



COMUNE DI SANT'ARSENIO

Provincia di Salerno

7 OTT. 2002

ORIGINALE

L'ASSESSORE DELEGATO



Urbanistica
Geom. Nicola Pica

VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

(aggiornato con le indicazioni di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n°31 del 27/04/1999,
n°26 del 23/03/2002 e n°65 del 19/09/2002)

RELAZIONE - NORME

38

LO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO DI S.ARSENIO

L'estensione del Comune è di 20,19 chilometri quadrati suddivisi sostanzialmente in una che contiene il centro urbano, le pendici montane e la antistante pianura irrigua, ed in una altra non contigua alla precedente, slabbrata a sua volta in una serie di isole amministrative.

Il capoluogo è attraversato dalla strada statale n.426 ed è collegato allo svincolo autostradale di Atena Lucana distante circa 6 chilometri.

L'agglomerato urbano è di origine antica ed oscura ma conserva forme ed assetti che consentono una buona lettura della struttura insediativa. Essa è composta da una parte più antica e più alta e da un fuso compreso tra l'attuale strada statale ed una arteria più a monte e più vecchia. La particolarità veramente rara di S.Arsenio consiste nella annessione all'edificio residenziale di orti più o meno grandi, posti dietro le cortine continue delle case. Si riconoscono immediatamente, osservando una planimetria a scala adeguata, delle grandi aree ortive quasi circoscritte da filari di edifici antichi e moderni.

Il paesaggio di S.Arsenio è suddivisibile anch'esso in due parti distinte: la montagna e la pianura; queste due partizioni sono nettamente separate, sicchè dalla piattissima pianura (anticamente fondo di lago) improvvisamente balzano su le prime pendici dei monti del Cilento. La zona di montagna è aspra ed impervia, non del tutto boscata e ricca di fenomeni carsici. Dalle pendici che incombono direttamente su S.Arsenio la visione è grandiosa su tutto il Vallo di Diano e fino al monte Sirino.

Le attività e le risorse presenti nel territorio comunale sono descritte sia nel corso di quella parte della relazione che illustra la proposta di variante, sia nelle pagine che seguono, tratte da pubblicazioni della Camera di Commercio, Industria ed Agricoltura della provincia di Salerno.

Sostanzialmente si può dire che l'insediamento è totalmente accentrato, anche a causa dello spezzettamento fondiario. Questa caratteristica non è però diffusa nel Vallo di Diano, come si può osservare consultando anche una cartina dell'I.G.M. a scala adeguata. L'accentramento pesa economicamente e funzionalmente sulle attività agricole.

Comune: SANT'ARSENIO (i rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione
1) Territoriali					
- Livello altimetrico					
- Del centro	m.	1993	463		
- Minimo	m.	1993	442		
- Massimo	m.	1993	1335		
- Superficie territoriale	Kmq.	1993	20.19	0.41	0.15
- Densità demografica (*)	Ab./Kmq	1993	154	70.32	36.67
2) Demografici					
- Popolazione residente					
Censita (20 Ottobre 1991)					
- Per sesso					
- Maschi	N°	1991	1515	0.29	0.06
- Femmine	N°	1991	1584	0.29	0.05
- Totale	N°	1991	3099	0.29	0.06
- Di cui comp. convivenze	N°	1991	19	0.46	0.08
- Maschi/tot. popolaz. (*)	%	1991	48.9	99.59	100.20
- Variaz. popolaz. 1991-1981	%	1991	-4.7		
- Per stato civile					
- Celibi, nubili	N°	1991	1313	0.27	0.05
- Coniugati	N°	1991	1472	0.29	0.06
- Separati, divorziati	N°	1991	27	0.34	0.06
- Vedovi	N°	1991	287	0.46	0.09
- Totale	N°	1991	3099	0.29	0.06
- Per classi di età					
- Fino a 14 anni	N°	1991	485	0.22	0.04
- Da 15 a 64 anni	N°	1991	1966	0.27	0.05
- 65 anni e oltre	N°	1991	648	0.48	0.10
- Totale	N°	1991	3099	0.29	0.06
- Pop. 15-64 anni/tot. popolaz. (*)	%	1991	63.4	94.49	94.07
- Per titolo di studio					
- Laurea	N°	1991	121	0.34	0.07
- Diploma	N°	1991	489	0.31	0.06
- Licenza element. e media inf.	N°	1991	1803	0.31	0.06
- Alfabeti senza tit. studio	N°	1991	428	0.27	0.05
- Analfabeti	N°	1991	95	0.18	0.04
- Totale popolaz. >= 6 anni	N°	1991	2936	0.30	0.06
- Laureati/pop. >= 6 anni (*)	%	1991	4.1	113.89	113.89
- Analfabeti/pop. >= 6 anni (*)	%	1991	3.2	61.54	76.19
- Popolazione attiva e non attiva					
- Attiva (> 14 anni)	N°	1991	1173	0.28	0.05
- Non attiva	N°	1991	1926	0.30	0.06
- casalinghe	N°	1991	357	0.23	0.03
- studenti	N°	1991	270	0.32	0.06
- ritirati dal lavoro	N°	1991	767	0.54	0.14
- altri	N°	1991	532	0.20	0.04
- casalinghe/tot. popolaz. (*)	%	1991	11.5	77.70	61.83
- ritirati/tot. popolaz. (*)	%	1991	24.7	187.12	247.00
- Movimento intercensuario 1981-1991					
- Saldo movimento naturale	N°	1991	-36		
- Saldo movimento migratorio	N°	1991	-117		
- Saldo totale	N°	1991	-153		
- Variazione popolaz. 1991/81	%	1991	-4.7		
- Calcolata					

SANT'ARSENIO (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Italia (=100.000)
- Maschi	N°	1993	1514	0.29	0.05	5.5
- Femmine	N°	1993	1589	0.29	0.05	5.4
- Totale	N°	1993	3103	0.29	0.05	5.4
- Maschi/popolazione (*)	%	1993	48.8	99.39	100.00	100.6
Variazione pop. anno prec.	%	1993	0.1			
- Movimento anagrafico						
- Naturale						
- Nati vivi	N°	1993	24	0.18	0.03	4.3
- Nati vivi/abitanti (*)	Per 1.000	1993	7.7	62.60	56.62	79.4
- Morti	N°	1993	30	0.34	0.07	5.4
- Morti/abitanti (*)	Per 1.000	1993	9.7	119.75	122.78	100.0
- Saldo movimento naturale	N°	1993	-6			
- Saldo/abitanti	Per 1.000	1993	-1.9			
- Migratorio						
- Iscrizioni	N°	1993	71	0.29	0.05	4.7
- Iscrizioni/abitanti (*)	Per 1.000	1993	22.9	100.88	82.97	87.1
- Cancellazioni	N°	1993	63	0.28	0.04	4.8
- Cancellazioni/abitanti (*)	Per 1.000	1993	20.3	97.60	77.19	87.9
- Saldo movimento migratorio	N°	1993	8			
- Saldo/abitanti	Per 1.000	1993	2.6			
- Saldo totale	N°	1993	2			
- Saldo/abitanti	Per 1.000	1993	0.6			
- Famiglie						
- Censite (20 Ottobre 1991)						
- Numero	N°	1991	1143	0.35	0.07	5.7
- Componenti	N°	1991	3080	0.29	0.05	5.5
- Componenti/famiglie (*)	N°	1991	2.7	84.38	81.82	96.4
- Calcolate						
- Numero	N°	1993	1075	0.31	0.06	5.1
- Popolaz./famiglie (*)	N°	1993	2.9	93.55	93.55	107.4
- Abitazioni censite (1991)						
- Occupate						
- Abitazioni	N°	1991	1110	0.34	0.07	5.6
- Superficie	Mq.	1991	131928	0.44	0.09	7.1
- Stanze	N°	1991	5697	0.41	0.08	6.7
- Occupanti	N°	1991	3077	0.29	0.06	5.5
- Superf./ab. (*)	Mq.	1991	119	127.96	132.22	126.6
- Stanze/ab. (*)	N°	1991	5.1	118.60	121.43	118.6
- Stanze/occupanti (*)	N°	1991	1.9	146.15	158.33	126.7
- Non occupate						
- Abitazioni	N°	1991	124	0.14	0.04	2.3
- Stanze	N°	1991	570	0.18	0.05	3.0
- Stanze/abitazioni (*)	N°	1991	4.6	124.32	127.78	127.8
- Motivi non occupazione						
- Vacanze	N°	1991	29	0.07	0.02	1.1
- Lavoro e studio	N°	1991	11	0.16	0.04	2.7
- Altri motivi	N°	1991	8	0.13	0.03	2.2
- Non utilizzata	N°	1991	76	0.24	0.05	4.2
Totale abitazioni	N°	1991	1234	0.30	0.06	4.9
Altri tipi di alloggio	N°	1991	3	0.18	0.04	14.4
Parametri generali dell'economia						
- Struttura produttiva						
- Censita (21 Ottobre 1991)						

