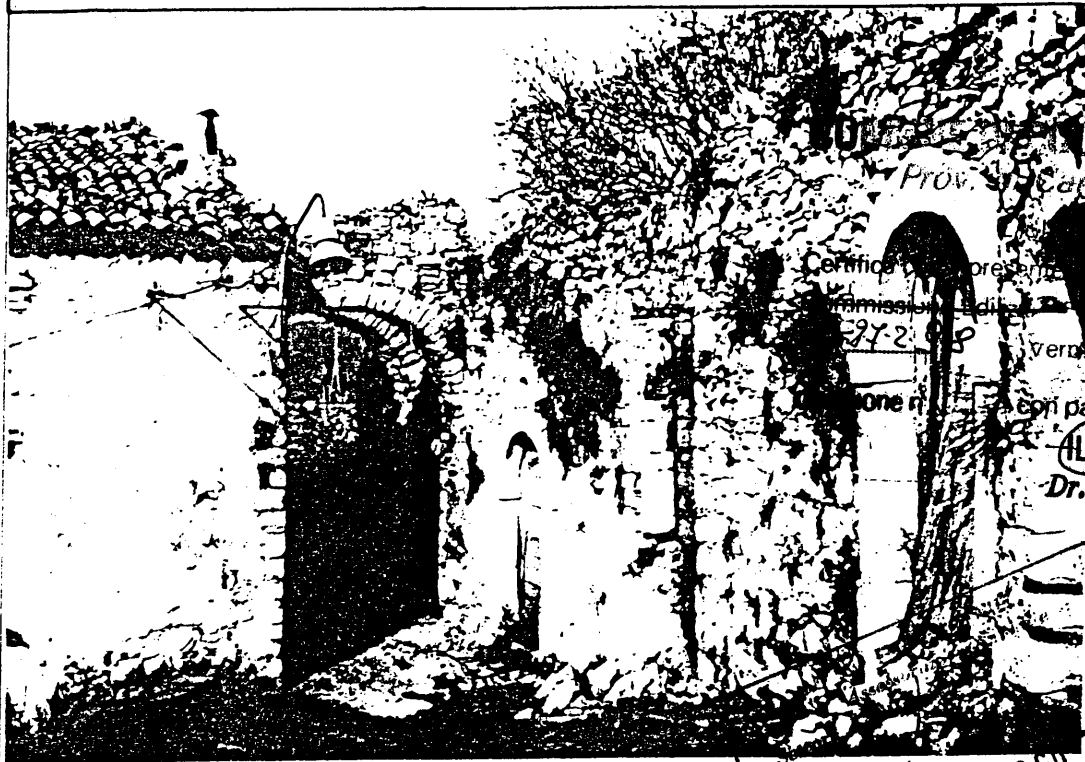


# COMUNE DI COLLE D'ANCHISE

## PROGETTO DI VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



**COMUNE DI COLLE D'ANCHISE**  
 Prov. di Campobasso  
 (C.A.C.)  
 Certificato di presenza stato esaminato dalla  
 Commissione edilizia di Campobasso  
 numero n. 10  
 con parere **FAVOREVOLE**  
**IL SEGRETARIO**  
 Dr. Giuseppe Murgolo



**Il Sindaco**  
 Massimo Bernardo

Allegato n. 31 ABU. 1997  
 presentata al n. 64 di perizia  
 Il Funzionario incaricato  
 [Signature]

richiesta  
 10 1974  
 3104  
 Il Responsabile della Sezione

ELABORATO :	DATA:	TAVOLA N°
	22 GIU. 1996	1
RELAZIONE	AGG.	RAPP.
	03 FEB. 1997	



**STUDIO TECNICO**

ARCH. A. DI DONATO C. 60 BUCCI, 46 TEL. 96500 CAMPOBASSO

ARCHITETTI  
 DI DONATO  
 CAMPOBASSO  
 ARCH. DI DONATO  
 [Signature]

## PREMESSA

Una serie di nuclei edilizi di antica formazione, tra loro poco distanti ed a tessuto edilizio consolidato, costituisce la struttura urbanistica di Colle D'Anchise.

Tra essi, dominante per posizione topografica e carattere, il centro storico con i ruderi dell'antico castello e la zona archeologica, da cui si sviluppa con andamento lineare il centro abitato.

