

Comune di Casalciprano

(Provincia di Campobasso)

	PROGRAMMA di FABBRICAZIONE
Variante 2007	

1 / RELAZIONE GENERALE

Committenza:
Amministrazione Comunale

Redazione:
Architetti Anna DEL ROSSO e Antonio GEREMIA

Edizione:
Novembre 2007 - Integrazione 2014

Illustrazione generale e analitica dello stato di fatto (demografia, economia, ambiente fisico, attrezzature)

Economia e demografia

- *Principali dati geografici:*

Il Comune di Casalciprano è situato sul lato sinistro della valle del fiume Biferno a una distanza di quasi 18,00 km dal capoluogo di regione Campobasso.

La superficie del territorio comunale è di circa 19,00 Km².

Il centro urbano sorge a 660 metri sopra il livello del mare, il territorio comunale risulta compreso tra i 395 e i 728 metri s.l.m., con un'escursione altimetrica pari a 333 metri.

- *Principali dati demografici:*

Dal censimento del 2001 la popolazione di Casalciprano risultava essere di 635 abitanti, per una densità abitativa di 33,42 abitanti per chilometro quadrato.

Nel 2011 la popolazione residente è scesa a 580 abitanti per una densità abitativa pari a 30,53 abitanti per chilometro quadrato.

Il raffronto tra i dati dei censimenti 2001-2011 evidenzia una variazione percentuale negativa di circa il 9,00% passando da 635 a 580 unità.

- *Principali dati occupazionali (settore industria e servizi):*

I principali dati economici (censimento 2001) descrivono una realtà estremamente elementare dove si registra la presenza di sole 8 attività artigianali (21% della forza lavoro occupata), 12 attività di commercio (20% della forza lavoro occupata), 18 attività di servizio (43% della forza lavoro occupata) e 5 attività amministrative (16% della forza lavoro occupata).

Risulta occupato meno del 18% del numero complessivo degli abitanti del comune.

- *Principali azioni per lo sviluppo di iniziativa pubblica:*

Nel tentativo di dare un impulso allo sviluppo socio economico del territorio, l'A.C. persegue da tempo l'obiettivo del risanamento del paese: valorizzando il patrimonio ambientale (Parco dell'Annunziata, percorsi naturalistici), recuperando il patrimonio immobiliare storico (restauro di Palazzo Montalbò), curando il decoro degli spazi pubblici (pavimentazione di piazze e percorsi), ricercando una migliore qualità della vita dei residenti (trasformazione di vecchie abitazioni in alloggi per anziani), proponendo attività culturali (allestimento del museo all'aperto, organizzazione di mostre e spettacoli), salvaguardando il patrimonio immateriale popolare della civiltà rurale (credenze, riti, miti).

Descrizione del tessuto edilizio

Dalla lettura planimetrica del centro urbano di Casalciprano si possono rilevare facilmente le direttrici seguite dallo sviluppo del suo tessuto edilizio: il primo insediamento (l'attuale centro storico risalente al medioevo) è organizzato attorno a un crinale (via Acquaiola), su di un affioramento roccioso, dal quale si diramano perpendicolarmente i vicoli che scendono fino alle strade di mezzacosta che formano un vero e proprio anello, ricordo di probabili strutture difensive; le espansioni più recenti, risalenti alla fine del diciannovesimo secolo e all'inizio del ventesimo, seguono i tracciati delle strade: via Vittorio Veneto, a nord; via Santa Maria, a ovest; via Maddalena, a sud; via San Pietro, a est.

L'edificato è, nella generalità dei casi, il risultato di uno sviluppo spontaneo, tipico di una società povera, avvenuto per successive aggregazioni di cellule abitative di ridotte dimensioni, che solo nelle zone di insediamento più recente si sono disposte in pseudoschiere.

Nonostante ormai da tempo l'Amministrazione Comunale abbia dato il via a un insieme di lavori per il risanamento dell'abitato, recuperando il patrimonio immobiliare e curando la manutenzione dei percorsi interni (pavimentazione di piazzette, vicoli, scalinate e cordone, sostituzione di ringhiere e passamani, ecc.) per garantire una migliore qualità della vita dei

residenti, e abbia sollecitato anche i privati a intervenire sugli immobili di proprietà, sussistono ancora oggi delle situazioni di forte degrado soprattutto nel nucleo più antico del paese: aree e/o edifici totalmente abbandonati e fortemente vulnerabili sui quali bisognerebbe operare in fretta, sia per restituire il decoro alla zona interessata, sia, e soprattutto, per ridurre al minimo il pericolo per i residenti dovuto al distacco e alla caduta di materiale dalle strutture.

La qualità degli edifici esistenti nelle zone del centro storico è scarsa a causa delle trasformazioni avvenute nel tempo dei fabbricati originali, sui quali sono state realizzate opere con tecniche costruttive e materiali spesso non idonei, e del progressivo e inesorabile abbandono di intere zone dell'abitato con conseguente degrado degli immobili per mancanza di manutenzione.