Comune: SANT'ARSENIO (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Italia (=100.000)
- Imprese	N°	1991	146	0.26	0.06	4.4
- Istituzioni	N°	1991	3	0.31	0.07	4.1
- Unità locali	N°	1991	169	0.27	0.06	4.4
- U.L./abitanti (*)	%	1991	5.5	91.67	114.58	80.9
- Unità locali artigiane	N°	1991	49	0.32	0.08	4.3
- U.L. artig./U.L. tot. (*)	%	1991	29.0	119.34	135.51	98.6
- Addetti	N°	1991	685	0.30	0.06	3.8
- Addetti/abitanti (*)	%	1991	22.1	103.27	105.24	69.7
- Addetti/U.L. (*)	N°	1991	4.1	113.89	93.18	89.1
- Addetti U.L. artigiane	N°	1991	72	0.22	0.06	2.4
- Add. U.L. artig./add. tot. (*)	%	1991	10.5	73.43	100.00	63.3
- Attivi (censim. demografico)						
- Per condiz. prof.						
- Occupati	N°	1991	883	0.31	0.07	4.5
- Disoccupati	N°	1991	79	0.18	0.04	4.8
- Totale in condiz. prof.	N°	1991	962	0.29	0.06	4.5
- In cerca di 1° occup.	N°	1991	211	0.23	0.03	8.1
- Totale pop. attiva > 14 anni	N°	1991	1173	0.28	0.05	4.9
- Per settori di attività						
- Agricoltura	N°	1991	210	0.39	0.13	12.9
- Industria	N°	1991	227	0.24	0.05	3.0
- Altre attività	N°	1991	525	0.29	0.06	4.3
- Tot. in condiz. prof.	N°	1991	962	0.29	0.06	4.5
- Per posizione nella professione						
- Imprenditori e liberi prof.	N°	1991	65	0.24	0.06	4.4
- Lavoratori in proprio	N°	1991	262	0.39	0.09	7.1
- Soci di cooperative	N°	1991	2	0.10	0.02	1.3
- Coadiuvanti	N°	1991	11	0.18	0.05	2.2
- Dirigenti	N°	1991	16	0.32	0.06	4.1
- Direttivi, quadri, impiegati	N°	1991	311	0.40	0.07	5.3
- Altri lavoratori dipend.	N°	1991	295	0.20	0.04	3.2
- Tot. in condiz. prof.	N°	1991	962	0.29	0.06	4.5
Calcolata						
- Unità Locali	N°	1993	158	0.24	0.05	4.0
- U.L./abitanti (*)	%	1993	5.1	85.00	94.44	73.9
- Unità Locali artigiane	N°	1993	65	0.32	0.09	4.9
- U.L. artig. / U.L. tot. (*)	%	1993	41.1	131.73	166.40	122.3
- Cons. en. elettr. usi produtt. (KWH)	Migl./Kwh	1993	2036	0.14	0.03	1.5
- Abbonati telefono affari (linee)	N°	1993	114	0.22	0.04	2.3
- Abbonati/U.L. (*)	%	1993	67.5	83.13	64.29	52.0
- Risultati economici						
- Prodotto Interno Lordo c.f.	Mil.ni/L.	1992			
- PIL/abitanti (*)	Migl./L.	1992			
- Reddito disponibile delle famiglie	Mil.ni/L.	1992			
- R.D./abitanti (*)	Migl./L.	1992			
- Agricoltura (censimento 1990)						
- Struttura produttiva						
- Aziende in totale	N°	1990	439	0.53	0.16	14.5
- Superficie totale	Ha.	1990	702	0.19	0.07	3.1
- Superf. agricola utilizz. (SAU)	Ha.	1990	568	0.27	0.09	3.8
- di cui: seminativi	Ha.	1990	505	0.69	0.15	6.2
- coltiv. perman.	Ha.	1990	56	0.08	0.03	2.0
- boschi	Ha.	1990	118	0.09	0.05	2.1

Comune: SANT'ARSENIO. (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Itali (=100.000)
- altra superficie	Ha.	1990	16	0.05	0.02	0.
- Variazione su 1982						
- Aziende in totale	%	1990	3.5			
- Superficie totale	%	1990	-55.7			
- Superf. agricola utilizzata	%	1990	-42.3			
- Capi di bestiame						
- Bovini e bufalini	N°	1990	162	0.18	0.05	2.
- Equini	N°	1990	3	0.09	0.04	1.
- Suini	N°	1990	69	0.15	0.04	0.
- Ovini	N°	1990	365	0.50	0.15	4.
- Caprini	N°	1990	0	0.00	0.00	0.
- Avicoli	N°	1990	1577	0.15	0.04	0.
- Industria						
- Struttura produttiva						
- Censita (21 Ottobre 1991)						
- Unità locali	N°	1991	45	0.34	0.09	4.
- U.L. indust./U.L. tot. (*)	%	1991	26.6	126.07	138.54	100.
- Addetti	N°	1991	131	0.19	0.04	1.
- Addetti ind./add. tot. (*)	%	1991	19.1	63.88	66.09	50.
- Addetti/abitanti (*)	%	1991	4.2	65.63	68.85	34.
- Addetti/U.L. (*)	N°	1991	2.9	56.86	43.94	43.
- Calcolata						
- Unità locali registrate						
- R.1 - Energia, gas e acqua	N°	1993	0	0.00	0.00	0.
- R.2 - Estratt., transf. min e chimiche	N°	1993	2	0.21	0.05	3.
- R.3 - Trasf. metalli, mecc. precis.	N°	1993	5	0.18	0.04	1.
- R.4 - Alim., tessili, abbigl., ecc.	N°	1993	19	0.27	0.06	4.
- R.5 - Costruzioni	N°	1993	29	0.34	0.07	5.
- Totale	N°	1993	55	0.29	0.06	4.
- U.L. ind./U.L. tot. (*)	%	1993	34.8	117.17	117.97	107.
- Artigiane	N°	1993	41	0.36	0.09	4.
- U.L. artig. / U.L. ind. (*)	%	1993	74.5	123.75	150.20	112.
- Consumi en. elettrica KMKL	Migl./Kwh	1993	219	0.03	0.00	0.
- Commercio interno						
- Censimento (20 Ottobre 1991)						
- Unità locali	N°	1991	72	0.23	0.05	4.
- U.L. comm. / U.L. tot. (*)	%	1991	42.6	87.84	83.86	102.
- Abitanti / U.L. commercio (*)	N°	1991	43	122.86	104.88	122
- Addetti	N°	1991	106	0.18	0.04	2
- Addetti commercio / addetti totali (*)	%	1991	15.5	60.08	65.96	69
- Addetti / abitanti (*)	%	1991	3.4	61.82	69.39	47
- Addetti / U.L. (*)	N°	1991	1.5	78.95	75.00	60
- Autorizzazioni commerciali al minuto						
- In sede fissa						
- Alimentari	N°	1992	17	0.21	0.04	4
- Non alimentari	N°	1992	39	0.27	0.06	5
- Totale	N°	1992	56	0.25	0.05	5
- Abitanti/autorizz. (*)	N°	1992	55	117.02	101.85	100
- Ambulante						
- Alimentari	N°	1992	5	0.24	0.06	5
- Non alimentari	N°	1992	5	0.17	0.04	4
- Totale	N°	1992	10	0.20	0.04	4
- Abitanti/autorizz. (*)	N°	1992	310	142.20	123.51	114