La saldatura e le interconnessioni tra le varie parti e' affidata alla rete viaria che, di fatto, assume il valore di struttura caratterizzante l'intero sistema urbanistico.

L'intero centro storico, gli edifici religiosi, quelli pubblici, la piazza ed i nuclei di antica formazione costituiscono, evidenti, le mergenze dell'intera struttura urbanistica.

Anche il territorio rurale e' stato segnato nel tempo dall'intervento antropico con la realizzazione di nuclei di antica formazione, sparsi sul territorio, con tessuto edilizio simile a quello strutturante il centro urbano, di notevole valore ambientale.

## STATO DI FATTO

L'assetto urbanistico di Colle D'Anchise, cosi' come si e' andato configurando nel piu' recente passato, e' stato condizionato:

- dall'abbandono pressocche' totale del centro storico (zona A);
- da una serie di interventi sul patrimonio edilizio esistente a volte eccessivamente emergenti;
- dalla realizzazione di nuove costruzioni su aree libere (in genere edifici isolati) nell'ambito territoriale strutturante il centro abitato e nei nuclei edilizi di vecchia formazione, ivi compreso il centro storico.

Quest'ultima tendenza, in contraddizione con l'originaria struttura urbana di Colle d'Anchise, ha, di fatto, messo in atto un processo di saldatura dei nuclei edilizi di antica formazione con il centro abitato.

Gli interventi sull'esistente (v. nucleo di vecchia formazione in prossimita' dell'area di rispetto cimiteriale), spesso determinati da esigenze funzionali, hanno condizionato il

riassetto formale delle singole unita' mutandone l'originaria struttura morfologica.

I nuovi edifici, quasi sempre isolati, si sono attestati lungo la viabilita' principale di collegamento dei vari nuclei edilizi esistenti o nell'area edificabile immediatamente retrostante. La dimensione e la volumetria dei nuovi edifici, condizionate dai confini delle aree edificabili, hanno dato luogo ad un tessuto diradato il cui connettivo, scarsamente caratterizzato, e' dato dalle aree di risulta non edificate. La evidente diversificazione tipologica tra il vecchio e il nuovo tessuto edilizio rende immediatamente identificabili gli interventi piu' recenti.

#### OBIETTIVI

Sono stati fissati, tenuto conto anche delle indicazioni dell'amministrazione comunale, a base del progetto di variante i seguenti obiettivi:

a-la regolamentazione, sia pure con sufficiente flessibilita' degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

A tal fine le norme tecniche di attuazione precisano esplicitamente le previsioni progettuali attuabili tramite 'l'intervento diretto' e le trasformazioni piu' radicali per la cui attuazione devono essere definite previsioni dettagliate attraverso un piano attuativo (piano di recupero);

b-il completamento dell'edificazione in atto nei nuovi insediamenti residenziali al fine di rendere piu' compatto il tessuto edilizio in formazione, rado, e, attualmente, caratterizzato da una certa episodicita'.

Per la riqualificazione di tale ambito territoriale e' necessario che l'amministrazione comunale avvii iniziative (opere pubbliche che prevedano nuovi percorsi pubblici anche solo di tipo pedonale, la sistemazione di marciapiedi, la sistemazione degli spazi liberi, l'arredo urbano, etc.) tendenti a ridefinire soprattutto i margini del tessuto edilizio gia' realizzato. La stessa finalita' puo' essere raggiunta, attraverso una puntuale e sistematica sistemazione a verde, con l'utilizzazione di idonee essenze arboree, delle aree private libere dall'edificazione; sui fronti stradali tali interventi potranno essere significativamente integrati da quello pubblico (filari di piante, etc.);

c-l'orientamento del nuovo processo di espansione, ad andamento lineare, in prosecuzione di quello spontaneamente strutturatosi nel tempo, lungo l'asse definito dal tracciato della strada comunale Crocelle: Tale ambito territoriale, particolarmente ameno per altitudine e posizione topografica, si ritiene sia vocato a tale tipo di destinazione d'uso;

d-il ridimensionamento degli ambiti territoriali destinati ad

insediamenti per le attività produttive.

## PROGETTO

### Generalità

Le nuove previsioni progettuali sono state definite tenendo conto:

- a-della struttura del centro abitato così come si è andata articolando spontaneamente nel tempo;
- b-del carattere delle aree libere interessate a nuovi insediamenti;
- c-della necessità di razionalizzare l'assetto della viabilità.

