

PREMESSA

La presente relazione che accompagna il progetto di Variante al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di MIRANDA si sofferma essenzialmente sulle ragioni che ne hanno ispirato la redazione e sulle varianti introdotte a livello normativo e di regolamento atteso che rimangono tuttora valide le argomentazioni a supporto del piano precedentemente approvato e tuttora vigente.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Uno degli obiettivi prioritari prefissati e raggiunti dall'Amministrazione del Comune di Miranda negli anni scorsi è stato quello di dotare lo stesso Comune di un piano urbanistico non essendovi paradossalmente nessun tipo di strumento regolarmente approvato.

Il Consiglio Comunale adottava il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione redatto dal sottoscritto Arch. Armando Gentile con delibera n°21 del 12.11.1997.

Successivamente veniva approvato dalla Regione Molise con decreto n°1865 del 23.11.1998.

Tale strumento sebbene si muovesse, com'è nella natura di un Programma di Fabbricazione su linee di carattere generale, focalizzava l'attenzione su alcuni aspetti specifici come la regolamentazione puntuale dell'attività edilizia stabilendo criteri precisi ed inequivocabili, individuava le azioni su cui puntare per uno

sviluppo corretto e sostenibile del territorio, recepiva quelle che erano le indicazioni degli strumenti sovracomunali sia a livello provinciale che regionale.

Il dotarsi di uno strumento urbanistico regolarmente approvato ai vari livelli ha senz'altro significato condurre una prima azione importante nella politica di tutela e sviluppo del territorio.

Nel periodo intercorso tra lo strumento di Programma di Fabbricazione all'epoca redatto e approvato e la presente Variante sono avvenuti alcuni fatti significativi:

1. in campo normativo con la pubblicazione sulla G.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato con Dlgs 27 dicembre 2002 n. 301 è entrato in vigore il TESTO UNICO DELL'EDILIZIA che ha imposto un radicale rinnovamento delle procedure per la formazione dei titoli abilitativi, con la conseguente modifica degli adempimenti occorrenti in sede di progettazione, nonché nella predisposizione della documentazione derivatane, propedeutica al rilascio dei titoli medesimi;
2. con Decreto Del Presidente Del Consiglio Dei Ministri del 12 dicembre 2006 pubblicato sulla G. U. n. 122 del 28.05.2007 è stato approvato il "PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO – RISCHIO IDRAULICO – BACINO LIRI-GARIGLIANO E VOLTURNO" che interessa il territorio del Comune di Miranda;
3. sono una realtà gli IMPIANTI dell' AREA SPORTIVA a carattere sovracomunale che ci si auspica potranno essere fonte di sviluppo e benessere per la comunità di Miranda;

4. con delibera di Giunta Regionale n. 1140/2003 veniva approvato il PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI che il Programma di Fabbricazione vigente localizza nella parte bassa del territorio comunale.

Oggi l'attenzione della stessa Amministrazione è quindi rivolta a fornire uno strumento sempre più aderente alle istanze ed ipotesi di sviluppo che si prefigurano cercando di cogliere quelle opportunità in sintonia con un doveroso rispetto del territorio così come si è consolidato nei secoli.

E' partendo da queste considerazioni che la stessa Amministrazione ha ritenuto opportuno commissionare al sottoscritto la presente Variante.

Essa non si configura certamente come una **variante generale** di piano in senso letterale, in quanto i presupposti e gli assi di sviluppo e di tutela all'epoca adottati rimangono tuttora validi, quanto piuttosto come un recepimento delle normative emanate, un'integrazione delle stesse ed una più puntuale considerazione sulle diverse esigenze emerse nel corso di quest'ultimi anni.