Fonte: SART'ARSENIO (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Italia (=100.000)
- Commercio organizzato						
- Grandi magazzini (incl. rep. IPER.)						
- Numero	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Superficie	Mq.	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Superficie media (*)	Mq.	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Addetti	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Addetti/grandi magazz. (*)	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Supermercati alimentari (incl. rep. IPER)						
- Numero	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Superficie	Mq.	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Superficie media (*)	Mq.	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Addetti	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Addetti/supermercati (*)	N°	1993	0	0.00	0.00	0.0
- Pubblici esercizi						
- Ristoranti, trattorie, ecc.	N°	1992	4	0.28	0.07	4.4
- Bar, latterie, ecc.	N°	1992	7	0.29	0.07	5.1
- Altri (sale gioco, ecc.)	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	N°	1992	11	0.27	0.06	4.6
- Abitanti/Pubbl. esercizi (*)	N°	1992	282	106.42	84.68	118.5
- Rivendite di tabacchi	N°	1992	3	0.26	0.07	5.1
- Struttura ricettiva						
- Esercizi alberghieri						
- Posti letto	N°	1989	25	0.12	0.03	1.5
- Presenze	N°	1989	350	0.02	0.00	0.2
- Grado di util. (pres./letti) (*)	%	1989	3.8	12.38	10.03	11.9
- Esercizi complementari						
- Posti letto	N°	1989	35	0.07	0.03	1.0
- Presenze	N°	1989	1931	0.05	0.02	1.4
- Grado di util. (pres./letti) (*)	%	1989	15.1	75.50	82.07	130.2
- Totale albergh., complementari						
- Posti letto	N°	1989	60	0.08	0.03	1.2
- Presenze	N°	1989	2281	0.04	0.01	0.7
- Grado di util. (pres./letti) (*)	%	1989	10.4	45.41	40.15	56.5
- Seconda casa per vacanza						
- Posti letto	N°	1992	89	0.10	0.03	1.5
- Presenze	N°	1992	10937	0.13	0.04	2.4
- Trasporti						
- Unità locali	N°	1993	6	0.15	0.04	2.4
- Veicoli circolanti						
- Autobus	N°	1990	0	0.00	0.00	0.0
- Autocarri e motrici	N°	1990	82	0.26	0.06	3.4
- Motocarri e motofurgoni	N°	1990	39	0.21	0.07	8.4
- Rimorchi e semirimorchi	N°	1990	8	0.17	0.03	1.2
- Credito						
- Sportelli bancari	N°	1993	1	0.38	0.08	4.6
- Intermediari finanziari	N°	1989	1	1.85	0.26	15.0
- Depositi bancari	Mil.ni/L.	1992	24752	0.29	0.05	2.9
- Depositi/sportelli (*)	Mil.ni/L.	1992	24752	75.28	62.78	64.3
- Impieghi bancari	Mil.ni/L.	1992	11148	0.21	0.04	1.6
- Impieghi/sportelli (*)	Mil.ni/L.	1992	11148	55.22	47.86	34.6
- Impieghi/depositi (*)	%	1992	45.0	73.29	76.14	53.7
- Servizi personali						
- Barbieri e parrucchieri	N°	1992	6	0.28	0.06	4.9

Comune: SANT'ARSENIO (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Italia (=100.000)
- Lavanderie, tintorie, ecc.	N°	1992	1	0.22	0.05	3.5
- Agenzie di mediaz., ecc.	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	N°	1992	7	0.24	0.06	4.0
- Abit./Serv. personali (*)	N°	1992	443	119.09	94.26	135.1
4) Sociali						
- Struttura sanitaria						
- Istituti in funzione						
- Pubblici	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Privati	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Posti letto						
- Pubblici	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Privati	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Degenti nell'anno						
- Pubblici	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Privati	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	N°	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Giornate di degenza nell'anno						
- Pubblici	gg	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Privati	gg	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Totale	gg	1992	0	0.00	0.00	0.0
- Farmacie (funzionanti)	N°	1992	1	0.34	0.07	6.3
- Abitanti/Farmacie (*)	N°	1992	3103	84.00	74.47	86.5
- Struttura scolastica						
- Materne - spazi int. attiv	N°	1990	3	0.18	0.03	4.4
- alunni	N°	1990	70	0.18	0.03	4.4
- Elementari - aule	N°	1990	10	0.23	0.04	5.0
- alunni	N°	1990	176	0.24	0.04	5.6
- Medie - aule	N°	1990	9	0.36	0.06	7.6
- alunni	N°	1990	180	0.35	0.06	7.5
- Superiori - aule	N°	1990	38	1.52	0.31	31.0
- alunni	N°	1990	803	1.38	0.26	28.2
- Totale - aule	N°	1990	60	0.54	0.10	11.8
- alunni	N°	1990	1229	0.55	0.10	12.3
- Alunni/aule (*)	N°	1990	20	100.00	95.24	100.0
- Alunni/abitanti (*)	%	1990	37.6	179.90	170.14	213.6
5) Livello e qualità della vita						
- Autovetture circolanti	N°	1991	975	0.25	0.05	3.4
- Autovetture/abitanti (*)	%	1991	31.5	87.74	85.60	62.9
- Autovetture oltre 2.000 cc	N°	1991	41	0.29	0.06	3.9
- Autov. > 2.000 cc/tot. autov. (*)	%	1991	4.2	116.67	123.53	113.5
- Abbonati telef. privati	N°	1993	825	0.28	0.05	4.4
- Abbonati/famiglie (*)	%	1993	76.7	92.08	90.88	85.9
- Cons. energ. elettr. usi dom.						
- Consumi dei residenti	Migl./Kwh	1993	2188	0.26	0.04	4.4
- Utenze residenti	N°	1993	1098	0.32	0.06	5.4
- Consumi dei residenti / ut. resid. (*)	Kwh.	1993	1993	79.98	69.81	80.9
- Consumi dei non residenti	Migl./Kwh	1993	99	0.23	0.05	3.5
- Utenze non residenti	N°	1993	120	0.24	0.07	3.3
- Consumi non residenti / ut. non resid. (*)	Kwh.	1993	825	97.29	72.05	106.5
- Abbonamenti Rai-Tv	N°	1993	749	0.31	0.08	4.8
- Abbonamenti/famiglie (*)	%	1993	69.7	101.60	129.80	93.3

SAKT'ARSENIO (I rapporti percentuali degli indicatori asteriscati rappresentano numeri indici)