### Centro abitato

Il centro abitato, nel cui ambito sono state comprese anche parti del territorio comunale solo parzialmente edificate, è stato suddiviso in zone diversificate cui sono stati attribuiti caratteri di omogeneità.

Esse sono:

- la Zona A, perimetrante il nucleo edilizio di più antica formazione, costituito da tessuto edilizio ed emergenze di particolare valore storico, artistico ed ambientale;
- la Zona B, perimetrante emergenze e tessuto edilizio di più recente formazione che, indipendentemente dal valore intrinseco dei singoli elementi che lo definiscono, riveste particolare importanza perché significativo per localizzazione, struttura urbanistica e valore percettivo;
- la Zona B1, costituita da tessuto edilizio in prossimità della zona B e a quest'ultima interrelato sia a livello funzionale che architettonico. Come già precisato, il carattere di tale tessuto risente di una certa episodicità degli interventi realizzati, quasi sempre condizionati dai limiti delle proprietà fondiarie, e di sfrangiature che necessitano di interventi capaci di ridare un assetto unitario all'intero ambito territoriale.

Per la zona B e B1, nella tabella dei tipi edilizi, sono stati previsti indici e parametri capaci di consentire il completamento dell'edificazione in atto.

## Nuovi insediamenti

I comprensori destinati a nuovi insediamenti sono stati divisi nelle seguenti zone omogenee:

- La Zona C, destinata a nuovi insediamenti residenziali;
- La Zona D, destinata a nuovi insediamenti industriali;
- La zona Di, destinata ad attivita' produttive di tipo artigianale e/o commerciale;
- la zona E, agricola;
- la Zona F, destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La zona di espansione residenziale e' stata localizzata, in prosecuzione del vecchio centro abitato, individuando due fasce di terreno, di limitata profondita', a ridosso della strada comunale "Crocelle". Gli indici ed i parametri previsti nelle norme tecniche di attuazione consentono la realizzazione, nell'ambito territoriale interessato all'espansione, di una densita' edilizia piuttosto limitata. Al suo interno e' ammessa la realizzazione, in quanto non incompatibile con la destinazione d'uso prevalente, di strutture di tipo turistico-alberghiere,

La zona destinata ad insediamenti per le attivita' produttive e' stata solo parzialmente modificata rispetto alle previsioni del vigente programma di fabbricazione. Le necessita' di modifica sono state avvertite soprattutto nell'ambito territoriale a stretto contatto del fiume Biferno. In prossimita' del centro abitato e' stato perimetrato un ambito territoriale da destinare ad attivita' produttive di tipo artigianale e/o commerciale.

Nella zona agricola si e' tenuto conto, nella definizione delle norme tecniche di attuazione, del frazionamento della proprieta' fondiaria consentendo, entro alcuni limiti, l'accorpamento a scopo edificatorio di piu' aree.

Nella zona destinata ad attrezzature di interesse generale, e' stata lasciata all'amministrazione comunale la facolta' di programmare la realizzazione e la localizzazione delle opere di interesse generale attraverso la definizione di appositi progetti esecutivi.

## Viabilita'

Il riassetto della viabilita' e' stato definito tenendo conto degli orientamenti dell'amministrazione comunale e delle necessita' piu' impellenti riscontrate all'interno del tessuto edilizio esistente.

## Destinazioni d'uso

Nella determinazione delle destinazioni d'uso ammesse

nelle singole zone omogenee, si e' tenuto conto della peculiarita' dei singoli ambiti territoriali, dei processi insediativi in atto, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, alcune sono state confermate, altre parzialmente modificate, altre ancora completamente variate.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

### Generalita'

Le modalita' di attuazione dei contenuti nella variante al programma di fabbricazione sono state definite tenendo conto dei caratteri del centro abitato oltre che della qualita' degli ambiti territoriali interessati ai nuovi insediamenti. Le norme tecniche di attuazione contengono una serie di prescrizioni ed alcune raccomandazioni la cui attenta valutazione potra' consentire, in fase di attuazione, il conseguimento degli obiettivi del piano.

### Centro abitato

Nelle norme tecniche sono stati classificati gli interventi ammessi nel centro abitato e la loro modalita' di attuazione.

Gli interventi piu' radicali sul patrimonio edilizio esistente sono resi possibili solo previa predisposizione di apposito piano di recupero.

