

COPIA

COMUNE DI ORATINO

CONSIGLIO REGIONALE DEL MOLISE
TERZA COMMISSIONE PERMANENTE

(PROV. CAMPOBASSO)

Approvato nella seduta
del 2-X-81 parere n. 74

Il Segretario

Marina Fabbricatore

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E

REGIONALE MOLISE **REGOLAMENTO EDILIZIO**

URBANISTICA
CAMPOBASSO

Urbanistica

rova ai sensi della legge
(, modificata ed integrata
1967 n. 765 e del parere
del 28-5-1981

VARIANTE

Il Dirigente della Sezione Urbanistica

IL SINDACO

ALLEGATI

1 RELAZIONE

2 COROGRAFIA

3 ZONIZZAZIONE

4 TABELLA DEI TIPI EDILIZI

5 REGOLAMENTO EDILIZIO

6 CENTRO STORICO INDIVIDUAZIONE ZONE DI RECUPERO



percep

TECNICO DI INGEGNERIA DR. ING. RENATO LEMMO - C. BASSO

VIA GORIZIA N. 13

COMUNE DI ORATINO
(Provincia di Campobasso)

OGGETTO: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E
REGOLAMENTO EDILIZIO - VARIANTE

R E L A Z I O N E

PREMESSA:

In considerazione del copioso numero di casi che la pratica applicazione delle norme del Programma di Fabbricazione vigente non consente di risolvere e ritenendo necessario adeguare lo strumento urbanistico alle reali esigenze dei cittadini, l'Amministrazione del Comune di Oratino, ha ravvisato l'esigenza di approntare alcune modifiche alla zonizzazione del centro urbano ed alla tabella dei tipi edilizi, dandone incarico al sottoscritto Ing. Renato LEMMO con delibera Consiliare n° 13 del 10/3/1980.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SUI DATI GENERALI

Il Comune di Oratino è un tipico insediamento collinare posto a circa 780 metri s.l.m.

La maggior parte della popolazione risiede nella parte del centro urbano ubicato nelle adiacenze

gne, fornite di impianti di acqua potabile, luce elettrica e strade di collegamento al centro urbano.

L'agro di Oratino ha per confini i territori dei Comuni di Campobasso, Casalciprano, Busso, Castropignano e Ripalimosani.

Comprende terreni di discreta produttività media serviti da una rete notevole di vie di bonifica ed interpoderali, che hanno contribuito anche se in minima parte a modificare la fisionomia dell'agricoltura locale di tipo prettamente tradizionale.

Per quanto riguarda l'aspetto demografico del Comune anzi citato, come del resto in tutto il meridione si è riscontrata una diminuzione progressiva della popolazione che a partire dall'immediato dopoguerra ha raggiunto una certa stabilità solamente negli ultimi anni.

Questo fenomeno è imputabile all'emigrazione verso l'esterno che avendo subito ultimamente come detto una certa stasi, si è ritenuto necessario prevedere una zona di nuova espansione in considerazione di una riduzione dell'indice di affollamento ed in previsione del rimpatrio di molti emigrati per raggiunta età pensionabile o più probabilmente per conseguita tranquillità economica.

CRITERI URBANISTICI GENERALI

INTERVENTI SULLA ZONIZZAZIONE

Zona A - Risanamento e restauro:

rochiaie; per essa si è stabilito di adottare norme che regolino gli interventi edilizi al fine di una conservazione del tessuto urbano, fermo restando il principio di una organica serie di interventi per un restauro generale, per il quale si fa riferimento all'allegato n° 6 del P.d.F. per il coordinamento globale degli interventi.

Zona A₁ - di recupero:

Comprende quelle abitazioni^{che} circoscrivono la zona precedente prive da valore storico culturale per le quali, fermo restante il principio della conservazione del tessuto urbano esistente, è possibile intervenire in modo più elastico al fine di recuperare o meglio adeguare la funzionalità di dette abitazioni alle moderne esigenze del vivere quotidiano.

Zona B - Ristrutturazione e completamento:

Rispetto al precedente strumento urbanistico è rimasta pressochè invariata tranne delle appendici dotate di tutti i servizi primari e secondari individuate più che altro da edificazioni realizzate nell'ultimo decennio.

Zona C - Nuova espansione (senza lottizzazione)

Tale zona comprende delle fasce di terreni

retto per interventi anche singoli (concessione edilizia).

Zona C₁ - Nuova espansione:

E' ubicata tra Via S. Martino e la S.P. per Campobasso in prosecuzione della zona di completamento. La sua estensione è rimasta invariata rispetto al piano precedente, essendo già stata oggetto di lottizzazioni convenzionate; comprende terreni che in linea di massima sono urbanizzabili con una spesa relativamente modesta. Gli strumenti per gli interventi sono tendenti alla formulazione di proposte tali da permettere una organica definizione dei servizi e una qualificata morfologia morfologica generale. A tal fine è possibile operare con interventi di lottizzazioni anche singoli purchè definiscono in maniera generale i servizi infrastrutturali.

Zona C₂ - Edilizia economica e popolare:

E' destinata all'IACP e alle Cooperative edilizie, la previsione di tale zona è stata fatta in considerazione che il Comune in oggetto è limitrofo al capoluogo Regionale (art. 1 comma a della legge "167" del 18/4/1962 integrata con la legge "865" del 22/10/1975). L'estensione di tale zona risulta essere nel rispetto delle norme, inferiore al 60% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di previsione del prossimo strumento urbanistico.