Indicatore	Unità di misura	Anno	Valori assoluti	% su Provincia	% su Regione	% su Italia (=100.000)
Dotazioni infrastrutturali						
- Acquedotti e acqua potabile						
- Acqua immessa in rete	000/mc.	1987	372	0.24	0.06	5.1
- Erogata per abitaz. e negozi	000/mc.	1987	206	0.21	0.05	4.6
- Erogata per attiv. econon.	000/mc.	1987	46	0.35	0.12	3.4
- Erogata per usi pubblici	000/mc.	1987	20	0.14	0.04	3.3
- Totale acqua erogata	000/mc.	1987	272	0.22	0.06	4.7
- Acqua dispersa (imessa-erog.)	000/mc.	1987	100	0.32	0.08	6.3
- Acqua dispersa/imessa (*)	%	1987	26.9	135.86	129.95	128.7
- Acqua erogata/abitanti (*)	l./g.	1987	225	69.44	97.40	81.2
- Erog. abitaz./negozi/abitanti (*)	l./g.	1987	171	67.32	91.94	80.7
- Numero serbatoi	n°	1987	1	0.26	0.09	3.8
- Capacità serbatoi	mc.	1987	210	0.10	0.02	2.0
- Ricchezza immobiliare						
- Valore	Mil.di/L.	1993	77.7	0.23	0.04	2.4
- Valore/abitanti (*)	Migl./L.	1993	25040	79.53	73.80	44.9
- Valore/abitaz.+U.L. (*)	Migl./L.	1993	55381	77.49	64.32	50.2
(*) Pubblica Amministrazione						
- Struttura produttiva censita (20 Ott. 1991)						
- Unità locali istituzioni	n°	1991	14	0.41	0.10	5.9
- U.L. istituz./U.L. totali (*)	%	1991	8.3	153.70	153.70	136.1
- Addetti istituzioni	n°	1991	387	0.67	0.12	11.5
- Add. istit./add. tot. (*)	%	1991	56.5	221.57	209.26	300.5
- Addetti / abitanti (*)	%	1991	12.5	231.48	219.30	211.9
- Addetti / U.L. (*)	n°	1991	27.6	163.31	126.61	193.0
- IRPEF (redditi anno precedente)						
- Reddito imponibile netto						
- Contribuenti	n°	1991	961	0.26	0.05	3.4
- Ammontare	Mil.mi/L.	1991	15661	0.25	0.05	2.8
- Ammontare / contrib. (*)	Migl./L.	1991	16297	95.80	86.75	82.7
- Ammontare / abitanti (*)	Migl./L.	1991	4797	80.03	77.85	49.4
- Imposta netta						
- Ammontare	Mil.mi/L.	1991	2404	0.23	0.04	2.4
- Aliquota (*)	%	1991	15.4	93.33	88.00	83.2
- Finanza locale (comuni)						
- Trasferimenti erariali						
- Totale	Mil.mi/L.	1993	1974	0.33	0.05	5.8
- Trasf.erar./ abitanti (*)	Lire	1993	636159	115.71	92.86	107.0
Imposta Comunale Immobili						
- Aliquota	Per mille	1993	5.00			
- Totale	Mil.mi/L.	1993	293.0	0.20	0.03	2.1
- ICI/abitanti (*)	Lire	1993	94425	68.96	59.74	38.9
- ICI/abitazioni+U.L. (*)	Lire	1993	208838	67.19	52.07	43.5

DINAMICA DEMOGRAFICA COMUNALE

Al censimento della popolazione del 1991 la situazione della distribuzione della residenzialità era la seguente:

SEZIONE 1	ABITAZIONI	269	RESIDENTI	755	2,8	RESID/ABIT.
SEZIONE 2	" "	224	" "	706	3,2	" "
SEZIONE 3	" "	180	" "	441	2,5	" "
SEZIONE 4	" "	257	" "	777	3,0	" "

L'andamento demografico dall'anno 1981 al 30.06.1998 è stato il seguente:

anno	nati	morti	iscritti	cancellati	popolazione 31.12
1981	40	42	73	79	3.180
1982	43	33	61	61	3.192
1983	38	32	101	57	3.302
1984	40	34	72	59	3.321
1985	30	25	76	68	3.344
1986	30	30	71	64	3.351
1987	24	40	45	70	3.310
1988	32	41	52	62	3.292
1989	22	37	83	69	3.291
1990	26	37	76	53	3.303
1991	35	43	72	44	3.133 * cens.
1992	27	20	69	47	3.135
1993	24	30	71	63	3.103
1994	22	40	71	46	3.110
1995	22	32	58	48	3.110
1996	34	32	50	12	3.160
1997	36	34	55	36	3.181
1998	19	17	26	21	3.188

La tendenza più recente è di una moderatissima crescita, con possibilità di aumenti e diminuzioni anche di 200 unità possibili in durate di 5 o 6 anni.

I FABBISOGNI

Lo sviluppo demografico (tendenza attuale inerte) non può eccedere una quota aggiuntiva di molto superiore alle duecento unità nel prossimo decennio, a meno di fenomeni al momento non avvertibili. Tale quota non è eliminabile in quanto è possibile un cambiamento delle tendenze demografiche in atto. Una stima congrua può essere la seguente: incremento medio annuo a tasso costante non superiore allo 0,75% della popolazione attuale. Ciò comporta un incremento totale della popolazione nel decennio pari a:
 $0,75 \times 3130 / 100 = 230$ unità.

Tale risultato è da considerare possibile ma non probabile e tuttavia da osservare per evitare pericolosi blocchi allo sviluppo territoriale ove accada l'evento possibile ancorchè non probabile.

L'indice di affollamento attuale è pari a circa 0,54 ed è uno dei più bassi dell'intera regione. Tuttavia, va ricordato che è ancora in vigore la disposizione che assegna ad ogni abitante non più di una stanza dal volume minimo di 80 mc. e massimo di 100 mc.; tale disposizione può essere, in casi particolari riguardanti comuni piccoli e con caratteristiche di richiamo turistico, interpretata come linea di frontiera avente almeno un minimo di elasticità. In tal senso, essendo il comune di S.Arsenio piccolo e di spiccato carattere turistico in quanto base logistica per il versante nord-orientale del Parco del Cilento, è possibile attribuire ad ogni nuovo abitante un indice di affollamento pari mediamente a 0,90 ab./stanza. Tanto più che, avendo l'indice reale di affollamento il valore di 0,54 appare oltremodo ingiusta una operazione che penalizza (al confronto con l'esistente) la densità abitativa futura.

La domanda demografica futura di origine interna è quindi pari a $230/0,90 = 255$ stanze.

A tale domanda va aggiunta quella provocata dal disagio abitativo interno, quantificabile tenendo conto dei dati censuari e delle modificazioni successive.

Al 1991 si contavano 1.140 famiglie e 1.110 abitazioni, con uno scarto negativo di 30 abitazioni. Tale situazione è ad oggi la stessa. Poichè la composizione media delle famiglie di S.Arsenio è ad oggi pari a 2,70, per la eliminazione del disagio della coabitazione occorrono stanze pari a $2,70 \times 30/0,90 = 90$ stanze.

Vi è poi il disagio abitativo procurato da indici di affollamento superiori ad 1,0, e che sono presenti, ovviamente, anche nei comuni che mediamente presentano un indice di affollamento singolarmente basso (come, ad esempio, S.Arsenio).

In particolare tale disagio è presente nella taglia delle abitazioni con tre stanze.

ABITAZIONI CON TRE STANZE

Comp.famigle	Abitazioni	Stanze	Tot. stanze	Disagio
1	38	38 -	114	---
2	40	80	120	---
3	10	30	30	---
4	24	96	72 (97-72)	24
5	7	35	15 (35-15)	20
6	6	36	18 (36-18)	18

In parentesi la prima cifra riguarda gli occupanti, la seconda riguarda le stanze a disposizione).

