

COMUNE DI
ORIA (Brindisi)

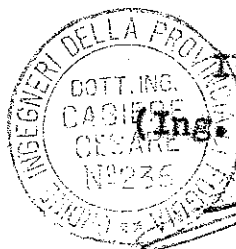
VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

RELAZIONE



IL PRESIDENTE
(Avv. Nicola Rotolo)

Foggia, li 21 APR. 1976



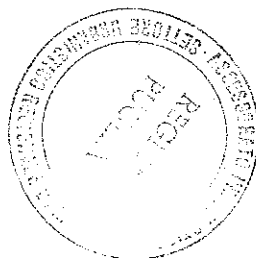
IL PROGETTISTA

(Ing. Cesare Casiere)

IL SINDACO



VISTO: Parere favorevole concludendo
all'osservanza di quanto riportato
nella relazione n° 1865
in data 2.5.1977
del settore urbanistico regionale
ufficio urbanistico regionale
IL COORDINATORE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE
(Prof. Ing. V. Minichilli)



tecnico
Ing.
Casiere

- R E L A Z I O N E -

L'Amm/ne di Oria è dotata di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto n° 30268/4/urb. del 29/10/1971.

Successivamente la stessa Amm/ne mediante l'atto n°26 del 19/3/75 veniva nella determinazione di predisporre una variante al P.di F.-.

Numerosi incontri con l'Amm/ne hanno preceduto la stesura dello strumento urbanistico, e ciò al fine di esaminare il contenuto delle varianti da introdurre nel P. di F. stesso.

A seguito di questi incontri, in accordo con l'Amm/nistrazione, si è creduto opportuno procedere ad un ridimensionamento del programma di fabbricazione vigente, pur conservando di massima le direttrici di espansione già indicate, e ad una riorganizzazione delle destinazioni d'uso delle zone omogenee anche introducendone delle nuove o ampliando quelle esistenti.

Si è, peraltro, creduto necessario operare lo spostamento della zona destinata agli insediamenti produttivi dall'attuale ubicazione ad una diversa, come indicato dalla delibera di giunta n° 95 dell'11/2/1976 e riportata nella tav. n° 2b, soprattutto perchè quella attuale è prossima alle zone residenziali del centro abitato.

Non è, in sintesi, improprio dire che si è proceduto, quasi, alla redazione di un nuovo programma di fabbricazione, anche alla luce di sostanziali modifiche apportate in sede di redazione delle Norme Tecniche di attuazione sia per il centro abitato, sia per la zona turistico-residenziale in località S. Cosimo che per le zone rurali E.

Le previsioni demografiche, da un'analisi della serie storica della popolazione residente (vedi tabella allegata), sono ~~da~~ da accettarsi, nell'arco dei prossimi 10 anni, in direzione di un incremento che non potrà comunque essere inferiore a 7.000 abitanti, cioè dai 15.000 abitanti circa al 22.000 del 1985?

La superficie di piano relativa al centro abitato, a meno dell'area cimiteriale e delle aree della località di S. Cosimo che hanno una destinazione turistico-residenziale a carattere territoriale, è pari a 170 Ha circa.

La densità territoriale abitativa che ne deriva è pari a:

$$D_t = \frac{\text{ab. } 22.000}{\text{Ha. } 170} = 130 \text{ ab./Ha;}$$

Le premesse fin qui esposte consentono, così, di riassumere le varianti introdotte che qui di seguito, dettagliatamente, sono riportate secondo le destinazioni d'uso.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" -

Si è ritenuto di lasciare inalterato l'agglomerato individuato nel vigente P. di P., avendo avuto cura, in ogni caso, di non alterare la visuale paesaggistica con ampliamenti residenziali delle zone omogenee B e C dislocate lungo le strade che da Francavilla penetra nel centro abitato.

