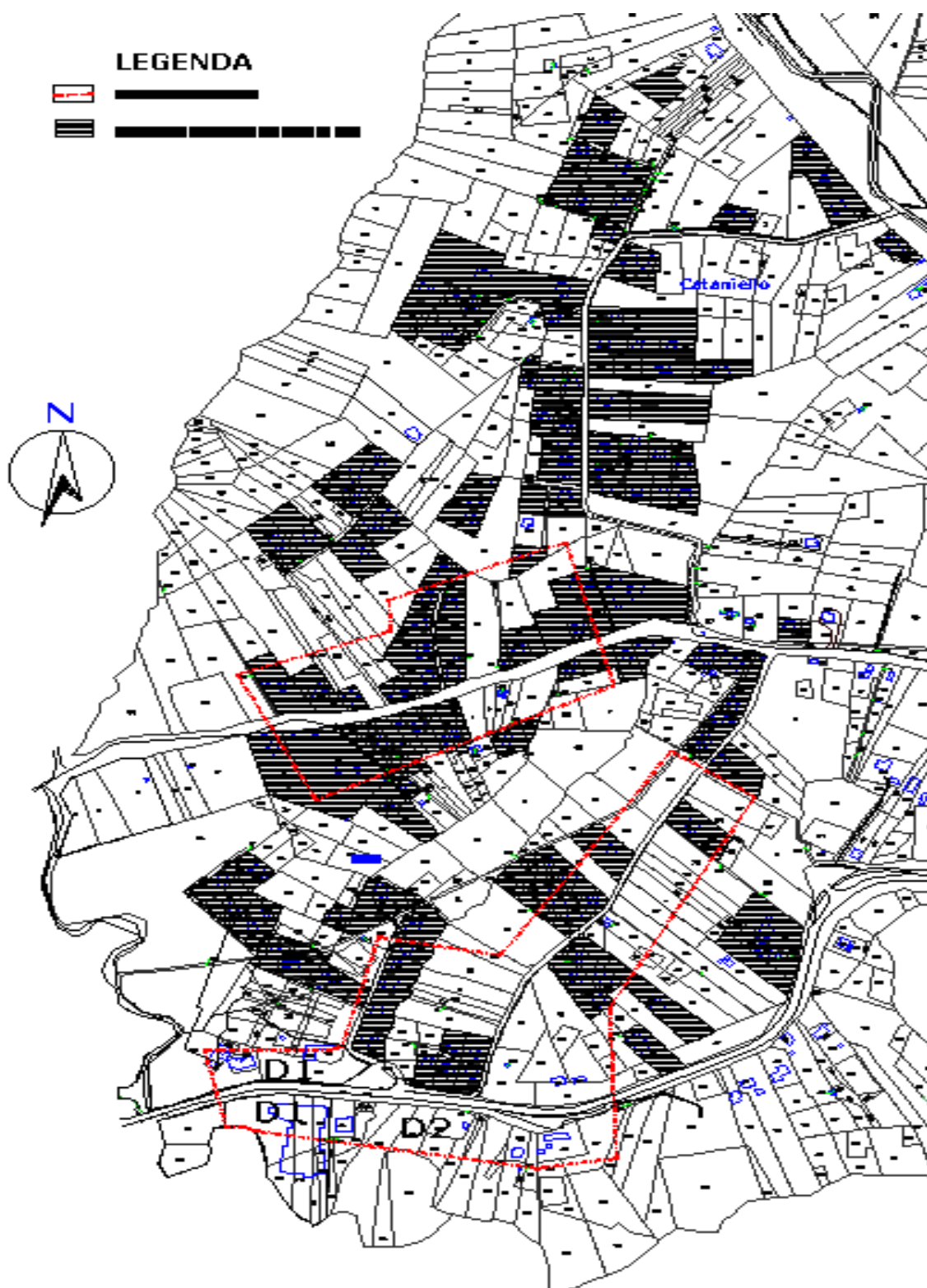
# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## *Perimetrazioni Aree di Recupero del 1985 e del 1998*





Considerato che nel corso degli anni il C.C non si è mai attivato in merito, ed inoltre il fenomeno dell'abusivismo urbanistico si è ulteriormente ampliato, ad oggi si rende necessaria una ripermetrazione delle aree interessate, ai sensi della legge 17/85. Nel programmare le forme di intervento più appropriate da adottare, in queste aree è stato tenuto in debito conto l'impegno finanziario che un loro programma di recupero richiede.