62

TOTALE DISAGIO SOVRAFFOLLAMENTO

Fabbisogno corrispondente pari a $62/0,91 = 69$ unità: 0,91 rapporto tra abitanti e stanze vere e proprie, da rispettare in guida da riportare alle condizioni medie abitative coloro che sono in sofferenza residenziale.

Un ulteriore fabbisogno è originato dalla necessità di ammodernare ed idoneizzare gli spazi abitativi (alcune diecine di abitazioni non hanno il bagno; oppure non posseggono (circa 100) un idoneo spazio per la cucina. Infine, vi è la tendenza a convertire ad usi diversi da quello abitativo i locali terranei siti nelle zone centrali dell'agglomerato urbano. Una stima prudente che riguarda complessivamente questi fabbisogni può aggirarsi su circa 100 stanze.

Complessivamente il fabbisogno interno è dato da:

-incremento demografico	255
-disagio abitativo (90+69)	159
-recuperi ed idoneizzazioni	100

TOTALE FABBISOGNO INTERNO 514

Può essere aggiunta una quota "turistica" di circa 300 villeggianti in apposite strutture edilizie da realizzare nelle zone omogenee preferibilmente di tipo C e nell'ambito dell'agglomerato urbano per i seguenti due motivi:

-le strutture ricettive residenziali non possono essere realizzate nell'ambito del territorio del PARCO DEL CILENTO appartenente al comune di S.Arsenio;

-le suddette strutture non possono essere realizzate nelle zone agricole di pianura, nelle quali, viceversa, possono essere realizzati strutture produttive di supporto all'agricoltura e le abitazioni delle famiglie con attivi in agricoltura.

TOTALE FABBISOGNO TURISTICO

300

Esiste infine una domanda "esterna", e cioè una domanda residenziale da parte di famiglie che sono attualmente residenti soprattutto in altri comuni del Vallo di Diano. Tale domanda è originata dai seguenti fattori ambientali:

- dotazione di ampi spazi verdi pubblici;
- assoluta assenza di inquinamenti sonori;
- ridottissimi inquinamenti per emissioni di gas, polveri ceneri;
- tranquillità e pacatezza della vita urbana in genere;
- livelli di affitto comparativamente più bassi;
- costi d'acquisto di immobili comparativamente minori;
- presenza di adeguate strutture pubbliche nel campo della sanità e della scuola;
- immediata prossimità al Parco del Cilento e futura realizzazione di un centro montano per sports, giochi ed attività libere (POP); realizzazione impostata dall'Amministrazione Comunale.

Un raffronto tra situazioni residenziali diverse nel vallo di Diano è riportato nella seguente tabella.

COMUNE	MQ ABITAZ.	STANZE	OCCUPANTI	MQ/OCCUP.	OCCUP/STANZE
ATENA	85.326	3.853	2.327	36,66	0,60
POLLA	208.125	9.133	5.623	37,01	0,61
SALA C.	402.702	18.319	12.750	31,58	0,69
S.ARSENIO	131.928	5.697	3.077	42,87	0,54
S.PIETRO T.	61.909	2.776	1.684	36,76	0,60
TEGGIANO	351.996	15.581	8.552	41,16	0,56

Risulta evidente che il Comune di S.Arsenio è il meno affollato tra quelli citati, con l'ovvia conseguenza di possedere un mercato residenziale più favorevole.

Si fa presente che la domanda esterna è in qualche modo manifestata dal fatto che nei giorni festivi e soprattutto in estate, il centro di S.Arsenio è meta affollata di gitanti di ogni età. Non vi è alcun modo per calcolare correttamente quanto valga questa domanda esterna, certamente non minore di alcune centinaia. Nella impossibilità di quantificare, si assume come criterio lo stabilire un limite di sopportabilità ambientale (infrastrutturale) che sia adeguato al caso di S.Arsenio. Tale limite massimo non dovrebbe superare quello già stimato come fabbisogno turistico e, quindi, trattandosi non di turisti ma di nuovi residenti, pari a $200/0,90 = 222$ stanze.

FABBISOGNO TOTALE COMPLESSIVO = $514+300+222 = 1.036$ STANZE e per un volume residenziale complessivo di 103.600 mc.v.p.p.

Ovviamente, a tale volume deve essere aggiunto il volume che riguarda edifici non residenziali sia pubblici che privati, siano essi a destinazione produttiva, commerciale, di servizio, pubblica, infrastrutturale. Di regola, nei comuni piccoli l'aliquota non residenziale si aggira sul 30-35% del volume residenziale. Si noti bene che il volume di cui si tratta NON è quello dei 20 mc. fissati dal Decreto Ministeriale 1444 ma riguarda edifici interi non residenziali o buona parte degli edifici parzialmente a destinazione residenziale.

DENSITA' MASSIME E MINIME

La LEGGE REGIONALE VIGENTE NON AMMETTE CHE IN UN COMUNE TURISTICO CON POPOLAZIONE INFERIORE A 10.000 ABITANTI la densità media di popolamento risulti inferiore a 100 residenti/ettaro. Nel caso di S.Arsenio, pur avendo stabilito un indice di affollamento medio pari a 0,90, la densità MEDIA minima che viene richiesta resta pari a 100 AB/HA ed, in termini volumetrici, $100/0,90 = 111$ stanze per ettaro.

Ne consegue che la somma delle superfici libere edificabili che possono essere introdotte nella variante al Piano non può superare il limite di $103.600/1,11$ mq. e cioè 93333 mq. e quindi quasi 9 ettari e mezzo.

Si tratta di un limite perentorio assolutamente non valicabile. Qualunque aumento in superficie non potrebbe in alcun modo giustificato ed il Piano, di conseguenza, non verrebbe approvato.

Per quanto riguarda le infrastrutture a rete è stato necessario verificare i livelli di servizio e le capacità occorrenti (dotazione idrica, fognaria, energetica, capacità delle eventuali discariche, efficienza degli smaltimenti occorrenti).

Per quanto riguarda la sicurezza, occorre tenere conto del rischio sismico e quindi diversificare le intensità degli interventi possibili nelle zone A, B e C.

RIEPILOGO STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Durata dell'estrapolazione: 10 anni (2.008);
Popolazione residente (turisti NON compresi) al 2.008 : 3.560.
Dati del censimento 1991:

-Popolazione residente	3.099
-Famiglie	1.140
-Abitazioni occupate	1.110
-Deficit famiglie-abitazioni	- 30
-Abitazioni non occupate	124 (pari al 10% del totale e quindi fisiologico e non utilizzabile);
-Superficie media delle abitazioni	mq. 118,9
-Totale stanze al 1991	4.554
-di cui cucine	1.004
-adibite ad altro uso	139
-stanze vere e proprie	3.413
-rapporto ab/stanze v. e p.	0,91
-stanze da recuperare e ristrutturare in zone A e B circa 400, con una diminuzione numerica a parità di volume pari al 25% e cioè pari a 100 in totale;	
-disagio abitativo stanze	69

STATO DI FATTO AL 1998

superfici delle zone omogenee territoriali secondo il vigente P.R.G. ottenute con la misura delle aree a mezzo planimetro su copia del detto piano (scarto probabile dal 5 al 10%,

-Zona A1 + A2	mq.	302.028
-Zona B	"	154.520
-Zona C1		10.550
-Zona C2		61.930
-Zona D		37.494
-Zona a verde pubblico		56,636
-Aree per standards		31.130 (esclusi i parcheggi)
-Zona incognita?*		5.000
-Zona incognita ?		7.450

Totale generale zone	mq.	666.738
Strade pubbliche		98.400

TOTALE GENERALE 759.138

La zona C1 appare destinata ad edilizia residenziale pubblica nell'ambito di un futuro Piano di Zona. Si rammenta che la superficie minima (secondo legge) di tale piano non può essere inferiore al 40% di tutta la superficie a destinazione residenziale prevista nel P.R.G. per il fabbisogno decennale. Nel nostro caso, supponendo che la zona B sia satura (il ch  in effetti non  ), occorre predisporre il Piano di Zona su di una somma di superfici almeno pari a $0,40 \times (10.550 + 61.930) = 28.992$ mq; e cio  quasi il triplo di quanto contenuto nel vigente P.R.G.