L'eccessiva fragilità del sistema suolo/edifici nel suo complesso, evidenziata dall'evento sismico del 2002 e dalle mutate condizioni atmosferiche, è causata principalmente da:

- vetustà delle costruzioni;
- povertà dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate:
 - murature a tessitura irregolare e di cattiva qualità,
 - murature a sacco e prive di fondazioni,
 - uso contemporaneo di più materiali come il pietrame non squadrato, ciottoli, mattoni forati, ecc.,
 - polverizzazione della malta legante,
 - mancanza di "ammorsature" e di collegamenti tra le varie parti delle strutture murarie,
 - assenza di catene e di cordoli atti a migliorare la distribuzione degli sforzi,
 - apertura di luci e passaggi,
 - solai in legno,
 - solai con soletta deformabile in ferro e voltine,
 - solai deformabili in laterizio debolmente armato realizzati in opera,
 - coperture in legno e tavolato,
 - coperture in legno e "incannucciata";
- mancanza di manutenzione;
- presenza di edifici abbandonati e pericolanti;
- particolare morfologia del territorio antropizzato:
 - forti pendenze,
 - tortuosità dei percorsi;
- presenza di sostruzioni non efficienti sulle quali poggiano abitazioni in uso.

Fino ad oggi gli interventi sul patrimonio edilizio hanno riguardato spesso solo gli aspetti delle destinazioni d'uso e del decoro senza apportare migliorie alla qualità delle strutture portanti verticali e orizzontali, inoltre non sono rari i casi di opere improprie, che hanno danneggiato sia gli edifici oggetto dei lavori che quelli adiacenti, quali l'apertura di porte e finestre, la realizzazione di solai e coperture in laterocemento (ritenuti oggi eccessivamente pesanti, ecc.).

Ambiente e paesaggio

Oltre che dai vincoli generali sull'ambiente previsti dall'art.142 del DLgs n.42/04 (così come modificato dall'art.12 del DLgs n.157/06), il territorio comunale è interessato dalla presenza della zona S.I.C. – fiume Biferno (S.I.C. n.7222247) relativa al tratto che va dalla confluenza con il torrente Quirino al lago di Guardialfiera.

Il territorio di Casalciprano, inserito in un comprensorio di considerevole valore naturalistico caratterizzato dalla presenza del fiume Biferno (parco del Biferno), dal parco di Monte Vairano, e dalla vicinanza di altre tre zone S.I.C. della Montagnola Molisana (Frosolone, Sessano, Civitanova, Carpinone, Macchiagodena), dei Boschi di Pesco del Corvo (Castropignano), e dei Calanchi di Castropignano e Limosano (Castropignano, Limosano), è rimasto immune da grandi sconvolgimenti a causa del costante flusso migratorio della sua popolazione che ha lasciato abbandonati nel centro storico vari immobili un tempo destinati ad abitazione, ricovero per gli animali e piccole botteghe.

Se da un lato il fenomeno dell'emigrazione, prima verso l'estero e le altre regioni di Italia e poi verso il capoluogo regionale, ha ovviamente inciso negativamente sulla vita sociale del paese, dall'altro ha contribuito a mantenere pressoché intatto il nucleo storico dell'abitato che ancora conserva il fascino del mondo rurale.

Il paesaggio è caratterizzato dall'orografia mossa dovuta a fossi e valloni e dalla presenza di lembi di bosco termofilo, ridotti nell'estensione principalmente a causa dell'attività antropica che ha introdotto le attività colturali.

Il processo di sostituzione della vegetazione è comune a molte zone della regione mediterranea grazie alla presenza di morfotipi adatti alle lavorazioni agrarie: gran parte delle foreste e dei boschi sono stati nel tempo degradati e tagliati per ricavarne campi agricoli per la coltivazione di quelle varietà (grano, patata, vite, ulivo) che hanno fornito nel passato il più importante apporto all'alimentazione contadina e che hanno costituito gli elementi fondamentali del paesaggio agrario.

I piccoli boschi ancora presenti sono caratterizzati prevalentemente da una alta diversità di tipi di querceti (cerro, roverella, quercia, carpino, orniello, castagno, acero), piante che prediligono climi particolarmente caldi e asciutti e che si adattano a suoli non molto evoluti; nel sottobosco troviamo: il cisto, la rosa canina, il biancospino, il ligustro, il caprifoglio, il rosmarino, il timo, la salvia, la felce, la ginestra, il silene e vari tipi di orchidee spontanee (cephalantera rubra).

La presenza dei paesi, con l'attività dell'uomo che ha intensamente modificato il territorio, ha ridotto anche la ricchezza delle specie animali, tra i mammiferi sono presenti: il riccio, la volpe, il tasso, il moscardino, la faina, la donnola, e il cinghiale nella parte più alta del territorio; tra i volatili troviamo: la poiana, il nibbio, il gheppio, la civetta, il barbagianni, l'allocco, l'assiolo, la ghiandaia, il merlo, il fagiano, la cornacchia grigia, il rigogolo, la tortora, la gazza, il picchio rosso e verde; e inoltre rettili, anfibi, e insetti (grande varietà di farfalle).

Indicazione dei fabbisogni e delle soluzioni conseguenti all'analisi dello stato di fatto

Dal quadro sopra esposto si evince che le proposte di sviluppo da perseguire sono sintetizzabili nelle seguenti azioni:

- *Recupero del centro storico:*
con la ristrutturazione a fini turistici delle unità immobiliari, per dare nuove opportunità ai cittadini residenti offrendo loro fonti di reddito integrative e nuove possibilità occupazionali legate alle attività di ricezione e ospitalità del turismo alternativo esercitate esclusivamente dagli imprenditori rurali e dai loro familiari in considerazione della rinnovata importanza che lo spazio rurale sta acquisendo in ambito turistico, in Italia e in particolare nel meridione.
- *Valorizzazione ambientale:*
con la ristrutturazione di strade rurali comunali e la manutenzione di sentieri non carrabili, creando sistemi di percorsi naturalistici per completare l'opera di riqualificazione ambientale iniziata tempo addietro con la sistemazione dell'area del parco dell'Annunziata, in coerenza con gli obiettivi della programmazione regionale che prevede "negli ambiti marginali con sottoutilizzazione delle risorse il miglioramento del patrimonio naturalistico e culturale, riducendone il degrado/abbandono e accrescendone l'integrazione con le comunità locali in un'ottica di tutela, sviluppo compatibile, migliore fruizione e sviluppo di attività connesse, come fattore di mobilitazione e stimolo allo sviluppo locale"; intendendo per attività connesse soprattutto quella turistica in grado di fornire reddito integrativo ai residenti impedendone l'allontanamento forzato, e di collegare le risorse culturali, storiche, naturalistiche e paesaggistiche, altrimenti frammentate e disperse nel territorio, in una rete a scala locale in grado di esaltare simultaneamente le potenzialità economiche delle zone rurali.
- *Sviluppo armonioso ed equilibrato del territorio:*
con l'avvio di un processo che consenta di stabilire una sinergia tra il sistema urbano e quello rurale, prevedendo la dislocazione delle zone suscettibili di sviluppo economico (turistico e artigianale/commerciale) lungo le principali strade esterne esistenti (Bifernina e Fresilia); riorganizzando la pratica edilizia delle zone agricole attraverso l'individuazione di borghi rurali a maggiore densità fondiaria; preferendo la realizzazione di opere e lavorazioni a basso impatto ambientale per ridurre al minimo l'alterazione permanente dello stato dei luoghi e dell'assetto idrogeologico del territorio; indicando l'uso di tecniche costruttive e di materiali compatibili con quelli della cultura edile tradizionale nel totale rispetto dell'ambiente naturale e antropico della zona; programmando eventuali misure di compensazione ambientale qualora se ne presentasse la necessità.
- *Incentivi all'attività edilizia nelle zone ad essa destinate:*
con il fine di soddisfare le richieste della popolazione di ritorno dal capoluogo, in fuga dall'insostenibile mercato immobiliare, in vista anche della prossima apertura della strada di collegamento tra Campobasso e la S.S.647 - fondovalle del Biferno.

La pianificazione comunale

Lo stato attuale

L'uso del territorio del Comune di Casalciprano è attualmente disciplinato dalle norme dettate dallo strumento urbanistico – Regolamento Edilizio con allegato Piano di Fabbricazione – redatto alla fine degli anni novanta che fu adottato dal Consiglio Comunale con la delibera n.20 del 30/06/98 e approvato dalla Regione Molise con la delibera di G.R. n.1454 del 31/10/00.

In seguito, con la delibera di Consiglio Comunale n.7 del 05/04/03, approvata dalla Regione Molise con delibera di G.R. n.1138 del 29/09/03, l'Amministrazione ha apportato delle modifiche al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione che necessitavano di alcuni provvedimenti chiarificatori.

Alla fine degli anni novanta, l'esigenza di dotarsi di uno strumento di pianificazione era dettata da due motivi strettamente connessi tra loro:

- la necessità di governare l'attività di trasformazione del territorio con regole certe;
- la possibilità di intercettare e incanalare le istanze della popolazione relative al fabbisogno residenziale e all'attivazione di iniziative produttive;

rispondendo ai quali fu delineato un preciso quadro di indirizzo per lo sviluppo del paese al mutare della situazione socio-economica.

Principali contenuti della variante

La redazione di una variante al P.d.F. si è resa necessaria fondamentalmente per i seguenti motivi:

- l'aggiornamento del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione ai nuovi dispositivi di legge vigenti in materia di edilizia, progettazione strutturale antisismica, lavori pubblici, tutela dell'ambiente e del paesaggio, risparmio energetico, ecc;
- la presa d'atto della difficile applicazione dell'attuale piano eccessivamente circostanziato nelle previsioni tipologiche e formali degli interventi edilizi di progetto in risposta alla richiesta di una più elastica previsione dell'azione edificatoria nelle zone di espansione residenziale e in quella destinata alle attività produttive artigianali;
- la regolamentazione dell'attività edificatoria nella zona agricola alla luce di una maggiore sensibilità per il tema delicato delle trasformazioni delle zone di margine, anche in vista dell'applicazione dei nuovi piani paesaggistici in preparazione.

I contenuti principali della variante al Programma di Fabbricazione sono:

- eliminazione dell'obbligatorietà della redazione dei piani attuativi nelle zone di espansione data la eccessiva frammentazione della proprietà fondiaria (piani di lottizzazione);
- eliminazione dei vincoli formali per le nuove iniziative edificatorie della zona di espansione: sagome in pianta e in prospetto;
- eliminazione dei vincoli tipologici per le nuove iniziative edificatorie della zona di espansione: case a schiera ecc.;
- eliminazione dei vincoli formali per le nuove iniziative edificatorie della zona artigianale;
- riordino delle previsioni qualitative e quantitative dell'attività edilizia in zona agricola.

Il Regolamento Edilizio sarà rielaborato nel rispetto:

- della nuova normativa in materia di edilizia: T.U. per l'edilizia DPR n.380/01;
- della nuova normativa in materia di tutela ambientale e di sicurezza del territorio: Convenzione europea per il paesaggio, Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgs n.42/04, Codice ambiente DLgs n.152/06;
- della nuova normativa in materia di progettazione antisismica nazionale e regionale ecc.

Illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati

Dall'analisi dello stato di fatto, sia dal punto di vista delle problematiche relative all'edilizia e al territorio che da quello socio-economico, risulta che il principale problema di Casalciprano sia ormai quello della sopravvivenza della comunità stessa, difficoltà diffusa in tutti i piccoli centri delle zone interne della regione legata a quelle più generali dell'occupazione giovanile e della mancanza di alloggi, quest'ultimo aspetto aggravato anche da miopi distorsioni delle dinamiche del mercato immobiliare.

Con la redazione della variante, quindi, l'Amministrazione Comunale ha inteso prendere alcuni provvedimenti per rendere compatibile lo strumento urbanistico con le nuove esigenze che si sono presentate nel corso degli ultimi anni.

Metodologia

- a) ricognizione dello strumento urbanistico vigente;
- b) esame del documento "Intercalare 1" – adottato con Delib. C.C. n.7/03, approvato con Delib. G.R. n.1138/03;
- c) verifica delle aree destinate agli standard urbanistici previsti dal DM n.1444/68 per attrezzature e servizi in considerazione della diminuzione della popolazione residente;
- d) constatazione dell'assenza di vincoli e prescrizioni dettati da piani sovraordinati;
- e) constatazione della presenza/assenza di Zone a Protezione Speciale e di Siti di Interesse Comunitari;
- f) ricognizione degli studi geologici di supporto alla pianificazione esistente, in considerazione della conservazione pressoché integrale della perimetrazione delle zone territoriali omogenee;
- g) aggiornamento del RE;
- h) aggiornamento delle NTA;
- i) divisione del territorio nelle zone omogenee previste dal DM n.1444/68;
- j) ricognizione della base cartografica per ottenere il più possibile la coincidenza dei confini di proprietà con quelli di zona.

Divisione del territorio in zone omogenee

Centro urbano

- *Zona omogenea A:*
rispetto alla precedente delimitazione è stato incluso nella Z.T.O. – **A** solo il nucleo antico con le zone di prima espansione di piazza S.Rocco, via S.Maria e via S.Pietro, con l'esclusione di tutte le costruzioni che si trovano sul lato "a valle" delle strade che circondano il centro storico.
Il nucleo antico, di particolare pregio architettonico/ambientale per le sue omogeneità e compattezza, è stato suddiviso in comparti di attuazione per l'eventuale attivazione di piani/programmi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.
- *Zone omogenee B:*
comprese tra le zone di espansione e la Z.T.O. – **A**, sono state individuate alcune zone di completamento con lo scopo di facilitare le operazioni di adeguamento del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione (edilizia/urbanistica), più permissivi rispetto a quelli consentiti nel nucleo antico, che non stravolgano le caratteristiche del tessuto edilizio della città consolidata.
- *Zone omogenee C:*
nella variante, data la diminuzione della popolazione residente, non sono state individuate altre zone di espansione oltre a quelle previste dal vigente P.d.F.; oltre alla ridelimitazione delle aree edificabili per l'eliminazione delle zone franose, e per il riordino delle zone a verde pubblico e a parcheggi, il cambiamento sostanziale è consistito nell'eliminazione

dell'obbligatorietà del rispetto delle sagome dei fabbricati da costruire e della loro posizione sul terreno, che di fatto obbligava alla formazione di piani di lottizzazione impedendo l'iniziativa del singolo, vista l'estrema frammentazione della proprietà terriera.

La volumetria prevista è rimasta invariata con l'adozione di provvedimenti di allineamento per tutti gli interventi ad un unico indice di densità fondiaria e di correzione delle superfici edificabili nelle singole Z.T.O. – **C**.

- *Zone omogenee D:*

per le Z.T.O. – **D** si è scelto di operare analogamente a quanto fatto nelle zone di espansione eliminando l'obbligatorietà del rispetto delle sagome e della posizione dei fabbricati da costruire. Al fine di avere una migliore utilizzazione dell'area, l'edificazione è consentita solo previa presentazione di piani attuativi.

Non sono state individuate zone artigianali all'esterno del centro urbano.

- *Aree per standard urbanistici:*

nella variante sono state sostanzialmente mantenute le previsioni del piano attuale.

- *Verde privato – (orti):*

sono destinate a verde privato quelle aree non edificate all'interno del perimetro urbano in cui, per la particolare orografia o per il degrado ambientale dei luoghi dovuto al dilavamento superficiale del terreno, è necessario impedire ogni tipo di attività edilizia.

Per la sistemazione del territorio sono prescritte le opere di ingegneria naturalistica atte a impedire l'ulteriore scivolamento del terreno.

I mutamenti del verde e del terreno devono essere realizzati nel rispetto dei valori ambientali preesistenti.

Territorio aperto e nuclei sparsi

- *Aree collinari con discreta diffusione dell'attività agricola (E1):*

è stata individuata come zona E1 la totalità del territorio aperto collinare, con esclusione delle zone a bosco, delle contrade e dei nuclei sparsi, delle zone turistiche e di quelle a verde pubblico attrezzato, caratterizzata da una discreta diffusione dell'attività agricola condotta quasi esclusivamente dai piccoli proprietari dei terreni per il soddisfacimento delle proprie esigenze.

Per tutelare il paesaggio agrario e impedire il fenomeno delle lottizzazioni abusive in zona agricola, purtroppo già avvenuto nei comuni più vicini al capoluogo di regione, è stata aumentata la superficie del lotto minimo necessario all'edificazione sia per gli interventi realizzati da conduttori agricoli/coltivatori diretti/proprietari inerenti alla costruzione di strutture produttive legate all'attività agricola con annesse residenze, e sia per gli interventi realizzati da imprenditori agricoli (in tutte le forme ammesse dalla normativa vigente) inerenti alla costruzione esclusiva di strutture produttive legate all'attività agricola e/o alla zootecnia quali capannoni per l'allevamento intensivo di bestiame, serre, strutture artigianali per la trasformazione dei prodotti agricoli o da allevamento ecc.