Inoltre si è provveduto a redigere una normativa analitica sui possibili interventi edilizi nella zona A.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" -

Questa zona è costituita:

- dalla zona totalmente edificata B
 - dalle zone di completamento B₁ - B₂ - B₃ - B₄ - B₅ - B₆
- (tav. 2/a).

Per la zona B si è proceduto a qualche ampliamento e comunque ad una diversa identificazione di tutto il contor~~no~~ne essendo lo stato di fatto residenziale variato.

Uno dei primi interventi più consistenti della variante si identifica con la riduzione delle zone di completamento previste nel vigente P. di F. e con una diversa delimitazione di esse nel centro abitato.

Infatti queste hanno una superficie di circa 23 Ha, mentre nella variante le stesse si sviluppano per circa 8 Ha.

Tale notevole riduzione si è ritenuto opportuno operare per varie ragioni, ed in particolare per rispettare il disposto dell'art. 2, lettera B, del D.M. 2 aprile 1968-.

Ovviamente parte della superficie detratta è stata destinata, in un discorso possibilmente omogeneo con le esigenze di un equilibrio urbanistico del centro abitato, alle aree di espansione e alle aree aventi destinazione pubblica o di uso pubblico.

Relativamente agli interventi edilizi si è prevista una specifica normativa.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C" -

Tali zone si suddividono in aree residenziali del centro abitato C e aree turistico-residenziali a carattere territoriale C_T site in località S. Cosimo.

Le prime zone si estendono per Ha 55 circa e si è operato con un consistente ridimensionamento.

In esse si riassumono in modo organico quanto nel programma vigente è caratterizzato in zone con diversi tipi edilizi medi.

In modo particolare si è fatto un intervento nelle zone a nord centro abitato e prospicienti la linea ferroviaria, avendo constatato, peraltro, sopralluoghi effettuati, che le zone indicate come "villini comuni" e "case abbinate o a ^{schiera} ~~fabbrica~~" si sviluppano su terreni che presentano depressioni con affioramento di acque di falda tutt'altro che idonee a zone residenziali.

L'intera zona omogenea C è stata suddivisa in insu-
le per le quali la specifica normativa prevede uno sviluppo edilizio che ha tenuto presente, in misura equilibrata, sia fattori di carattere economico e sia fattori urbanistico-in-
sediativi.

Le zone C₄ si estendono, invece, per Ha 18 circa e non sono modificate rispetto alla delimitazione della tav.2 del vigente P. di F.

Si è solo provveduto, ad una omogenea caratterizzazione e ad una sostanziale modifica della normativa.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" -

Questa zona, attualmente ubicata a 300 m. dalla zona residenziale, per evidenti ragioni urbanistiche ha richiesto una diversa localizzazione che è stata oggetto di un attento esame tanto che si è resa necessaria una precisa volontà dell'Amministrazione con un atto deliberativo (delibera di giunta n° 95 dell'11/2/76) in cui concretamente, non essendoci

alternative particolarmente valide, non si è potuto che concordare sulla scelta operata e riportata nella Tav. 2b.

In particolare la zona si sviluppa, per Ha 15 circa, in località "Salinelle" e presenta molti parametri validi in virtù del carattere produttivo per piccole e medie industrie e soprattutto per l'artigianato, viabilità, acquedotto, allacciamento opere terminali, fognature, basso reddito agricolo (pedologicamente è una zona tufacea affiorante), equamente distante dal centro abitato e dalla località S. Cosimo.

Peraltro, essendo ubicata tale zona su una strada a carattere provinciale che collega in modo alternativo il traffico della circunvallazione di Oria con la località turistica S. Cosimo, si è creduto fare una distinzione dell'area destinata all'artigianato D_1 , soprattutto quello a carattere artistico, da quella per piccole e medie industrie D_2 e ubicarla lungo il fronte prospiciente la detta strada.

Le fasce laterali, comuni alle due zone D_1 e D_2 , destinate a verde svolgono una funzione di filtro sia da un punto di vista ecologico che paesaggistico.