La zona A2, come formulata nelle norme di attuazione,   del tutto illegittima in quanto consente la realizzazione di edifici senza che venga fissata la densit  fondiaria massima raggiungibile, in ogni caso non superiore alla met  della densit  fondiaria esistente. D'altra parte un intervento diffuso in una zona molto vasta e contenente un gran numero di edifici recenti non rientra affatto in una politica di intervento corretta ed accettabile.

COMPUTO DELLE AREE COPERTE

La superficie delle aree in tutto o in parte edificate (senza alcun riferimento alla zonizzazione vigente)   stata ripartita in 30 insule sulla base dell'esistente trama viaria e cercando di includere, in ogni isola, edifici omogenei per epoca di costruzione, per destinazione, per tipologia. Le insule individuate sono in tutto 30, e vengono riportate su apposita tavola nella scala 1/2.000.

I dati di fatto, riportati in appresso si riferiscono a partizioni territoriali che non coincidono necessariamente e precisamente con le zone omogenee territoriali riportate nella presente variante perch  parti di zone omogenee territoriali del P.R.G. vi-

gente sono state eliminate o cambiate per rispettare i criteri di assegnazione a zone B o C riportati nel decreto M. n.1444 del 68.

superfici coperte all'interno delle insule di analisi:

Insula n. 1	mq. 2.590
n. 2	1.800
n. 3	11.100
n. 4	8.100
n. 5	6.600
n. 6	14.700
n. 7	2.810
n. 8	800
n. 9	6.500
n. 10	2.760
n. 11	1.400
n. 12	18.800
n. 13	11.500
n. 14	10.700
n. 15	3.430
n. 16	4.050
n. 17	1.250
n. 18	390
n. 19	7.900
n. 20	1.070
n. 21	8.610
n. 22	14.300
n. 23	540
n. 24	3.720
n. 25	5.650
n. 26	2.210
n. 27	2.200
n. 28	1.050
n. 29	1.410
n. 30	470

TOTALE GENERALE

152.730

Le superfici coperte si suddividono in:

Edifici pubblici nucleo centrale	mq. 8.810
Ospedale	1.800
Casa di Riposo	1.250
Attrezzature religiose	1.500
Attrezzature varie ed impianti	1.800
Totale A	15.160

Edifici industriali	4.200
Attrezzature agricole	7.000
Prefabbricati	2.100
Totale B	13.300
TOTALE A+B	28.460

Superfici coperte di edifici destinati ad attività varie ed a residenze poste al piano terreno o rialzato mq. 124.270.

La superficie delle abitazioni distribuite su tutti i piani fuori terra è pari a:

-Abitazioni occupate al 1991 (Censimento Abitaz.)	mq. 131.228
-Abitaz. non occupate 1991 " " "	mq. 12.000
-Abitazioni costruite nel periodo 1991-1996 con circa 200 stanze per superficie complessiva di	mq. 4.000
-TOTALE	mq. 147.228

Stima dell'incidenza sul totale della superficie delle abitazioni poste a piano terra o piano rialzato circa il 30% e cioè:

- abitazioni a piano terreno o rialzato	mq. 44.160
- abitazioni ai piani superiori	

INSULE CONSOLIDATE (CENTRO STORICO, AREE EDIFICATE)

ZONA	SUP.TERR.	SUP.LIBERA	SUP.COP.	RAPP.COP.	VOLUME	DENSITA'
B1	14.000	1.895	2.380	0,17	19.040	1,51
B2	17.400	4.350	3.716	0,21	29.728	1,63
B3	11.000	1.500	2.170	0,22	17.380	1,58
B4	5.000	500	1.050	0,24	7.870	1,57
B5	31.000	2.800	6.395	0,22	47.950	1,54
B6	4.650	500	1.190	0,28	9.700	2,08

B7	19.000	2.700	3.390	0,18	28.800	1,51
B8	11.000	1.000	2.085	0,20	16.800	1,52
B9	9.000	800	1.700	0,20	14.450	1,60
B10	34.000	4.000	6.015	0,17	53.100	1,52
B12	36.000	3.500	6.340	0,18	50.800	1,61
B14	13.000	1.300	2.390	0,20	20.300	0,20
B15+B16	20.000	3.000	4.053	0,36	34.450	1,56
B17	12.000	1.000	2.890	0,26	24.500	2,04
B18	9.600	1.400	2.190	0,23	14.900	1,55

TOTALI 236.050 30.245 389.768 -

ZONE SCARSAMENTE EDIFICATE

ZONA SUP. TERR. SUP. LIBERA

C11	9.000	2.500
C21	13.600	11.560
C22	6.000	6.000
C23	12.600	12.600
C24	2.600	2.600
C25	3.300	900
C26	10.100	2.200
C27	3.600	3.600
C28	24.000	10.000
C29	19.000	19.000
TOTALI	95.385	64.960

Il totale delle aree libere edificabili nelle insule non coincide perfettamente con le aree libere esistenti nelle zone omogenee territoriali di progetto per i motivi precedentemente richiamati, e cioè il rispetto dei criteri contenuti nel D.M. 1444/68.

ZONIZZAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI E NON

Per quanto riguarda la zonizzazione la variante prevede che:

- Le aree agricole secondo il vigente piano confinanti con le zone già dichiarate urbane dal detto strumento, e che, incuneate tra le fasce di progetto del medesimo piano sono densamente fornite di edifici realizzati negli ultimi anni in qualità di case ed attrezzature agricole (accorpamento come da norma vigente) sono da considerare quali zone B nella variante se il rapporto di copertura fondiaria risulta maggiore di un ottavo e se la densità territoriale supera 1,50 mc/mq. Tale verifica è stata effettuata (vedi elenco zone omogenee B).

Tali zone, da considerare di COMPLETAMENTO risultano ben servite da spazi pubblici idonei per prossimità e funzione, a meno di aree per verde pubblico.

- Le esistenti zone C del vigente piano sono state esaminate accuratamente onde verificarne l'attuale idoneità; in particolare, in questa sede si propone la riduzione della zona C sita in adiacenza dell'Ospedale ad i soli lotti già edificati in quanto una realizzazione completa arrecherebbe danni irreparabili all'ambiente ed al paesaggio pedecollinare; lo stesso pericolo incombe sulle propaggini che salgono verso la Casa di Riposo, già in buona parte investite da realizzazioni recenti ed in atto, non del tutto rispettose dell'ambiente esistente;

- in particolare, la variante propone di cancellare la zona alberghiera prevista sostituendola in buona parte con zona C ordinaria, dando a tali strutture una normativa di favore -ma coerente con le regole stabilite dalla Regione- consentendo la realizzazione di apparati ricettivi in tutte le zone B e C e nella E ordinaria.

La proposta di variante contiene inoltre le seguenti previsioni:

1)- ampliamento della zona produttiva come da cartografia alla scala 1/2.000;

2)- ampliamento e razionalizzazione della grande zona a verde attrezzato e non, di proprietà comunale, e collegamento "verde" tra detto nucleo ed il centro dell'agglomerato urbano; in tale zona possono essere localizzati gli spazi necessari per la Protezione Civile ed una aerosuperficie. Inoltre, l'ampiezza complessiva può consentire lo svolgimento di raduni, concerti e simili attività per diverse migliaia di persone;

3)- una modifica sostanziale dell'andamento della strada di circuncvallazione sia per tenere conto delle modifiche intervenute nelle aree direttamente interessate, sia per legare meglio funzionalmente tale arteria alla rete urbana propriamente detta; di fatto non viene riconfermata la scelta già contenuta nel piano vigente, privilegiando la funzione "locale" dell'arteria rispetto a quella "esterna"; del resto, la modestia dei traffici reali non richiede la realizzazione di arterie quale quella del vigente piano.