Per i nuovi interventi, localizzati in prossimita' del tessuto edilizio esistente considerato significativo, e' raccomandata una previsione progettuale che tenga conto della particolare sensibilita' dell'ambito in cui e' localizzato l'intervento.

Sono consentiti anche limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti purché le soluzioni progettuali prospettate siano state pensate nel rispetto degli originari organismi edilizi e del contesto nel quale tali interventi sono inseriti e ne migliorino la qualita'.

### Nuovi insediamenti

Le zone omogenee destinate a nuovi insediamenti a volte interessano aree di particolare pregio ambientale per conformazione topografica o per la presenza di elementi naturalistici di tipo significativo.

E' necessario che gli interventi ammessi in tali ambiti siano definiti solo attraverso soluzioni attente a tali valori.

## VINCOLI

L'intero territorio comunale e' soggetto ai seguenti vincoli:

- ambientale ai sensi della legge n. 1497 del 1939;
- di consolidamento ai sensi dell'art. 2 della legge n. 64 del 1974;
- sismico ai sensi dell'art. 3 della legge n.64 del 1974.

## GEOLOGIA

Nella fase di attuazione del piano si dovra' tenere conto dei contenuti dello "Studio geologico e geotecnico" e degli elaborati ad esso allegati.

In ogni caso nella zonizzazione allegata alla variante al programma di fabbricazione sono state perimetrare le aree interessate a dissesto geologico che, pertanto, risultano soggetti a vincolo di inedificabilita'.

## STANDARDS

### Premessa

L'attuale popolazione di Colle d'Anchise, stabilmente residente, di circa 894 abitanti, e' prevalentemente accolta nel tessuto edilizio esistente.

Tale popolazione, pero', per informazione non supportata da documentazione scientifica, soprattutto nel periodo estivo, puo' raggiungere, in alcune circostanze, anche 1.200 abitanti. Infatti il comune e' interessato a periodici fenomeni di rientro della popolazione originaria del luogo che, per motivi di lavoro, ha spostato la sua residenza in citta' come Napoli, Roma, Milano

o in stati esteri quali la Svizzera o il Canada.

Inoltre, a causa del particolare carattere del piccolo centro molisano e della sua collocazione strategica nel territorio, risulta interessato ad una limitata domanda di seconde case che, se adeguatamente controllata, potrebbe stendersi nel tempo con benefici effetti sull'economia locale.

La variante allo strumento urbanistico vigente prevede il soddisfacimento del futuro fabbisogno di edilizia residenziale riclassificando alcuni ambiti territoriali.

Tale previsione, solo apparentemente surdimensionata, e' stata determinata tenendo conto del fatto che:

- l'intera zona A risulta particolarmente degradata per cui gli spazi recuperabili al suo interno sono di limitatissima estensione;
- e' necessario ipotizzare il miglioramento degli standards all'interno del tessuto edilizio esistente (zona B) prevedendo una consistente riduzione dell'attuale densita' di popolazione residente;
- e' necessario ipotizzare la necessita' di sostituire l'uso residenziale nel tessuto edilizio esistente (zona B) dagli spazi privi di qualita' igienica (locali al piano terra degli edifici con illuminazione ed areazione insufficiente, locali insufficientemente dimensionati o privi della necessaria altezza utile, etc.);
- sono localizzati nel centro abitato unita' immobiliari solo saltuariamente utilizzate;
- e' possibile una inversione di tendenza nel saldo attivo della popolazione residente dovuto ad un probabile fenomeno di rientro della popolazione emigrata;
- e' opportuno rispondere all'eventuale domanda di alloggi da utilizzare periodicamente.

#### Verifica

La verifica degli standards e' stata effettuata tenendo conto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

A tal fine si precisa che le zone C, D e Di, ritroveranno al loro interno, in fase di attuazione delle previsioni di piano, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

E' stata omessa la verifica analitica per le restanti zone omogenee in quanto le aree gia' riservate ad attrezzature e servizi collettivi dal programma di fabbricazione vigente, sommate alle aree destinate allo stesso scopo dalla variante al citato strumento urbanistico, si estendono per una superficie nettamente superiore a quella minima prescritta (10 mq/ab. dal decreto 1444 del 2 aprile 1968, e quindi sovrabbondante (tratta naturalmente esclusione dal computo degli ambiti territoriali interessati a dissesto geologico).