Tale zona, perimetrata ai sensi della L. 47/85 comprende tre macroaree del territorio Comunale ubicate in località: "Montevergine", "Colle delle Querce" e "Cataniello-Selva".

L'area ubicata in località "Montevergine", è posta all'ingresso del Paese ed è racchiusa fra la viabilità Provinciale Galdina e la fascia Tratturale; confina con la zona C1 ad Est e ad Ovest con la zona produttiva D2. L'area di cui trattasi comprende nel proprio interno circa il 45% di aree già interessate da costruzioni esistenti.

L'area ubicata in località "Colle delle Querce", è posta a monte del tratturo e confina con la sottozona B2d e con la zona cimiteriale. La stessa comprende nel proprio interno circa il 55% delle aree già interessate da costruzioni esistenti. Il disegno di piano, delle aree di cui sopra, nel rispetto degli obiettivi prefissi in merito alla riqualificazione delle zone investite dal fenomeno dell'abusivismo, prevede la completa riorganizzazione degli interi comprensori tramite l'attuazione di Piani di recupero. Per una migliore pianificazione degli interventi, si è previsto uno schema di viabilità che costituisce il fulcro centrale per la distribuzione delle aree di riserva pubblica attorno alle quali faranno da corona le residenze private.





La zona ubicata in località Cataniello -Selva confina con il Comune di Campobasso, ed è racchiusa tra la Strada Statale 645 a Sud, la fascia tratturale a Nord e il Torrente Ruviato ad Ovest che costituisce anche il confine con il Capoluogo di Regione. Le problematiche che hanno investito quest'area sono state già trattate nel paragrafo precedente, pertanto si ritiene opportuno omettere l'analisi sullo stato di fatto per passare a trattare l'argomento riguardo le intenzioni progettuali.

In ciascuna delle zone individuate, (Cataniello-Selva, Montevergine e Colle delle Querce) il disegno di Piano, individua comparti composti da aree già occupate da preesistenze edilizie ed aree libere da qualsiasi manufatto architettonico.

La perimetrazione eseguita, concepita attraverso l'applicazione dei concetti perequativi, se da una parte permette di assolvere alle esigenze delle aree pubbliche di ogni comparto, attraverso la cessione gratuita di parte delle aree libere, dall'altra annulla le risorse finanziarie a carico del Comune, occorrenti per l'esproprio delle aree da adibire a servizi pubblici.

E' chiaro, che il sistema perequativo adottato, agevolando il Comune dal punto di vista finanziario, concede la realizzazione di nuovi volumi. Inoltre, il disegno di Piano individua anche se in forma non prescrittiva, uno o più nuclei polari in cui tendere a concentrare i servizi pubblici di base.

L'attuazione del piano di recupero ha come obiettivo l'integrazione polifunzionale tra residenze e spazi Pubblici in modo da permettere quelle convenienze imprenditoriali necessarie per consentire il finanziamento da parte dei privati interessati, anche delle attrezzature di base indispensabili al recupero urbanistico degli insediamenti.

Si evidenzia che, pur senza i concetti perequativi oggi adottati, già le precedenti perimetrazioni del 1985 delimitavano porzioni di territorio, da sottoporre a piano di recupero, composte da aree già occupate da preesistenze edilizie ed aree libere da qualsiasi manufatto architettonico, in modo da creare attraverso nuova edificazione gli spazi necessari per il pubblico interesse.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Le tipologie edilizie realizzate nel corso degli anni, in maniera spontanea e non programmata, hanno dato luogo ad un assetto urbanistico di tipo estensivo, pertanto la consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti impegna mediamente una volumetria pari a 600 mc ognuno.