La strategia si fonda infatti sempre sul presupposto che le *risorse naturali* rappresentano uno degli assi principali su cui far leva per promuovere lo sviluppo di un modello economico incentrato innanzitutto sulla valorizzazione delle risorse comunali endogene che possano incentivare il turismo e le attività connesse, sulla consapevolezza che una pronunciata e accorta politica di promozione delle infrastrutture presenti vada in siffatta direzione richiamando

sempre più persone in tutti i periodi dell'anno, sulla necessità derivata di dover offrire uno strumento sempre più adeguato per potenziare alcune azioni ritenute basilari per lo sviluppo.

E la presente variante si muove essenzialmente su tali direttive, pertanto sul piano normativo recepisce le nuove norme nazionali e regionali emanate in tema di procedure e rilascio dei titoli edilizi codificandole nel nuovo Regolamento Edilizio che è stato completamente revisionato strutturandolo in una parte generale e vari allegati; sul piano della zonizzazione e di uso del territorio per alcune zone sono stati variati e/o integrati alcuni parametri e destinazioni d'uso ovvero delimitate altre zone in rapporto ai vincoli divenuti operativi con l'approvazione del PIANO STRALCIO DELL'AUTORITA' DI BACINO LIRI – GARIGLIANO E VOLTURNO. Tutte le scelte operate sono suffragate dallo studio GEOLOGICO appositamente commissionato a supporto della presente variante e redatto dal Dott. Aldo SUCCI – Geologo Specialista di Isernia.

ZONE OMOGENEE

ZONE RESIDENZIALI

- IL PIANO STRALCIO DELL'AUTORITA' DI BACINO LIRI – GARIGLIANO E VOLTURNO evidenzia come una fetta del centro abitato consolidato nei secoli ma di più recente costruzione rispetto al nucleo antico, in particolare parte delle **zone di completamento**, ricade in aree ritenute a **"rischio idrogeologico molto elevato (R4)"**.

In tali aree la normativa dello stesso piano preclude interventi di nuova edificazione ovvero interventi che possano comportare aumento “*del carico urbanistico o incremento dell’attuale livello di rischio*”. Di converso auspica interventi tesi a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti.

Tali obiettivi si raggiungono eliminando le condizioni di pericolo rilevate con una serie di azioni che da un lato perseguano la messa in sicurezza dei costoni a monte di tale parte dell’abitato, quindi intervenendo con fondi pubblici, e dall’altro incentivando interventi tesi a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti da parte dei privati ovvero con contributi ed incentivi pubblici sotto varie forme.

E’ da rilevare che il Comune di Miranda negli anni si è adoperato ed è intervenuto, compatibilmente con i fondi messi a disposizione, con interventi mirati di consolidamento e messa in sicurezza in varie zone: (parziale consolidamento del costone a monte di Corso Umberto e via Colle – palificazioni a monte e a valle dell’edificio scolastico della scuola elementare); a fronte di tali azioni, una volta completati tutti gli interventi programmati, le situazioni di rischio saranno notevolmente attenuate ovvero eliminate e per tali zone i vincoli per l’attività edilizia rimarranno solo di natura urbanistica.

Quindi per le **zone residenziali A e B** non sono state introdotte varianti che modifichino i parametri previsti dal piano vigente, semmai regolati in termini di tipologia gli interventi possibili sul piano edilizio. I parametri di rispetto degli standard nelle stesse zone risultano migliorati

relativamente alle aree destinate a parcheggio in quanto sono state individuate altre aree aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel piano vigente.

Ad un attento esame si rileva anche una pressoché totale saturazione della zona di completamento "B1" in quanto la conformazione dei lotti residui è tale che la costruzione di nuove case diventa poco percorribile; ed in questi anni infatti si è osservata una discreta attività di costruzione di nuove abitazioni principalmente nelle zone "C1" di nuova espansione. Pertanto a fronte di un congelamento di fatto di nuove costruzioni nelle zone di completamento per le ragioni innanzi esplicitate, nella presente variante per la zona "C1" si prevede un ampliamento perimetrando una fascia di terreno a monte della S.P. per Carovilli in diretta prosecuzione della zona d'espansione attuale e della strada di servizio di progetto da realizzare in tale zona. Tale area risulta geologicamente stabile quindi meno onerosa sia in termini di intervento edificatorio diretto che di realizzazione di urbanizzazione primaria.