La dotazione per parcheggi privati, come risulta dalla allegata tabella dei tipi edilizi, è stata adeguatamente incrementata.

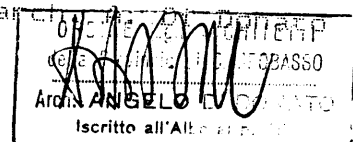
I dati metrici relativi alle singole zone sono contenuti nella scheda allegata.

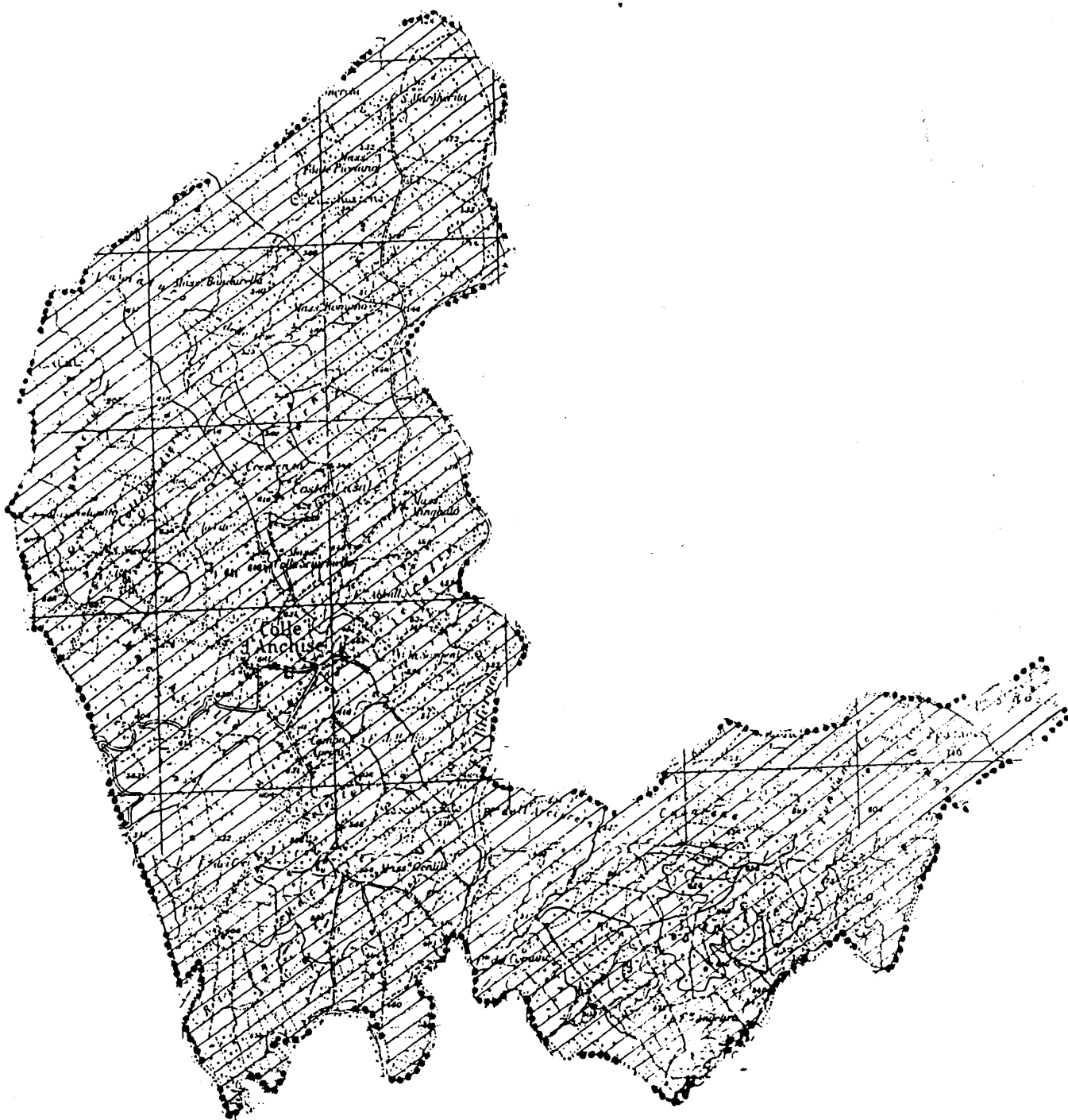
### REGOLAMENTO EDILIZIO

Nella definizione del regolamento edilizio si è tenuto conto di quello edito dallo IASM, di cui si è ripresa molta parte dei contenuti e l'intera struttura organizzativa. Si è tenuto conto, inoltre, del regolamento DEI per alcune definizioni oltre che di alcuni provvedimenti legislativi di recente emanazione.