<b>PROGETTAZIONE NELL'AMBITO DEI PIANI DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E S.M.I. ZONA OMOGENEA COLLE DELLE QUERCE</b>	<b>C4</b>
---	-----------

<b>SUPERFICIE TOTALE DEI COMPARTI DI CUI:</b>	<b>mq 41940</b>
<b>SUPERFICI OCCUPATE</b>	<b>Totale aree occupate e già in zona C</b> <b>mq 15680</b>
<b>SUPERFICIE LIBERE DA VARIANTE</b>	<b>mq 26260</b>
<b>INDICE TERRITORIALE</b>	<b>mc/mq 0,40</b>
<b>VOLUMI DA REALIZZARE = SUP. LIBERA X INDICE TERR.</b>	<b>mc 10504</b>
<b>ABITANTI DA INSEDIARE = VOLUME / 100 mc / ab.</b>	<b>105</b>
<b>SPAZI PUBBLICI 20% SUP. LIBERE</b>	<b>mq 5525</b>
<b>STANDARD SERVIZI = 18 mq / ab</b>	<b>mq 1890</b>
<b>STANDARD VIABILITÀ = 7 mq / ab</b>	<b>mq 735</b>

<b>PROGETTAZIONE NELL'AMBITO DEI PIANI DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E S.M.I. ZONA OMOGENEA MONTEVERGINE</b>	<b>C4</b>
---	-----------

<b>SUPERFICIE TOTALE DEI COMPARTI DI CUI:</b>	<b>mq 178838</b>
<b>SUPERFICI OCCUPATE</b>	<b>Totale aree occupate e già in zona C</b> <b>mq 99561</b>
<b>SUPERFICIE LIBERE DA VARIANTE</b>	<b>mq 79277</b>
<b>INDICE TERRITORIALE</b>	<b>mc/mq 0,40</b>
<b>VOLUMI DA REALIZZARE = SUP. LIBERA X INDICE TERR.</b>	<b>mc 31710</b>
<b>ABITANTI DA INSEDIARE = VOLUME / 100 mc / ab.</b>	<b>317</b>
<b>SPAZI PUBBLICI 20% SUP. LIBERE</b>	<b>mq 15855</b>
<b>STANDARD SERVIZI = 18 mq / ab</b>	<b>mq 5706</b>
<b>STANDARD VIABILITÀ = 7 mq / ab</b>	<b>mq 2219</b>



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



**PROGETTAZIONE NELL'AMBITO DEI PIANI DI RECUPERO  
AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 E S.M.I.  
ZONA OMOGENEA CATANIELLO - SELVA**