Ad una verifica i parametri e gli indici già vigenti, con l'inclusione di tali aree "C1" , sebbene producano un incremento di volumetria realizzabile in tale zona, non si traducono in incremento di popolazione insediabile nelle varie zone residenziali rispetto alle previsioni del piano vigente, per le ragioni innanzi esposte, quanto piuttosto nella opportunità di poter tendere sempre più ad un innalzamento di qualità della vita della popolazione residente al fine di evitare lo spopolamento endemico che affligge tutte le piccole comunità oltrechè per fattori legati ad una

diminuzione delle nascite, anche e soprattutto per la mancanza di servizi ormai ritenuti essenziali. Parallelamente si auspica un riutilizzo di tutto il patrimonio edilizio esistente incentivando tale azione anche sotto forma di abbattimento di aliquote e imposte comunali a fronte di azioni di recupero dell'esistente da parte dei privati ovvero con una programmazione negoziata in quelle zone del centro abitato laddove a fronte di cessioni o realizzazione di opere da parte dei privati possano eseguirsi interventi tesi a migliorare l'offerta di servizi pubblici.

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- per le **aree produttive** si prevedono invece variazioni e integrazioni:

infatti per le aree individuate come **Zona "D1" – zona artigianale mista a residenza** dal **vigente Programma di Fabbricazione**, non vi sono state in questi anni richieste di insediamenti anche perché la normativa vigente permetteva di fatto solo insediamenti di attività compatibili con la residenza, e questo in considerazione della vicinanza col centro abitato; inoltre l'intervento era legato alla redazione di un piano di zona di iniziativa pubblica o privata mai redatto, ed anche e soprattutto perché le poche attività artigianali presenti, in quanto compatibili con la residenza sono già dislocate nel centro abitato.

Pertanto tali aree nella presente **Variante** vengono destinate ad insediamenti di carattere alberghiero e classificate come **Zona "I" – Turistica alberghiera** sia in considerazione della loro ubicazione, trattasi di aree limitrofe alla zona sportiva, sia nella considerazione che l'area per insediamenti

alberghieri, che rimane oggi uno degli strumenti su cui innestare l'auspicato sviluppo turistico, presente nel piano vigente risulta di dimensioni estremamente contenute.

Le caratteristiche della zona così come posizionata e perimetrata ben si adattano ad insediamenti di tale tipo.

Nella parte bassa del territorio comunale rimane consolidata la perimetrazione dell'area produttiva già individuata dal Programma di Fabbricazione vigente; detta zona viene riclassificata con la dicitura **"D1" – Zona urbanizzata per attività produttive** in quanto è già realtà la realizzazione delle urbanizzazioni previste dal P.I.P. approvato come detto con delibera di G.R. n. 1140/2003 e finanziato attraverso il POR Molise 2000/2006; la stessa rimane così strutturata:

Schema e assetto urbanistico:

la zona è ubicata in località "Acquaro" ha un'estensione di circa 100.000 mq con forma rettangolare (500 x 200 ml); è lambita a sud dalla S.S. 17, ad ovest dalla S.P. n. 21 Miranda – Carovilli ed è costeggiata per il suo lato più lungo dalla strada comunale Isernia - Miranda che costituisce il confine tra il territorio di Isernia e quello di Miranda. Nel progetto per la stessa area si prevede una bretella di collegamento con la S.S. Isernia – Castel di Sangro in corso di completamento (allo stato attuale di detta arteria risulta già transitabile il tratto dalla S.P. n. 21 fino al Comune di Forlì del Sannio, sono in corso i lavori per il successivo tratto fino a Castel di Sangro, ed è in corso di approvazione il progetto per il cosiddetto "lotto 0" che collegherà la stessa alla S.S. 17 a nord di Isernia).