- *Contrade (E2):*

sono state individuate come sottozona E2 sei contrade la cui consistenza potrà aumentare grazie all'attribuzione di una densità fondiaria maggiore rispetto a quella concessa alle zone E1, nell'ottica di una concentrazione dei volumi costruiti in pochi ambiti scelti e della conservazione più ampia possibile del resto del territorio aperto.

- *Nuclei rurali (E3) con caratteristiche di zona assimilabili alla Z.T.O. - C:*

sono individuati come sottozona E3 i nuclei rurali di CESE e VALLI; fatti salvi i vincoli di altra natura, potrà essere proposta l'edificazione di volumi abitativi e/o di annessi agricoli nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni previsti nelle NTA.

Data la già notevole presenza di volume costruito, nei due nuclei è concessa la maggior densità fondiaria tra quelle ammesse nel territorio aperto, tanto da considerare le E3 come zone di completamento/recupero in ambito agricolo. E' ammesso l'ampliamento

degli edifici esistenti al fine di consentire un miglioramento delle condizioni abitative e conseguire un riordino ambientale ed edilizio degli aggregati residenziali esistenti. Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo possono essere trasformati in residenza senza aumento del volume esistente, anche nel caso detti annessi non abbiano valenza ambientale.

- *Nuclei rurali di notevole importanza storico paesaggistica (E4):*
è individuato come sottozona E4 il nucleo rurale storico di COLLE GUARDIA, gli interventi autorizzabili sono solo quelli riconducibili a operazioni di risanamento e restauro conservativo pur ammettendo la possibilità della conversione d'uso dei vari immobili mediante limitati interventi di trasformazione interna.
- *Boschi (E5):*
nelle aree boschive è esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, essendo altresì consentite le opere necessarie alla manutenzione, al consolidamento, all'adeguamento sismico ecc. degli edifici esistenti.
- *Insedimenti per attività turistiche:*
grazie alle disposizioni di leggi e ai regolamenti regionali e nazionali che discendono da provvedimenti della Unione Europea è oggi possibile dislocare attività di ospitalità e accoglienza sia nelle zone agricole che in quelle del centro storico, per cui sono state individuate soltanto due aree, specificamente destinate a servizi e attrezzature per il turismo, in quelle zone ritenute particolarmente idonee all'insediamento di simili attività: una fascia pianeggiante posta a monte della riva sinistra del torrente Casalciprano parallela alla strada provinciale Fresilia, e un'ampia area lungo il fiume Biferno. Su tali aree è prevista la realizzazione di piccole infrastrutture turistiche e per il tempo libero, quali ricoveri per cavalli, locali di ristoro e vendita di prodotti alimentari tipici, zone di sosta, aree per campeggi, strutture per la pesca sportiva, campo per minigolf ecc. Le opere edili saranno rivolte al recupero e all'ampliamento degli edifici preesistenti per l'adeguamento funzionale, all'infrastrutturazione dell'area, e alla costruzione di nuovi volumi di piccole dimensioni improntati all'estrema semplicità e tipologicamente compatibili con la tradizionale edilizia rurale della zona.
- *Verde pubblico attrezzato:*
è destinata a verde pubblico attrezzato l'area dell'Annunziata in cui già sono state realizzate opere di carattere turistico e sportivo come: un campo di calcio con annessi depositi e spogliatoi, un campo da tennis e di un percorso vita; la sistemazione di un'area pic-nic e di percorsi naturalistici; il restauro della piccola chiesa dell'Annunziata con il recupero di un fabbricato rurale adiacente. I futuri interventi saranno disciplinati da piani particolareggiati redatti a cura dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di cui sarà particolarmente curato l'inserimento nell'ambiente circostante con l'uso di forme, materiali e colori, compatibili con la tradizione edilizia rurale locale.
- *Fascia di rispetto area cimiteriale:*
entro i limiti della fascia di rispetto dell'area cimiteriale è esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, essendo consentite le sole opere necessarie alla manutenzione, al consolidamento, all'adeguamento sismico ecc. degli edifici esistenti.

VERIFICA DELLE AREE DESTINATE AGLI STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL DM n.1444/68 PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN CONSIDERAZIONE DELL'ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Per il dimensionamento delle aree riservate agli standard urbanistici previsti dal DM n.1444/68 si è proceduto prendendo in considerazione i fondamentali dati inerenti alla popolazione risultata effettivamente residente agli ultimi due censimenti:

1. popolazione residente al 2001: **635** abitanti (ISTAT 2001)
2. popolazione residente al 2011: **580** abitanti (ISTAT 2011),

e quelli derivabili dai valori della volumetria esistente e di quella di progetto ammissibile in termini di popolazione attesa in funzione di uno standard reale pari a 100 mc per abitante, per cui, potendo considerare le superfici delle zone territoriali omogenee destinate principalmente alla residenza pari al 70% - per le zone A e B - e al 90% - per le zone C - di quelle lorde perimetrate, si ha:

ZTO A: $35.860 \text{ mq} \times 0,70 = 25.000 \text{ mq}$
ZTO B: $10.200 \text{ mq} \times 0,70 = 7.140 \text{ mq}$
ZTO C: $53.850 \text{ mq} \times 0,90 = 48.465 \text{ mq}$

valori che, moltiplicati per i rispettivi indici di fabbricabilità delle varie ZTO, portano a:

ZTO A: $25.000 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mc/mq} = 75.000 \text{ mc}$
ZTO B: $7.140 \text{ mq} \times 2,00 \text{ mc/mq} = 14.280 \text{ mc}$
ZTO C: $48.465 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mc/mq} = 48.465 \text{ mc}$

un valore della cubatura totale - esistente e attesa - pari al massimo (a saturazione di tutta la capacità edificatoria ammissibile nel centro urbano) a:

$$\text{Volume Totale Residenziale} = (75.000 + 14.280 + 48.465) = 137.745 \text{ mc}$$

che, diviso per il parametro oggi generalmente accettato della dotazione teorica di volume per abitante pari a 100 mc/ab, porterebbe a una popolazione teorica di:

$$137.745 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = \mathbf{1.377} \text{ abitanti}$$

dato sicuramente sovrastimato rispetto a quello reale di 580 abitanti censito nel 2011, e soprattutto in netta controtendenza rispetto a quello che appare essere un orientamento alla decrescita non facilmente confutabile, a meno dell'adozione di politiche particolarmente attrattive dal punto di vista della fiscalità locale o in termini di agevolazioni per richiamare categorie sociali particolarmente svantaggiate - giovani, anziani, lavoratori stranieri - sia per la residenza che per l'apertura di piccole attività economiche compatibili con le vocazioni del territorio.

Essendo i parametri per la definizione delle "quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti

residenziali nelle singole zone territoriali omogenee" così determinati al comma 3 dell'art.4 del DM n.1444/68, non utilizzando gli indici ridotti:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi;

ed essendo le superfici di progetto allo scopo destinate così quantificate:

aree per l'istruzione:	mq 4.271,00
aree per attrezzature di interesse comune:	mq 3.075,00
aree per spazi pubblici attrezzati:	mq 6.446,00
aree per parcheggi:	mq 2.103,00

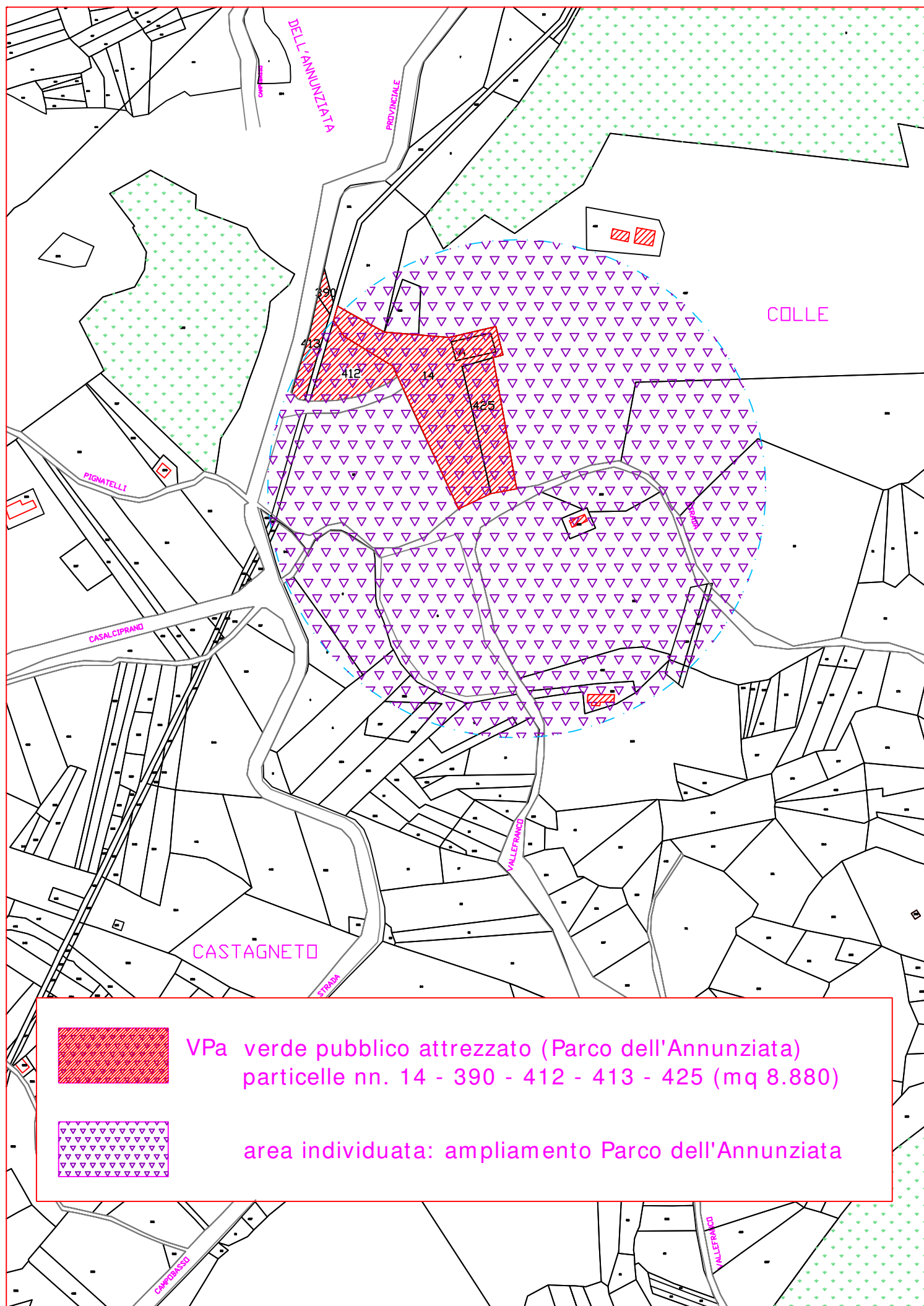
si può vedere che come esse siano sufficienti ad una popolazione pari a:

aree per l'istruzione:	mq 4.271,00/4,50 mq/ab =	949 abitanti
aree per attrezzature di interesse comune:	mq 3.075,00/2,00 mq/ab =	1.537 abitanti
aree per spazi pubblici attrezzati:	mq 8.880,00/9,00 mq/ab =	986 abitanti
aree per parcheggi:	mq 2.103,00/2,50 mq/ab =	841 abitanti

valori tutti abbondantemente superiori a quelli reali della popolazione censita - 580 -, e con quello minore pari a 841 ab (relativo alle aree per parcheggi) comunque superiore alla metà del valore massimo di 1377 corrispondente alla popolazione teorica ammissibile.

Dalla lettura della tabella si deduce quindi che risultano soddisfatti tutti i parametri per una popolazione superiore a 841 abitanti, dato ritenuto soddisfacente anche alla luce delle seguenti considerazioni:

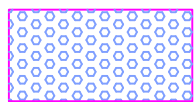
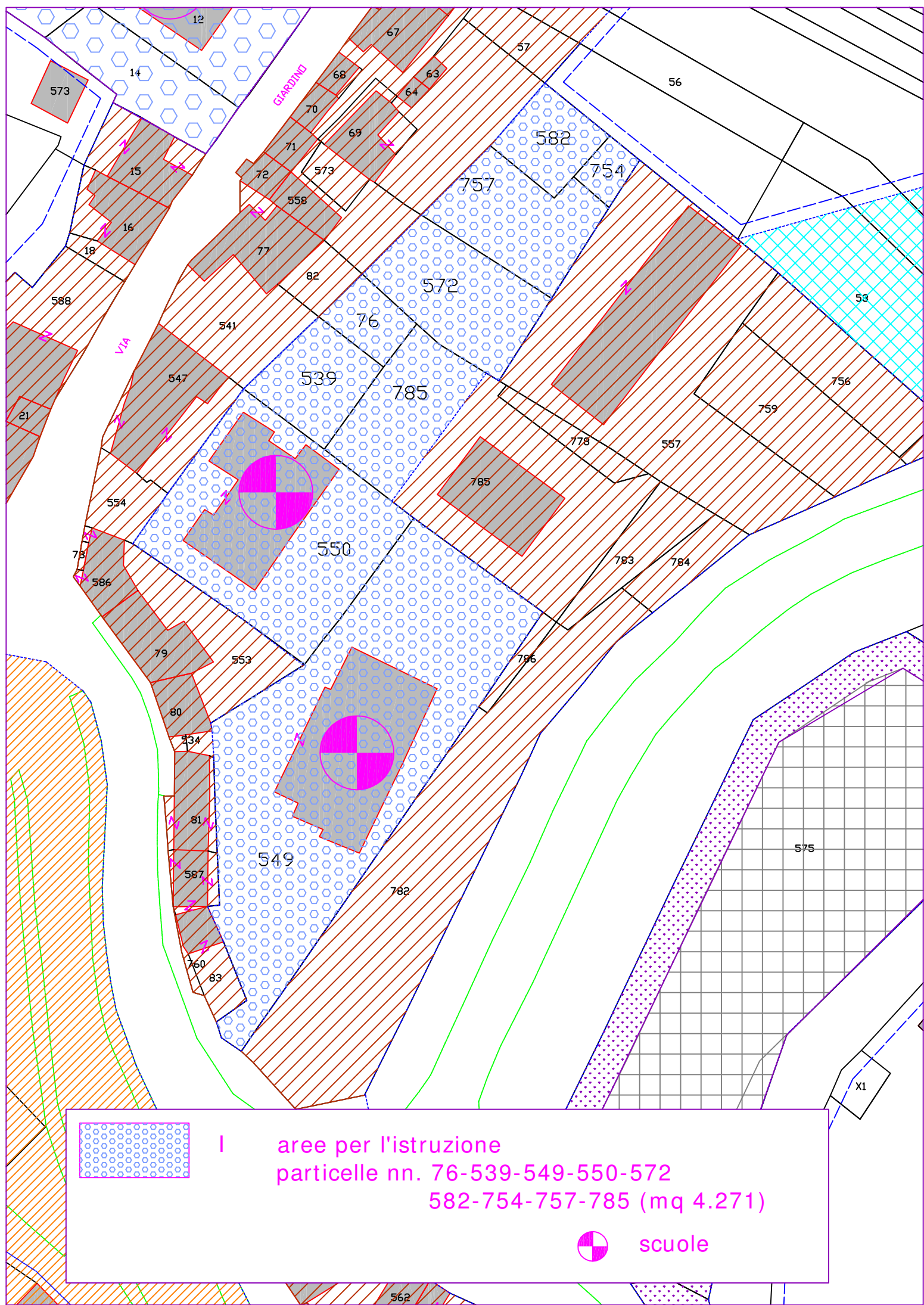
- per le aree relative all'istruzione, si ritiene che le superfici a disposizione siano sin troppo ampie vista l'evoluzione delle dinamiche relative ai servizi quali la scuola, che sono governate da scelte che oggi hanno poco a che vedere con il mero calcolo teorico urbanistico, e molto invece con politiche ed economie di più ampia scala e di più alto livello, che richiedono risposte quali l'organizzazione di istituti comprensivi anche sovracomunali;
- per le aree riservate agli spazi pubblici attrezzati, la superficie indicata nelle planimetrie è quella relativa alle sole particelle nn.14-390-412-413-425 (parco dell'Annunziata), già interessate da lavori per la realizzazione di un parco pubblico munito di arredi, per attività sportive e ricreative; la delimitazione dell'area assume carattere indicativo della parte di territorio comunale, esterna al centro urbano, scelta per la destinazione d'uso a giardini, parchi ed attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto; futuri interventi, di ampliamento del parco esistente e/o di integrazione delle strutture già presenti, saranno disciplinati da piani e progetti redatti a cura dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di cui sarà particolarmente curato l'inserimento nell'ambiente circostante con l'uso di forme, materiali e colori, compatibili con la tradizione edilizia rurale locale;
- per le aree destinate a parcheggi pubblici, si specifica che il dato si riferisce alla sola zona appositamente indicata sulle planimetrie, quindi al netto delle superfici a parcheggio attese nei vari piani particolareggiati attuativi previsti per le zone commerciali, artigianali, turistiche e residenziali.