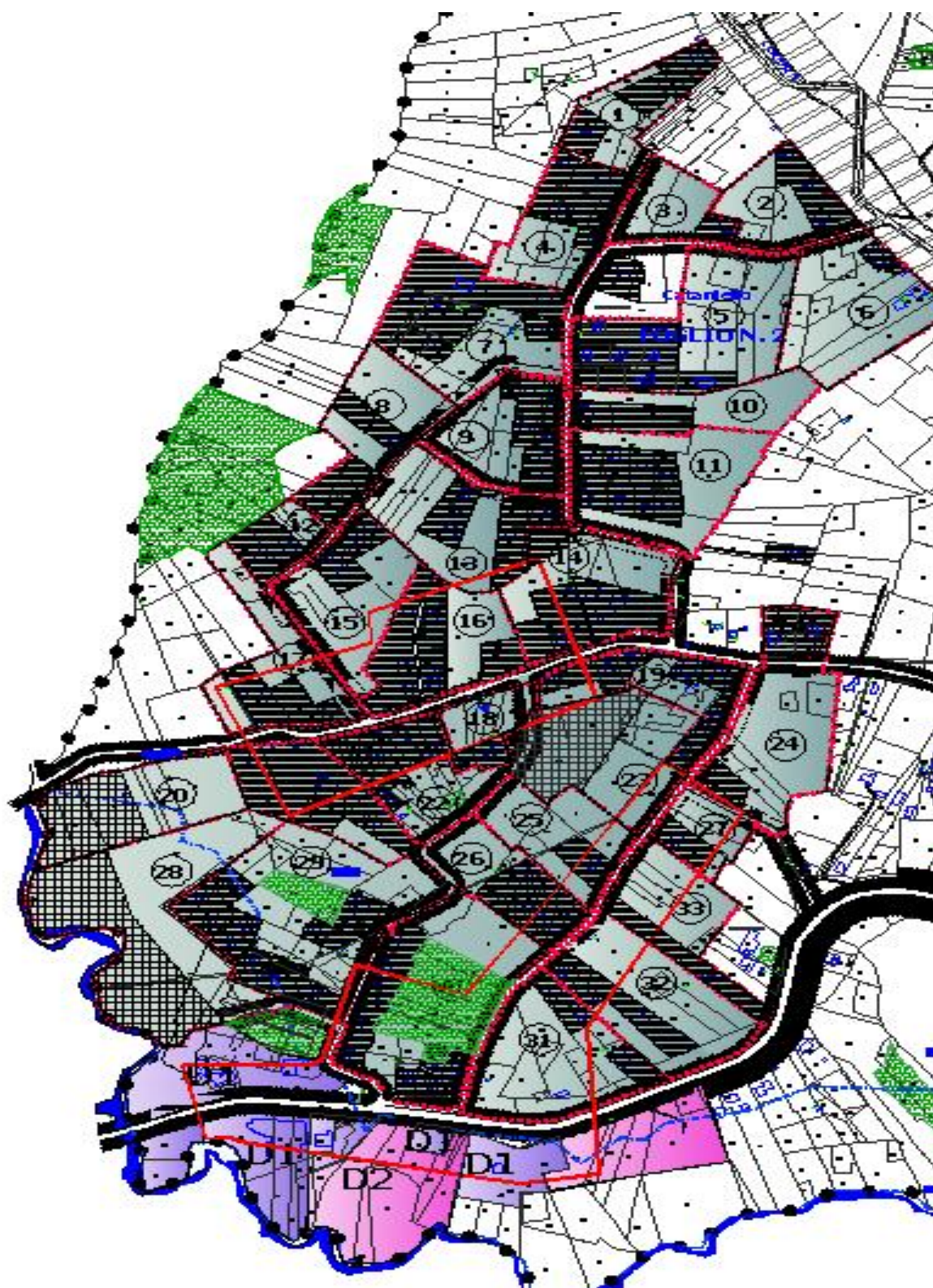
**C4**

SUPERFICIE TOTALE DEI COMPARTI DI CUI:			mq 784840
PERIMETRAZIONE GEOM. CHIAVARO ZONA Z1	mq 82674	TOTALE mq 237506 di cui mq 34924 in zona D	Totale aree occupate e già in zona C mq 431066
ZONA Z2	mq 154832		
ULTERIORI DELIMITAZIONI ARCH. LUCARINO	mq 196186		
ULTERIORI SUPERFICI OCCUPATE	mq 32298		
AREE BOSCHIVE NON EDIFICABILI (VERDE PRIVATO)			mq 26534
SUPERFICIE LIBERE DA VARIANTE			mq 327240
INDICE TERRITORIALE			mc/mq 0,40
VOLUMI DA REALIZZARE = SUP. LIBERA X INDICE TERR.			mc 130896
ABITANTI DA INSEDIARE = VOLUME / 100 mc / ab.			1309
SPAZI PUBBLICI 20% SUP. LIBERE	mq 65448		mq 120193
SPAZI PUBBLICI DA PEREQUAZIONE	mq 54745		
STANDARD SERVIZI = 18 mq / ab	mq 23562		mq 32725
STANDARD VIABILITÀ = 7 mq / ab	mq 9163		

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## LEGENDA

----- Limite Comunale

----- Delimitazione Comparti

----- Originaria perimetrazione nuclei abusivi (Chiaravaro)

## ZONE OMOGENEE

C4 Frax. e C/de nell'ambito del P.d.R.

Aree occupate dalle costruzioni preesistenti (Lucarino)

Aree Pubbliche da perequazione

D1 Aree Insediamenti Predeltati esistenti

D2 Aree Insediamenti Produttivi di progetto

Il Territorio Agricolo





Il totale delle superfici libere nell'ambito dei piani di recupero è di 432777 mq con una capacità edificatoria 173.110 mc e la possibilità insediativa per 1.731 nuovi abitanti.

## ZONE D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per quanto attiene le zone produttive, dai riscontri ottenuti dalle indagini effettuate sulla evoluzione della struttura socio-economica di Campodipietra ed in considerazione delle ancora cospicue capacità insediative disponibili all'interno delle aree già individuate dal vigente P.d.F., è sembrato opportuno proporre solo delle lievi modifiche di riconfigurazione delle aree esistenti, riaggiornandone le norme urbanistiche di attuazione. A tal proposito, nella prospettiva di rendere più fruibili le zone produttive il nuovo disegno di piano, propone un sistema viabilistico al quale, nello schema generale di assetto della viabilità, viene attribuito il compito di mediare i traffici tra la grande viabilità e gli impianti produttivi dislocati alcuni, in ambiti periferici del Comune ed il territorio circostante.