L'intera area risulta suddivisa secondo la seguente ripartizione:

- Area per strade di penetrazione e assi di serviziomq. 15.807
 - Area per verde pubblico e parcheggi mq. 10.100
 - Area per servizimq. 7.100
 - Area per lotti industrialimq. 66.825
- TOTALE mq. 99.832

L'area, completamente espropriata, è suddivisa in 17 lotti, con superficie compresa tra 2000 e 5000 mq; tali lotti risultano accorpabili ovvero ulteriormente frazionabili in funzione delle esigenze delle aziende.

Lo schema viario prescelto è costituito da un asse centrale di penetrazione che alla sua estremità si biforca a Y e da una bretella che serve i lotti di estensione minore ubicati lungo il lato sud-ovest dell'area.

I collegamenti con la S.S. 17 e con la strada a scorrimento veloce Isernia-Castel di Sangro sono previsti a raso.

Aree a verde pubblico e parcheggi:

le aree riservate garantiscono le quantità prescritte dalla normativa e sono ubicate lungo ed in prossimità degli assi viari.

Servizi:

è prevista la realizzazione di un fabbricato polifunzionale, l'area per la cabina Enel e quella per un impianto di depurazione.

Servizi a rete :

il sistema delle reti tecnologiche si sviluppa lungo gli assi viari dell'area utilizzando le fasce di verde pubblico previste sui lati dei corpi stradali.

L'articolazione è del tipo a pettine (reti fognarie e drenaggio acque meteoriche) ovvero ad anello (rete elettrica, telefonica, rete idrica, ecc.); è prevista la metanizzazione dell'area.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto del piano attuativo si evince:

- potenza elettrica da fornire in relazione alle richieste di insediamento già avanzate da alcune aziende al Comune 3000 KW;
- il fabbisogno idrico stimato per l'esigenze dell'area è pari a 0,8 l/s x Ha; tale approvvigionamento sarà assicurato da un serbatoio sopraelevato situato sul "Colle delle Piane" poco distante dall'area produttiva;
- l'approvvigionamento di gas per le singole industrie sarà assicurato da una condotta di avvicinamento derivata dalla rete del Comune di Isernia.

Le relative caratteristiche degli impianti previsti sono ben descritte nella stessa relazione tecnica allegata al progetto approvato.

Quindi oggi si è dato corpo a quelle indicazioni e motivazioni che erano state alla base di una tale scelta e che scaturivano essenzialmente:

- da una attenta analisi condotta sulle dinamiche socio-economiche che avevano attraversato negli ultimi decenni le popolazioni del bacino di riferimento oltretutto comunali;
- da una individuazione di fenomeni emergenti spontanei che esprimevano la volontà di riscattarsi da situazioni di disagio e dalla considerazione che vi era parallelamente una crescente richiesta di suoli per l'insediamento di attività preminentemente di tipo artigianale, ovvero di piccole aziende operanti nel terziario e terziario avanzato;

- dall'interesse mostrato dai diversi operatori economici per una possibile localizzazione nell'area individuata dal P.F. situata com'è a lato della S.S. 17 e immediatamente a valle della Isernia – Castel di Sangro, collegamento veloce, che una volta ultimata permetterà una maggiore integrazione ed interscambio tra le realtà produttive del Molise e del vicino Abruzzo;
- dalla considerazione che l'area si presentava libera da costruzioni e con caratteristiche geomorfologiche idonee, e facilmente urbanizzabile a costi contenuti.

Peraltro fenomeni di insediamenti di tipo artigianale ovvero di piccole imprese, se non insediamenti di tipo essenzialmente residenziali avevano invaso negli ultimi anni le aree "agricole" della limitrofa pianura di Isernia, ancora in stallo con la variante generale al P.R.G. adottato negli anni '70, dando origine a quegli insediamenti di tipo diffuso che in una logica di programmazione postuma si rivelano come reali ostacoli ad un uso più corretto ed equilibrato del territorio.