Una precisa normativa regola gli interventi in tale zona D.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" -

Tale zona è stata suddivisa in quattro parti:

$E_1 - E_2 - E_P - E_{PR} -$

La E_1 si identifica in una fascia perimetrale (profondità circa m. 200) al centro abitato attuale e alle zone

di espansione, nella quale si possono svolgere le normali attività agricole produttive a meno di quella propriamente zootecnica di qualsiasi livello.

Nella parte del territorio che si identifica con la E_2 sono consentite tutte le normali attività agricole ivi comprese quelle relative alla zootecnica.

In detta parte del territorio si è creduto opportuno anche di consentire (mediante normativa specifica) in ca si del tutto eccezionali, la ubicazione di particolari impianti produttivi per la raccolta, la trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli, nonché isolate costruzioni relative alle attività socio-culturali; inoltre si è prevista anche la possibilità di realizzare attrezzature al servizio del traffico (stazioni di servizio, autostazioni, mothels, e simili).

L'isola E_p (Tav. N° 2a), che è accorpata attorno al castello medievale, si è creduto di conservarla alla attuale destinazione di giardino privato.

Nella località S. Cosimo, invece, si è caratterizza ta ed evidenziata l'isola E_{PR} , come descritto nelle norme tecniche di attuazione pur rimanendo inalterato il contorno rispetto alla tav. n° 2 del vigente P. di F.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F" -

Il centro abitato attuale di Oria è carente, come la maggior parte dei comuni di idonee aree pubbliche o di uso pubblico per l'insediamento di attrezzature generali o comuni.

E' pertanto scaturita la necessità di identificare

almeno alcune aree indicando le specifiche destinazioni, le quali dovranno supplire in parte alle carenze di cui sopra.

Queste aree sono state scelte nelle immediate adiacenze del centro abitato attuale e si identificano nelle insule $F_1 - F_2 - F_3$ le cui funzioni sono descritte nelle norme tecniche e considerando che le $F_4 - F_5 - F_6$ ^{sono} confermate nelle loro funzioni che sono rispettivamente il cimitero, il mattatoio e l'impianto Imof.

Si è recepito nella variante anche la ubicazione del nuovo impianto sportivo F_7 , in fase di realizzazione.

Relativamente alla località S. Cosimo si è reso necessario indicare due aree, la F_8 con funzioni di giardini e ~~/parcheggi pubblici/~~ la F_9 per attrezzature sociali, amministrative e culturali.

La variante di che trattasi è stata realizzata mediante i seguenti allegati:

- 1) - Relazione
- 2) - Tav. n° 1 - Assetto territoriale scala 1:25.000
- 3) - " n° 2/a - Progetto del centro urbano scala 1:4.000
- 4) - " n° 2/b - " " " " " 1:4.000
- 5) - " n° 3 - Tabella dei tipi edilizi
- 6) - Norme tecniche di attuazione.

=====

Foggia, 11 29 APR. 1976



IL PROGETTISTA

(Ing. Cesare Casiere)

IL SINDACO

SERIE STORICA DAL 1954 AL 1975 DELLA POPOLAZIONE RESI-
DENTE NEL COMUNE DI ORIA (compresi i dati dei censimen-
ti).

Anno 1954	abit. n°	14.274
" 1955	" "	14.268
" 1956	" "	14.285
" 1957	" "	14.302
" 1958	" "	14.295
" 1959	" "	14.277
" 1960	" "	14.251
X° censimento 1961.....	" "	14.138
" 1962	" "	14.153
" 1963	" "	14.219
" 1964	" "	14.409
" 1965	" "	14.513
" 1966	" "	14.616
" 1967	" "	14.706
" 1968	" "	14.644
" 1969	" "	14.664
" 1970	" "	14.734
X° censimento 1971.....	" "	14.458
" 1972	" "	14.579
" 1973	" "	14.671
" 1974	" "	14.827
" 1975	" "	14.952

=====