Tali zone sono state suddivise in:

- zona-D1 - Insediamenti produttivi esistenti (Artigianale, commerciale, sportivo, turistico, direzionale).
- zona-D2 - Nuovi Insediamenti produttivi (Industriale, Artigianale, commerciale, sportivo, turistico, direzionale).

## ZONE AGRICOLE

In tutte le zone del territorio comunale che conservano ancora carattere agreste è stata imposta una normativa tesa alla loro tutela, in modo da evitare il riproporsi di quelle forme di urbanizzazione della campagna che, con tanta incisività, hanno caratterizzato il loro recente passato e da salvaguardarne le ancora consistenti risorse ambientali e le residue potenzialità produttive.



Per venire incontro alle esigenze della conduzione dei fondi ed in relazione alle risultanze scaturite dallo studio agronomico del territorio di Campodipietra, sono state individuate quattro zone rurali:

zona E1 – Agricola;

zona E2 –Aree Boschive;

zona E3 –Aree di salvaguardia geologica;

## **ZONA-E1 –Agricola**

Nella zona agricola E1, dove le spinte all'utilizzazione residenziale delle aree, sono state decisamente limitate dal vigente P.d.F. il nuovo Piano tende a promuovere la salvaguardia degli ecosistemi rurali ed agricoli residui, attraverso norme non penalizzanti per qualsiasi tipo d'intervento attinente con problematiche di tipo agricolo.

Come già evidenziato nei capitoli che precedono, gran parte di queste aree, sebbene già individuate dal vigente P.d.F. come zone agricole, sono state investite negli ultimi anni da forme di urbanizzazione spontanea essenzialmente costituite da una edilizia rada formata da casa uni o bi-familiari, in gran parte realizzate nel rispetto dei limiti volumetrici imposti dal vigente strumento urbanistico per queste zone, ma in violazione delle destinazioni agricole programmate.

Pertanto, al fine di salvaguardare le caratteristiche agricole e conservare la presenza antropica (che costituisce la migliore forma di presidio a tutela del territorio) nelle aree agricole (zone E1), la normativa elaborata consente, attraverso due tipologie d'intervento, l'utilizzazione delle aree, oltre che per la coltivazione dei fondi (con la realizzazione dei manufatti necessari alla loro conduzione) e per l'allevamento zootecnico, anche per la realizzazione di strutture per attività agrituristiche e di impianti sportivi che non comportino la formazione di volumi edilizi fuori terra.

In queste aree, per la determinazione delle cubature realizzabili, viene consentito l'accorpamento di lotti non contigui ricadenti in zona agricola, anche di altra tipologia.



## **Zona E2- aree boschive.**

Per le aree boschive(zone E2) sono state imposte norme di tutela dello stato dei luoghi, proponendo anche interventi di forestazione finalizzati alla salvaguardia del residuo patrimonio vegetazionale ed al consolidamento idrogeologico delle zone a più elevato grado di instabilità.

Tale zona comprende sia le aree destinate a bosco esistente, eventualmente da rinnovare con opere di sistemazione delle pendici e di riordino forestale sia le aree destinate a pascolo, quest'ultime sono destinate alla silvicoltura.

Per dette zone sono ammessi esclusivamente impianti per lo sport, tempo libero ed attività ricreative con pertinenze per spogliatoi, servizi e locali ristoro.

In ogni caso sono vietati interventi che possano ridurre la consistenza del patrimonio vegetale esistente o alterare in modo evidente la morfologia naturale dei luoghi; è invece consentita la realizzazione di manufatti necessari alla regolazione del regime idro-geologico delle aree ed al consolidamento dei versanti, di attrezzature ed arredi di uso pubblico che non comportino la formazione di stabili volumi fuori terra nonché di interventi necessari alla conduzione agricolo-forestale dei fondi.