L'area individuata dal Comune di Miranda che tra le linee di sviluppo programmato dall'Amministrazione, poneva l'attenzione sul possibile atterraggio nel proprio territorio di piccole aziende, si presentava invece ancora pressoché libera da tali fenomeni e quindi potenzialmente idonea alla realizzazione di un programma ordinato, e la ponderatezza della scelta operata all'epoca di redazione del P.F. oggi vigente dell'individuazione di un'area da destinare ad insediamenti produttivi nella parte bassa del territorio comunale si è rivelata

fondata sia per l'accoglimento nell'ambito del piano di sviluppo del territorio programmato da organi sovracomunali, in particolare Provincia e Regione, sia per l'immediata ripercussione che ha ottenuto da parte di operatori economici ed imprese le cui richieste di insediamento hanno di fatto coperto la pressoché totale disponibilità dei lotti previsti.

In effetti allo stato odierno sulla base di criteri di selezione basati principalmente sulla tipologie delle aziende, sul numero di addetti previsti, sulla consistenza degli insediamenti, delle richieste pervenute ne sono state accolte in numero di ventitre e già assegnati quindici dei diciassette lotti previsti con tipologie di aziende operanti nel campo dell'agroalimentare, della meccanica, dell'edilizia, dei componenti informatici; ed oggi con l'avvenuta realizzazione dei lavori di urbanizzazione le aree risultano già pronte per l'insediamento e diverse aziende stanno già dando inizio alla realizzazione dei manufatti.

Pertanto, nell'ambito della presente **variante** diviene necessario porre la dovuta attenzione sugli sviluppi futuri di questa parte di territorio e sui possibili processi edilizi fissando regole prescrittive che evitino un domani situazioni pasticciate.

I fatti principali che interesseranno e che peseranno certamente sullo sviluppo dell'area a breve sono:

1. il completamento della Isernia – Castel di Sangro con la realizzazione del cosiddetto lotto "0", che collegherà la stessa dall'incrocio con la S.P. 21 Miranda- Carovilli alla S.S.17 a nord di Isernia;

2. l'insediamento delle aziende assegnatarie di lotti nella zona P.I.P. richiamata.

Tali fatti che ragionevolmente è pensabile possano diventare realtà compiute nell'arco di un quinquennio, è molto probabile, come già avvenuto in altre realtà, innescheranno fenomeni di richieste di costruzioni di diversa natura, ovvero di insediamenti a carattere sparso che potrebbero compromettere una futura espansione razionale della stessa area produttiva cui viene attribuito un grosso peso nell'azione di promozione economica ed occupazionale perseguita dall'Amministrazione Comunale.

AMPLIAMENTO ZONA PRODUTTIVA E AREE DI SALVAGUARDIA

Nello strumento urbanistico oggi vigente non compare una fascia di rispetto ovvero di ampliamento per una futura espansione della zona P.I.P. già individuata.

Tutta la zona esterna è classificata come zona "E1 – agricola" e sarebbe opportuno limitare la possibilità di realizzazione quel tipo di costruzioni che oltretutto nulla hanno a che fare con l'agricoltura ma che di fatto si configurano come vere e proprie abitazioni civili così come è avvenuto negli anni per il limitrofo territorio di Isernia.

Appare quindi opportuno individuare una fascia di territorio abbastanza ampia che possa dare negli anni a venire la possibilità di un corretto ampliamento

dell'insediamento produttivo già programmato senza che una tale azione comporti costi ed oneri proibitivi sia per l'Ente che per i cittadini.

Pertanto i vincoli da porre saranno di natura meramente urbanistici tesi sostanzialmente alla sola limitazione in termini di realizzazione di volumetrie ovvero di opere edilizie che possano un domani comportare oneri aggiuntivi per l'acquisizione delle aree necessarie all'ampliamento della zona P.I.P.