Campobasso, 22 GIU, 1996

Il tecnico

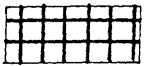
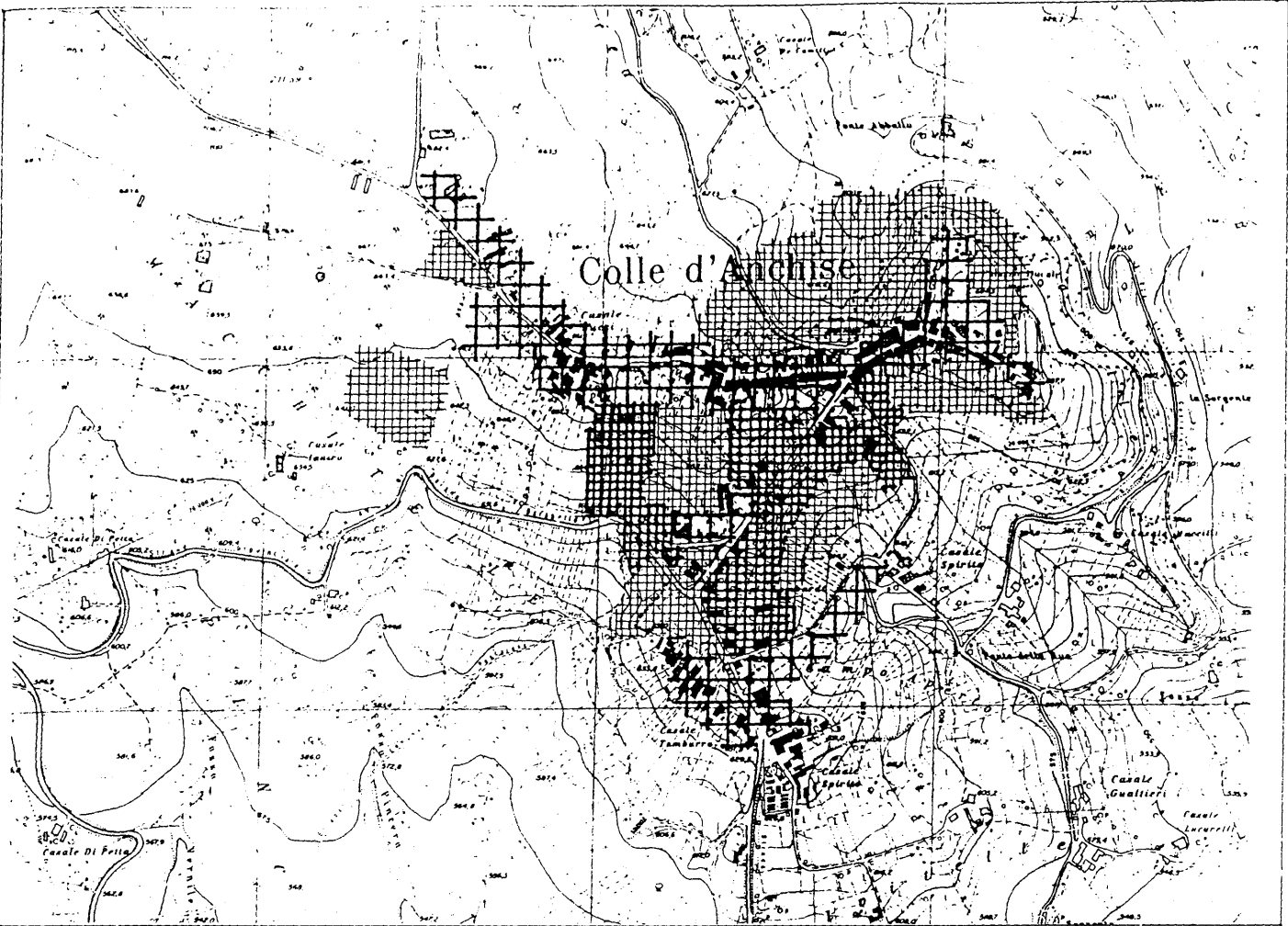