Gli interventi proposti saranno valutati dall'Amministrazione comunale previo parere degli Enti preposti alla salvaguardia dei vincoli ambientali, forestali, ect,

## **Zona E3 – zone agricole di salvaguardia geologica**

Tali aree, risultano dissestate a causa di frane, cave non controllate e disboscamento.

In tali zone sono consentiti solo interventi idraulici tendenti al riassetto idrogeologico nonché interventi di rimboschimento e di inerbamento.



Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

## **Zone – F – Spazi pubblici e/o di uso pubblico**

Tali zone, relative alle aree reperite ai sensi del D.M. 02-04-1968 N°1444 sono riservate alla realizzazione di attrezzature pubbliche. Esse comprendono aree destinate alla viabilità, a spazi di sosta, a parco urbano, impianti sportivi e d'arredo, all'istruzione ed attrezzature di interesse comune. Come si evince dal disegno di piano le zone F, sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto a quelle già presenti nel vigente piano, lievi modifiche di riconfigurazione o piccoli ampliamenti sono apportati al fine di ricondurre le quantità nei parametri della legislazione vigente.

Le destinazioni delle singole aree hanno valore indicativo, possono essere modificate con delibera di consiglio comunale senza comportare varianti di piano, purché le aree siano utilizzate per servizi di interesse pubblico.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale può favorire la realizzazione di opere pubbliche (senza utilizzare le poche risorse che il Comune dispone), concedendo la realizzazione di dette opere, per convenzione, interventi di iniziativa privata intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.d. F. ed a realizzare attrezzature o impianti di pubblico interesse (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regolerà i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari.



Il piano prevede le seguenti Zone:

- zona F1 –Spazi per l'istruzione;
- zona F2 –Spazi per le attrezzature di interesse comune;
- zona F3 –Spazi per il verde pubblico attrezzato;
- zona F4 –Spazi per parcheggi pubblici;

## **Zona – H – Vincolo speciale**

### **Zone-H1- Rispetto ambientale e vincoli d'interesse Storico Artistico.**

Riguardano le aree poste a salvaguardia di elementi naturali (fiumi, torrenti ...) dove qualsiasi intervento è subordinato oltre alle norme del P.d.F. alle normative nazionali (legge GALASSO), regionali ed ai vincoli a tutela delle cose di interesse artistico e storico (ex legge 1.6.1939 n.1089), a protezione delle bellezze naturali (ex legge 29.6.1939 n.1497) ora D.Lgs. 490/99 e legge n.431/1985.

### **Zone-H2- rispetto stradale.**

Nelle fasce di rispetto poste a salvaguardia di strade è vietata qualsiasi attività edificatoria fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria per i fabbricati esistenti. Per quanto riguarda le distanze da rispettare per i nuovi fabbricati si fa riferimento alle norme previste dal (Nuovo Codice della Strada) D.L.3/441982 n.285 e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495.

### **Zona-H3- rispetto cimiteriale**

Comprende il Cimitero Comunale e la fascia di terreno a ridosso di esso perimetrata ai sensi del (T.U. del 27.7.1938; leggi 4.12.1956 n.983 e 17.10.1957 n.1265), in cui è vietata ogni edificazione a scopo residenziale, possono essere autorizzati interventi connessi al miglioramento della struttura cimiteriale esistente.





La fascia di rispetto cimiteriale e' già stabilita dal vigente P.d.F.

Nella zona cimiteriale e' consentita la realizzazione di monumenti e cappelle funebri, queste ultime non potranno superare l'altezza di mt. 4 alla linea di gronda.

#### **Zona-H4 - (sorgenti)**

Nelle Zone, dove sono individuate le sorgenti, (vedi elaborati grafici allegati), come da D.Lgs. n. 152 del 11/05/1999 art. 6 e D.Lgs. n. 258 del 18/08/2000, è vietato realizzare nel raggio di 200,00 mt. qualsiasi tipo di nuove costruzioni ad esclusione di quelle riservate ad impianti tecnologici per la captazione delle acque e la manutenzione ordinaria dei fabbricati preesistenti.

All'interno della perimetrazione di cui sopra non potranno essere svolte attività diverse da quelle già esistenti anche nel caso della loro dismissione.

Per quanto riguarda l'impianto di depurazione, si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel vigente P.d.F. in quanto, l'ubicazione della struttura è non è variata.