Nella tavola di progetto con la dicitura **"D2" – Zona destinata ad ampliamento zona D1** viene quindi individuata e delimitata un'area compresa tra l'attuale zona P.I.P., la strada comunale Isernia-Miranda e la strada vicinale Colle le Piane di superficie pari a circa 7,00 Ha che si pone come prima fase di espansione, in cui è già presente qualche iniziativa di tipo industriale, e nella quale, ferma restando la possibilità di ampliamento delle attività produttive già presenti con semplice permesso di costruire, eventuali nuovi insediamenti saranno possibili solo previo approvazione di un piano di zona globale su iniziativa sia pubblica che privata.

A valle dell'attuale area P.I.P. e della prevista area di ampliamento viene altresì delimitata una fascia di profondità media pari a 80,00 ml. denominata **"D3 speciale – terziario avanzato"** destinata all'insediamento di tutte quelle aziende e attività che non possono trovare specifica collocazione nell'area P.I.P. ma che forniscono servizi e supporto per la crescita.

Parallelamente viene perimetrata e individuata con la dicitura **"Sottozona E5 – agricola con limitazioni"** tutta la fascia di territorio limitrofo alle suddette

aree P.I.P riconducibile ai toponimi: Macera – Acquaro- Collicello – sotto Costa del Forno – Selva delle Piane – Prato Cicale – Serre le Piane – Cese Marine e Capo d'Acqua; delimitata dalla S.P. n. 21 per Miranda fino all'incrocio e lungo la strada comunale Citeria, quindi la strada vicinale Colle le Piane, il fiume Sordo, la strada comunale Isernia – Miranda e il vallone Rava, che conserva la vocazione agricola ma in essa viene precluso l'insediamento di allevamenti intensivi, e ammessi con semplice permesso di costruire ovvero D.I.A solo interventi di ristrutturazione dell'esistente ovvero di ampliamento delle costruzioni ed attività presenti fermo restando i limiti in termini di volumetria vigenti nelle Zone classificate "E1" dal vigente Programma di Fabbricazione.

Nella presente variante non vi sono altre modifiche degne di nota se non quella di ridefinizione delle aree destinate a parco scolastico che comunque, pur assumendo una diversa perimetrazione, rimangono di fatto localizzate nella stessa zona.

Per la descrizione delle caratteristiche fisiche, storiche, antropiche, del territorio si richiama la relazione allegata al Programma di Fabbricazione vigente.

ELENCO ALLEGATI

1. - COROGRAFIA TERRITORIO COMUNALE 1:10000 CON LIMITI E VINCOLI
2. - ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE 1:10000
3. - ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO 1:2000
- 3.1 – ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO 1:2000 – RAFFRONTATO CARTOGRAFICO
4. - ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO 1:1000
5. - ZONIZZAZIONE ZONA PRODUTTIVA 1:2000 – 1: 5000
- 5.1 – ZONIZZAZIONE ZONA PRODUTTIVA 1:5000 - RAFFRONTATO CARTOGRAFICO
6. - CALCOLO DELLE AREE E VERIFICA STANDARDS
7. - TABELLA DEI TIPI EDILIZI
8. - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
9. - RELAZIONE
10. - REGOLAMENTO EDILIZIO
11. - ELABORATI GEOLOGICI :
 - Relazione
 - G2 – Carta Geomorfolitologica ed Idrogeologica 1:2000
 - G2.1 - Carta Geomorfolitologica ed Idrogeologica (Zona Produtt.) 1:5000
 - Sezioni Geomorfologiche 1:2.500
 - G4 – Carta d'Uso del Territorio e della Microzonazione Sismica 1:2000
 - G4.1 - Carta d'Uso del Territorio e della Microzonazione Sismica (Zona Produttiva) 1:2000