4)- la zona omogenea A del piano vigente viene opportunamente ridisegnata tenendo conto delle parti dell'edificato che ne costituiscono l'effettivo nucleo storico (dalla fondazione al 1940) e la relativa vigente normativa viene modificata in coerenza con le norme del decreto n. 1444 del 1968 e con quelle poi emesse dalla Regione Campania;

5)- resta la facoltà di costruire eventuali edifici all'interno della zona omogenea A utilizzando un indice di fabbricabilità pari al 50% di quello medio esistente nell'intera zona omogenea A.

6)- L'indice di fabbricazione riscontrato nell'intera zona omogenea A è pari ad 1,70 mc/mq e pertanto, le eventuali costruzioni potranno avvalersi di un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,85 mc/mq. Come riportato anche nella scheda relativa, le possibilità edificatorie già vigenti vengono confermate, mentre per i garages possono essere utilizzati spazi di pertinenza distanti non più di metri 300 dalla dimora dell'interessato.

Per quanto riguarda la normativa delle zone agricole, utilizzando le informazioni necessarie contenute nella relazione dell'Agronomo, la zonizzazione dell'area montana consisterà in:

- individuazione precisa delle fasce 1 e 2 del Parco;
- riporto del progetto POP in località Lago, con le aggiunte che si ritengono necessarie alla scala urbanistica;
- individuazione di una rete di percorsi nella zona ricadente nel parco a varia modalità (pedonale, ciclistica, equestre, veicolare) in grado di indirizzare alla formazione di accessi escursionistici nelle parti più interne del parco ed, in particolare, verso gli Alburni;
- introduzione di una norma riguardante il lotto minimo possibile (1.500 mq.) in coerenza con i giudizi e le proposte che sono riportate nella relazione dell'esperto in agronomia;
- l'assegnazione di indici di fabbricabilità fondiaria e di rapporti di copertura per le varie fasce agricole individuate dall'esperto agronomo.

NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI DA CORREGGERE

Occorre modificare le seguenti norme vigenti:

- 1)- Art. 4; le concessioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. ed i cui lavori siano stati iniziati al momento dell'adozione, restano del tutto valide.
- 2)- Art. 8; le variazioni di destinazione danno luogo sia a concessioni che autorizzazioni, secondo i criteri contenuti nella legge regionale (non ancora approvata).
- 3)- Art. 12; va completamente rivista l'impostazione della descrizione dei tipi d'intervento.
- 4)- La zona B, come appare dalla zonizzazione vigente, frammentata in molte piccole aree, interessa soprattutto superfici del tutto inedificate o con edificazione insufficiente (e cioè con densità territoriale almeno pari ad 1,5, e indice di copertura fondiaria almeno pari al 12.5%). Tali zone sono in gran parte illegittime e vanno riclassificate come zone omogenee di tipo C. L'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,8 mc/mq è decisamente eccessivo, soprattutto se si vuole che lo sviluppo edilizio avvenga su superfici di non modesta estensione.
- 5)- Non risulta allo scrivente la deliberazione di Consiglio Comunale sulla individuazione delle aree di degrado necessaria, per legge, per la previsione di Piani di Recupero; si consiglia di individuare per intero la zona omogenea A e quelle parti di zona B particolarmente scadenti.
- 6)- La zona C del vigente piano è praticamente normata come se fosse una zona di tipo B. Di regola, tali zone dovrebbero essere realizzate da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate se le opere di urbanizzazione esistenti sono allo stato insufficienti (ad esempio le superfici destinate ad uso pubblico). L'Amministrazione dovrebbe riscontrare se le delimitazioni delle zone B individuate in variante siano effettivamente da considerare come sufficientemente urbanizzate (strade, fognatura, acquedotto, rete elettrica, illuminazione stradale, rete telefonica etc. mentre la dotazione di attrezzature pubbliche, stante la piccolezza del centro urbano, dovrebbe essere verificata soltanto a livello globale. NELLA ELABORAZIONE DELLA VARIANTE E' STATA VERIFICATA L'ESISTENZA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI PER TUTTE LE ZONE OMOGENEE DEL TIPO A RIPORTATE NELL'ELENCO DI TALI ZONE.
- 7)- Non esiste alcuna norma riguardante gli edifici pubblici da costruire e non vi è alcuna indicazione circa le norme tecniche specifiche e, pertanto, la variante riporta le norme necessarie. Le zone F1 ed F2 vanno riviste come al numero 15.
- 8)- Le zone a verde pubblico attrezzato per lo sport sono zone del tipo F, come anche quelle destinate ad Ospedale o a strutture per l'istruzione media superiore (istituti tecnici e simili). Il verde pubblico semplice, come quelli esistenti nel centro dell'a-

bitato è composto da lotti per gli standards (9,0 mq/abitante) e non possono essere assimilate a zone del tipo E agricole. La differenza è data dalle funzioni esplicitate: di servizio (verde pubblico) e produttive (zone agricole tra le quali vengono comprese sia le aree a colture, boschive e improduttive).

9) - Le aree di rispetto stradale sono di regola classificate come zone E nelle quali non è consentita l'edificazione, ma le cui superfici possono essere utilizzate per il computo dei volumi degli edifici da realizzare in quelle parti delle proprietà non soggette a vincolo di inedificazione.

10) - Le schede normative elaborate dal sottoscritto sono ovviamente soltanto ipotesi che vanno corroborate dall'assenso del Consiglio Comunale; in particolare, le altezze massime potrebbero essere ridotte ad un massimo assoluto di m. 11,50 fuori terra.

11) - Può essere istituita una zona di tipo F per attrezzature culturali, di ricerca, di comunicazione, etc. che comprenda il nucleo vetero-industriale al limite orientale dell'agglomerato urbano.

IMPOSTAZIONE DELLA ZONIZZAZIONE - OPZIONI

L'analisi dello stato di fatto ed il raffronto tra il vigente Piano Regolatore e le attuali tendenze manifestatesi spingono a ritenere che occorre adottare una linea di condotta semplice e non traumatica (fatte salve le modificazioni normative necessarie), l'assetto zonizzativo nuovo rispetti sostanzialmente lo schema strutturale esistente basato su di un fuso di prima formazione e di brevi braccia laterali, in guisa da configurare, all'interno dello schema, dei bacini agricoli racchiudenti gli orti urbani.. Ciò, oltre a rendere più facile l'adozione della variante, faciliterebbe l'iter amministrativo dell'esame e dell'approvazione della variante. Tuttavia, è opportuno (direi necessario) eliminare alcune incongruenze dell'attuale disegno, come ad esempio la lottizzazione non completata a sud dell'Ospe-dale. In linea di principio dovrebbe essere proibita qualunque edificazione a monte del centro storico esistente. Per quanto riguarda le aree montane, in assenza di determinazioni da parte dell'Ente Parco, l'Amministrazione potrebbe delimitare aree di radura da attrezzare per lo svago ed il divertimento con modeste attrezzature di piccolo impatto, parcheggi di modesta superficie unitaria, sentieri, etc. come nel Piano POP già elaborato e che deve far parte basilare della variante di piano.

Se si vuole una impostazione innovativa, le difficoltà di prendere una decisione concertata aumentano fortemente e diventa incerta l'ipotesi di sollecita approvazione della variante.