#### **COMPUTO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DELLE ZONE OMOGENEE**

L'analisi delle superfici e dei volumi nelle zone omogenee A, B, e C, i cui dati sommari sono riportati nelle tabelle di cui sopra, è stata eseguita al fine di verificare le densità insediative riscontrabili sul territorio ed attribuire ai vari ambiti urbani una classificazione conforme in riferimento alle prescrizioni di legge (art. 2 DM 1444/68).

Per ciascuna delle unità di rilevamento (zone A, B e C) di cui si sono prodotte nel paragrafo precedente tabelle illustrative, è stata perimetrata l'area infrastrutturata all'interno della quale sono state rilevate: la superficie territoriale, la superficie fondiaria (suddivisa in residenziale, e non utilizzata), la superficie coperta da edifici pubblici e privati (a qualunque uso



destinati); con riferimento alla stessa superficie urbana è stato inoltre rilevato il volume edilizio residenziale esistente, attribuendo ad ogni vano residenziale una cubatura media di mc 100 (300 nelle zone di impianto storico A1, A2, B1; 200 nelle zone di completamento B2, tali cubature tengono conto delle condizioni alquanto precarie delle singole unità abitative soprattutto sotto il profilo statico-strutturale, l'organizzazione funzionale e l'attrezzatura igienico-sanitaria). Per ciascuna delle unità di rilevamento considerate sono stati quindi calcolati i seguenti indici caratteristici: l'indice di fabbricabilità territoriale, dato dal rapporto tra il volume residenziale e la superficie urbana su cui insiste; l'indice di fabbricabilità fondiaria, dato dal rapporto tra il volume residenziale e la superficie fondiaria su cui insiste; il rapporto di copertura, dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie urbana su cui insiste. Tali indici hanno consentito di riconoscere, in ciascuno degli ambiti in cui in fase d'analisi è stato suddiviso l'abitato, una o più zone omogenee conformi alla vigente normativa.

Altre valutazioni, d'ordine qualitativo e funzionale, hanno consentito inoltre di classificare gli ambiti urbani d'interesse storico, artistico e ambientale, o industriale; tra le unità di rilevamento in precedenza considerate sono state così individuate le zone di tipo "A" relative rispettivamente: al nucleo di più antico insediamento della città (centro antico), alle parti della città urbanizzate (centro storico).

Mentre gli ambiti urbani compresi nelle zone sopra richiamate sono stati considerati omogenei in base alle qualità storico-monumentali ed ambientali o funzionali che li caratterizzano, i rimanenti ambiti urbani, implicitamente definiti privi di tali qualità, sono stati raggruppati in zone "B" a diversa densità, o "C" a seconda dei valori dell'indice di fabbricazione territoriale e del rapporto di copertura rilevati (a norma del D.M. 1444/68: zone B =>  $It > 1,5 \text{ mc/mq}$  e  $RC > 0,125$ ; zone C quelle per cui anche solo una delle precedenti condizioni non risulta soddisfatta).

Sulla base delle delimitazioni di zona assunte, tutti gli ambiti di recente urbanizzazione (ad esclusione delle parti di interesse storico già considerate

## COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



come zone omogenee di tipo "A") sono risultati di tipo "B". In relazione agli indici di fabbricabilità territoriale riscontrati gli ambiti urbani così delimitati sono stati raggruppati in quattro zone "B", sia per tener conto delle discontinuità esistenti nel tessuto urbanistico, sia per le diverse caratteristiche rilevate nell'edificato (in relazione, in particolare, alle diverse densità edilizie).

Di tali riscontri si è tenuto conto nell'elaborazione delle norme tecniche d'attuazione del Piano.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