LIMITE TERRITORIO COMUNALE

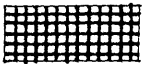


AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA  
LEGGE 29.06.1939 N° 1497  
LEGGE 02.02.1974 N° 64 (ART. 2)  
LEGGE 02.02.1974 N° 64 (ART. 3)

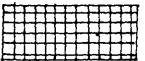


Tessuto edilizio consolidato (strumento urbanistico vigente)

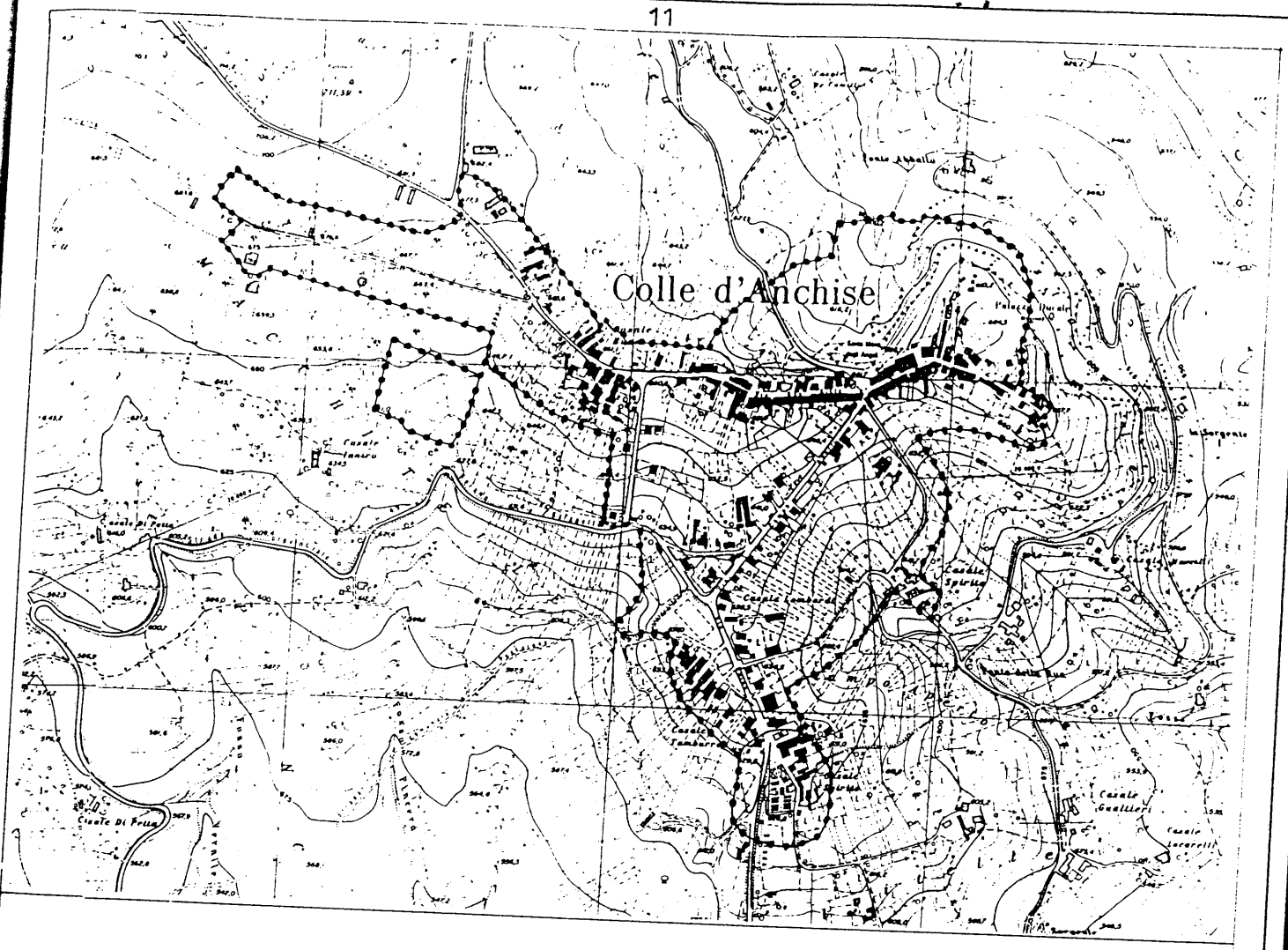
1:10000



Nuovi insediamenti



Attrezzature ed insediamenti di interesse generale (nuova previsione)