VPa verde pubblico attrezzato (Parco dell'Annunziata)
particelle nn. 14 - 390 - 412 - 413 - 425 (mq 8.880)



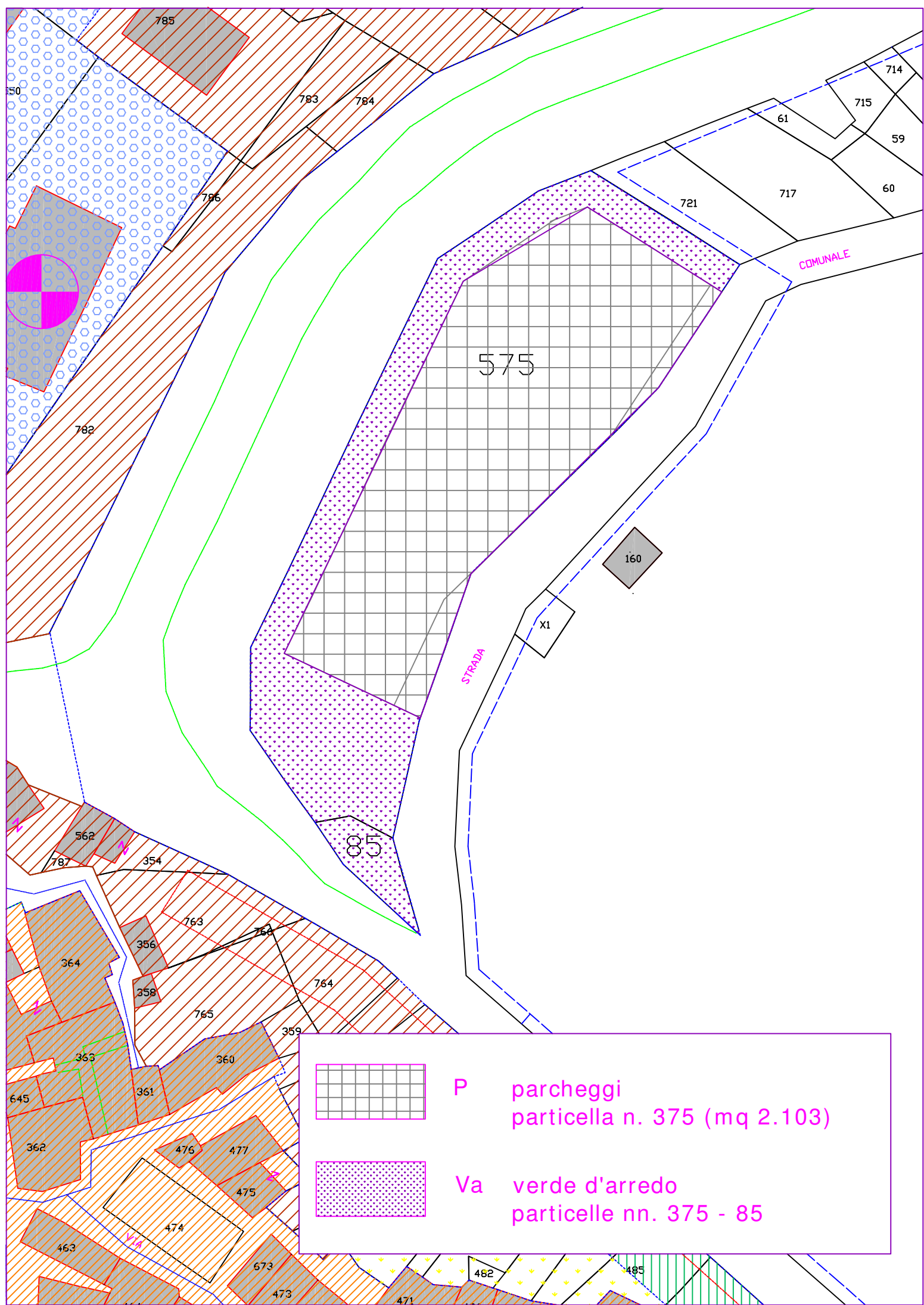
area individuata: ampliamento Parco dell'Annunziata

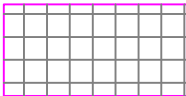
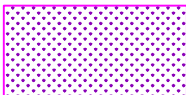


I aree per l'istruzione
particelle nn. 76-539-549-550-572
582-754-757-785 (mq 4.271)



scuole



	P parcheggio particella n. 375 (mq 2.103)
	Va verde d'arredo particelle nn. 375 - 85