Zona E - Rurale:

Resta praticamente invariata.

Zona H - Rispetto cimiteriale:

Il raggio di rispetto cimiteriale è stato ridotto a m. 50 come da Delibera Consiliare n° 48 del 27/9/1977 approvata il 15/6/1979 con Decreto n° 1091 del Presidente della Giunta Regionale del Molise. Sentito il parere del Consiglio Provinciale di Sanità dell'11/4/79.

Sono state infine riservate zone per attrezzature collettive ex servizi pubblici, per attività scolastiche e sportive nonché per il verde pubblico e privato. Queste ultime sono certamente esuberanti e trovano giustificazione nel fatto che il Comune è proprietario di parte di tali zone.

INTERVENTI SULLA TABELLA DEI TIPI EDILIZI

Sostanziali modifiche sono state apportate anche alla tabella dei tipi edilizi, le quali riguardano sia gli indici che alcune annotazioni, il tutto con il proposito non solo di venire incontro alle esigenze di coloro che nulla potevano ottenere per il rigore e la ristrettezza di certi rapporti, ma anche di codificare alcuni casi molto frequenti che le norme in vigore non consentono di risolvere.

Infatti, non di rado, si è presentato il caso del fabbricato compreso tra due più alti per il quale, l'esiguità della superficie a disposizione non ne consente la sopraelevazione, pregiudicando sia l'estetica

no nei limiti della decenza.

Altro problema notevole che si è cercato di risolvere è quello dell'**edilizia rurale**, consentendo l'accorpamento della proprietà, favorendo in questo modo anche l'intervento da parte del piccolo proprietario.

CONCLUSIONI:

Sostanzialmente, il problema che gli amministratori si sono preposti, una volta preso coscienza dei problemi reali e del significato del **Piano di Fabbricazione**, è stato di creare uno strumento urbanistico, che pure nel rispetto delle norme abbia una certa elasticità e offra a tutti, anche ai meno abienti, la possibilità di costruirsi una casa. Infatti le scelte sono articolate in modo da lasciare ampio margine al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al completamento consentendo anche individuazioni di aree per gli interventi di edilizia economica e popolare nonché di edilizia convenzionata in applicazione della legge 167 e 865 per far fronte al necessario alleggerimento dell'indice di affollamento.

Nella elaborazione del Programma ci sono stati contatti con l'Amministrazione, per chiarire i criteri generali da seguire nella stesura della presente variante, tenendo sempre presente le realtà obiettive del Comune e dei suoi abitanti.

Verifica degli Standards

- Abitanti residenti nel centro urbano	n° 1193
- Aree a disposizione per i servizi:	
- Scuola elementare	mq 300
- Asilo infantile	mq 800
- Ambulatorio Comunale	mq 400
SOMMANO	<u>mq 1500</u>

L'area richiesta è di $mq\ 18 \times 1193 = 21474$, quindi bisogna reperire: $21474 - 1500 = 20000\ mq$, più l'aliquota per gli abitanti da inserire nelle zone C - C₁ - C₂, essendo la zona B di completamento quasi integralmente costruita.

Previsioni sui dati demografici

In base ai dati rilevati dalle apposite tabelle statistiche ed in considerazione di un incremento della popolazione determinato dalla somma tra il saldo naturale e il saldo sociale, prevedendo per quest'ultimo una definitiva diminuzione, si è previsto quanto segue:

- Incremento annuo:

ponendo s.n.m. = Saldo naturale medio

ponendo s.s.i. = Saldo sociale ipotetico

$$s.n.m. + s.s.i. = 36 + 0 = 36 \text{ abitanti/anno}$$

- al 1990: $(36 \times 10) = 360$ abitanti

- che rappresenta l'incremento della popolazione nelle previsioni del $\square$ piano.

mo considerare una percentuale (20%) della popolazione residente, che vivendò in case malsane cercherà di costruirsi un'abitazione nelle zone destinate ai nuovi insediamenti.

ABitanti destinati ai nuovi insediamenti

$$\frac{1193 \times 20}{100} = 2387 = 238 + 360 = \underline{\underline{598 \text{ abitanti}}}$$

Per le zone destinate ai nuovi insediamenti si avrà

- Zona C:	$I_t = 2 \text{ mc/mq}$	$S = \text{mq } 11.000$	$V_r =$	mc 22.000
- Zona C ₁	$I_t = 1 \text{ mc/mq}$	$S = \text{mq } 16.500$	$V_r =$	mc 16.500
- Zona C ₂	$I_t = 2,5 \text{ mc/mq}$	$S = \text{mq } 14.000$	$V_r =$	<u>mc.35.000</u>
SOMMANO				<u>mc 73.500</u> <u>=====</u>

$$\text{Abitanti da insediare } \frac{73.500}{150} = \underline{\underline{490 \text{ abitanti}}}$$

Quindi dei 598 abitanti presi in considerazione 490 come già detto andranno ad essere inseriti nelle zone C - C₁ - C₂, i rimanenti 108 nella zona B di completamento edilizio.

Per quanto riguarda le aree destinate ai servizi individuate in planimetria (all. n° 2) hanno le seguenti estensioni:

- Zona F (attr.coll.)	mq.10.560
- Zona F ₁ (verde attr.)	mq. 3.260