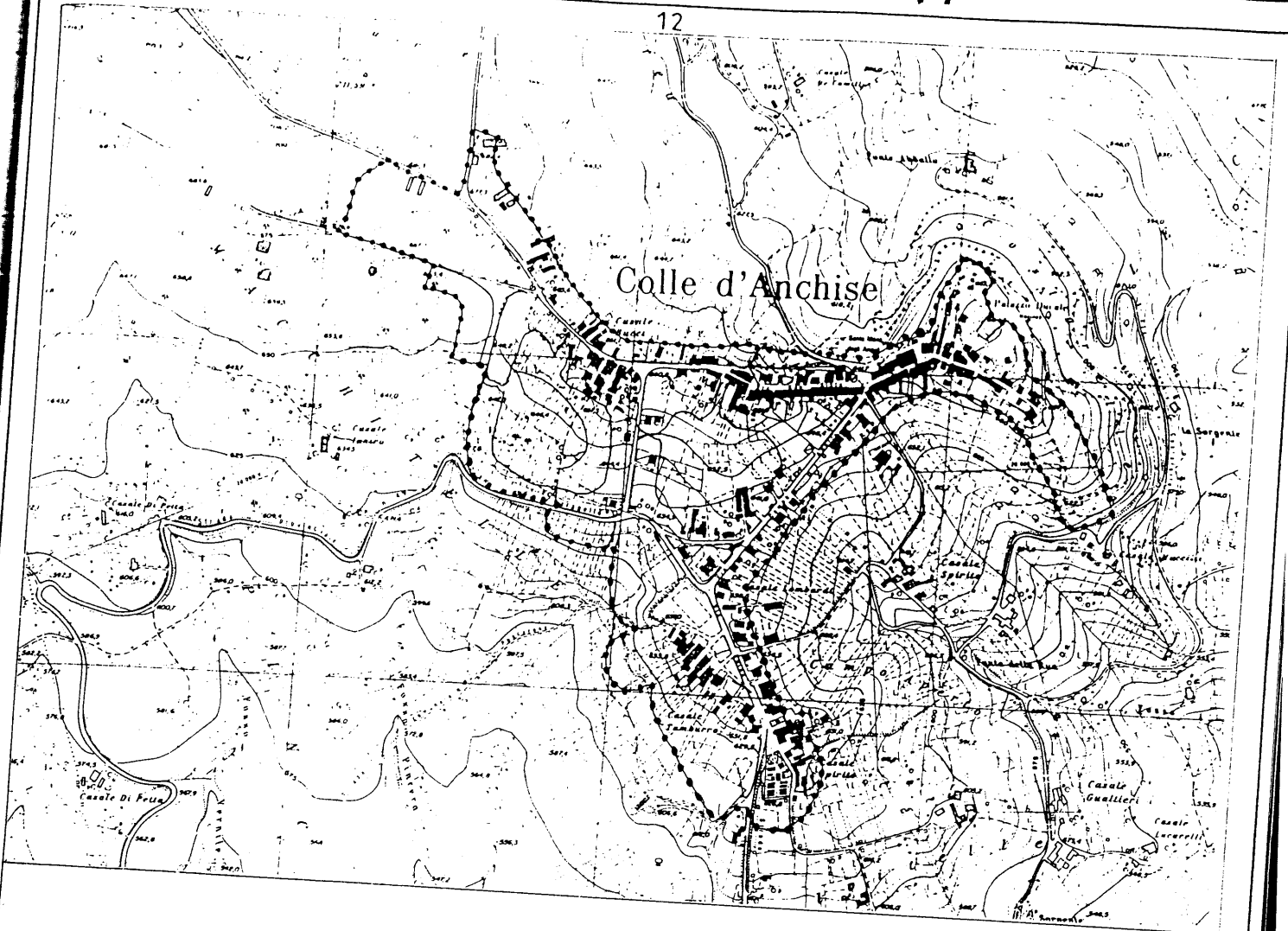


1:10000

.....

PERIMETRAZIONE ZONIZZAZIONE VARIANTE

# Colle d'Anchise



1:10000

..... PERIMETRAZIONE ZONIZZAZIONE ATTUALE