ZONE	COMPUTO DELLE SUPERFICI					
	SUPERFICI SINGOLE ZONE			SUPERFICI COMPLESSIVE		
A1	Primitivo Nucleo Urbano	mq.	9337	TOTALE ZONA A	mq.	18788
A2	Risanamento Residenziale	mq.	9451			
B1	Residenziale Intensivo	mq.	7438	TOTALE ZONA B	mq.	139312
B2	Residenziale Semintensivo	mq.	101709			
B3	Compl. di Lottizzazione Esistente	mq.	18100			
B4	Orti e Simili	mq.	12065			
C1	Intensiva Centro Urbano	mq.	46612	TOTALE ZONA C1-C2-C3	mq.	165975
C2	Semintensiva Centro Urbano	mq.	26426			
C3	Estensiva (Int e Est al Centro U.)	mq.	92937			
C4	Fraz. E Contr. nell'ambito PDR-Colle delle Querce	mq.	41940	TOTALE ZONA C4	mq.	1005618
C4	Fraz. E Contr. nell'ambito PDR-Monteveergine	mq.	178838			
C4	Fraz. E Contr. nell'ambito PDR-Catatniello	mq.	784840			
D1	Insedimenti Produttivi Esistenti	mq.	230821	TOTALE ZONA D	mq.	417322
D2	Nuovi Insediamenti Produttivi	mq.	186501			
F1	Verde Pubblico	mq.	124754	TOTALE ZONA F	mq.	309209
F2	Istruzione	mq.	35000			
F3	Interesse Comune	mq.	7882			
F4	Parcheggi	mq.	11837			
F	Aree pubbliche delle zone F4	mq.	141573			
H	Rispetto Cimiteriale	mq.	181369	TOTALE ZONA H	mq.	181369

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



## POPOLAZIONE RESIDENTE E PREVISTA

ZONE	Estensione mq.	Volume esistente mc.	Volume di previsione mc.	Indice fondiario mc./mq.	N. abitanti residenti	N. abitanti di previsione	TOTALE
A	18788	80815	_____	4,30	189	0	189
B	139312	318730	54191	2,29	691	542	1233
C	175847	46437	108592	0,26	210	1086	1296
C4	1081418	121905	173110	0,11	423	1731	2154
TOTALE Abitanti							4872

Gli abitanti insediati sono quelli effettivamente residenti, (dati ufficio anagrafe del Comune)

## VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

*D.M. 02/04/1968 art. 3 comma 2 - art. 4 comma 6*

N. Ins	Attrezzature Scolastiche			Attrezzature Collettive			Verde Attrezzato			Parcheggi			TOTALE		
Tot	Ass.	mq/ab	Stand	Ass.	mq/ab	Stand	Ass.	mq/ab	Stand	Ass.	mq/ab	Stand	Ass.	mq/ab	Stand
4872	35000	7,18	4,50	77627	15,93	2,00	164645	33,79	9,00	31937	6,56	2,50	309209	63,47	18,00

Le verifiche, effettuate per la dotazione di spazi pubblici, sono riferite alle aree omogenee A,B,e C, C4.

Si evidenzia inoltre che le aree pubbliche localizzate nel centro urbano, e che sono già nella disponibilità dell'ente, forniscono da sole, ed in misura ridondante, sufficienti garanzie per l'incremento di insediati previsto. Le aree pubbliche reperibili nelle zone omogenee C4, già considerate nella verifica degli standard urbanistici, avranno effettiva destinazione in sede di progettazione esecutiva.

### 4.2-GLI EFFETTI ATTESI

Le previsioni di cui al disegno di Piano si sostanziano in una serie di ricadute territoriali valutabili in termini qualitativi e quantitativi, all'interno di un quadro complessivo teso verso una equilibrata utilizzazione del territorio ad una sostenibile valorizzazione delle sue risorse.



## COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Alcuni degli interventi previsti sono sostanzialmente finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche naturalistiche del territorio, alla sua migliore fruibilità da parte dei residenti, alla valorizzazione delle risorse produttive in esso localizzate e quindi misurano i propri effetti prevalentemente in termini innalzamento delle qualità ambientali del territorio; ci si riferisce in particolare alle forme di tutela proposte per il territorio agricolo e boschivo, agli interventi sulla rete viabilistica e più in generale sul sistema della mobilità urbana ed extra urbana, alla predisposizione di aree delegate all'insediamento di attività produttive, iniziative queste che consentiranno, nel medio periodo, sia di contrastare rischi da inquinamento attuale presenti o latenti, sia di conferire agli insediamenti forme di utilizzazione ecocompatibili e congruenti con un più equilibrato uso del territorio.

Altri interventi previsti nel disegno di Piano rispondono invece ad esigenze più direttamente legate al vivere quotidiano ed alla qualificazione delle situazioni abitative riscontrate.