Come si è detto, l'attuale configurazione dell'agglomerato urbano è composto da un nucleo a fuso (nord-sud) e da propaggini dispo-

ste radialmente. Nasce il problema dell'utilizzazione degli ampi spazi agricoli che si incuneano tra i raggi edificati. L'utilizzazione a fini costruttivi di tali aree renderebbe il piano eccessivamente super dimensionato e sconvolgerebbe totalmente l'attuale assetto urbano con gravi lesioni all'aspetto paesistico.

Un intervento strutturale che appare necessario ed al tempo stesso conveniente è la realizzazione di un corridoio a verde pubblico semplice che connetta il centro amministrativo con la grossa zona sportiva ad est, lambendo le aree pubbliche già esistenti e protendendosi fino alla circumvallazione attuale. Tale ultima arteria potrebbe restare, salvo accomodamenti di non grande rilevanza, così come riportata nell'attuale versione di Piano.

E' da chiarire che, anche nel caso di riconferma quasi totale delle aree edificatorie, è necessaria una riclassificazione estesa delle zone omogenee per renderle, come si è detto all'inizio, conformi al dettato del Decreto Ministeriale del 1968, nonché la correzione di alcune prescrizioni, l'esplicitazione dei parametri urbanistici, etc. In particolare, la zona A2 dovrebbe essere trasformata in zona di tipo B; mentre gran parte delle attuali zone B dovrebbero passare a zone di tipo C.

ZONE OMOGENEE TERRITORIALI DI PROGETTO

ZONE DI TIPO A, B e C

Sono di seguito descritte le principali caratteristiche delle zone omogenee territoriali del tipo A, B, C, D ed F individuate nel capoluogo ed all' interno del POP situato nell' ambito del Parco Nazionale del Cilento, nonché le rispettive dotazioni di aree per uso pubblico. Si avverte che, essendo il capoluogo formato sostanzialmente dal centro storico (l'area più vasta di tutto il sistema insediativo locale) e dalle recenti propaggini strettamente collegate a detto agglomerato, e tenendo conto delle dimensioni spaziali e funzionali del centro, nonché l'inestricabile intreccio tra nuovo e vecchio e tra concentrazioni (alla scala locale delle attrezzature più significative, le dotazioni di aree per standards delle zone A e B vengono sommate assieme in guisa da verificare più concretamente l' effettiva funzionalità delle attrezzature esistenti e prevista.

ZONA OMOGENEA A

- Superficie territoriale mq. 309.603
- Superficie coperta mq. 109.703
- Rapporto di copertura % 3,540
- Superficie libera mq. ----- (1)
- volumetria esistente mc. 760.000
- tutte le esistenti strutture scolastiche sono ubicate al confine tra zona A e B, ma all'interno della zona B.

(1) nella zona om. A sono possibili in genere restauri e risanamenti conservativi; le norme attualmente vigenti e quelle aggiunte nella presente variante consentono : la realizzazione di volumi una tantum di 50 mc - Tali suoli liberi non eccedono i 5.000 mq. D' altra parte, pur con la utilizzazione delle norme suddette, è estremamente difficile che la popolazione attuale aumenti all' interno della zona ove, invece, prevale la tendenza all' abbandono.

ZONA OMOGENEA B divisa in 5 sottozone (vedi tav - zone omogenee) le cui caratteristiche globali rispettano i criteri del D.M.1444 del 1968:

Sottozona Ba

- Superficie territoriale mq. 64.600
- Superficie coperta mq. 13.260
- Rapporto di copertura % 20,500
- Superficie libera mq. 3.500
- Volumetria esistente mc. 98.120

sottozona Bb		
-Superficie territoriale	mq.	72.800
-Superficie coperta	mq.	13.715
-Rapporto di copertura	%	18,800
-Superficie libera	mq.	6.300
-Volumetria esistente	mc.	98.100

Sottozona Bc		
-Superficie territoriale	mq.	49.500
-Superficie coperta	mq.	8.400
-Rapporto di copertura	%	17,000
-Superficie libera	mq.	4.200
-Volumetria esistente	mc.	61.320

-Sottozona Bd		
-Superficie territoriale	mq.	6.500
-Superficie coperta	mq.	2.300
-Rapporto di copertura	%	35,000
-Superficie libera	mq.	1.000
-Volumetria esistente	mc.	14.900

-Sottozona Be		
-Superficie territoriale	mq.	91.728
-Superficie coperta	mq.	22.910
-Rapporto di copertura	%	24,970
-Superficie libera	mq.	8.600
-Volumetria esistente	mc.	157.240

TOTALE ZONE B:		
-Superficie territoriale	mq.	285.128
-Superficie coperta	mq.	94.650
-Rapporto di copertura	%	33,210
-Superficie libera	mq.	20.100
-Volumetria esistente	mc.	429.688

La volumetria calcolata comprende ovviamente tutti i volumi esistenti e di qualunque destinazione. Nel caso di S.Arsenio i volumi non residenziali sono almeno il 35-40% del totale e quindi, circa 170.000 per cui restano circa 260.000 mc. residenziali.

In una tavola apposita vengono riportate le superfici delle aree esistenti e di progetto a destinazione pubblica. Nel complesso delle zone A e B si riscontrano le seguenti aree:

-Attrezzature di interesse comune	mq.	2.700
		450
		180
		120
		80
		200
		350

-totale		4.000

Tale superficie vale al doppio e pertanto la capacità di servizio risulta pari a $8.000/2 = 4.000$ utenti.

-Attrezzature scolastiche	mq. 1.700
	5.700
	2.300

-totale	9.700

Tale superficie vale al doppio e pertanto la capacità di servizio risulta pari a $19.400/4,5 = 4.311$ utenti.

-Parcheggi pubblici	mq. 960
	800
	220
	1.100

-totale	3.080

Tale superficie vale al doppio e pertanto la capacità di servizio risulta pari a $6.160/2,5 = 2.464$ utenti.

-Verde pubblico	mq. 1.000
	2.000
	900
	150
	3.000
	750
	4.500
	3.200

-totale	15.500

Tale superficie vale al doppio e pertanto la capacità di servizio risulta pari a $31.000/9 = 3.444$ utenti.

Giacchè la popolazione insediata attualmente all'interno delle zone omogenee A e B non supera le 2.800 unità, le capacità dianzi ricavate sono del tutto sufficienti a garantire una funzionalità pubblica accettabile.

Di più: le dotazioni di strutture scolastiche e di attrezzature di interesse comune sono sufficienti per l'intera popolazione di progetto prevista per l'anno 2.008. Ciò consente di individuare quali destinazioni di aree pubbliche debbano essere individuate nelle zone tipo C obbligate a rilasciare come aree pubbliche una quota delle superfici detenute pari a 18 mq per 100 mc. di volume residenziale. Tali aree saranno destinate a verde pubblico ed a parcheggi.

Le zone omogenee di tipo C sono suddivise in C1 ed in C2. La prima è riservata ad insediamenti residenziali di tipo economico e popolare. Le seconde C2a, C2b, C2c e C2d sono destinate agli altri tipi di residenze.

L'utilizzazione delle aree residenziali C è ammessa mediante la formazione di lottizzazioni convenzionate che abbiano una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq.

Le caratteristiche delle zone C sono esplicate così:

ZONA	SUP..TERRIT. MQ.	SUP.COPERTE MQ.	R.COPERT. %	SUP.LIBERE MQ.
C1	11.700	-----	---	11.700
C2a	35.650	3.300	9,20	25.000
C2b	18.600	900	4,80	16.600
C2c	10.800	-----	---	10.800
C2d	22.600	3.900	17,25	3.000
C tot.	99.350	8.100	8,10	67.100

Le aree destinate ad uso pubblico direttamente individuate nella zonizzazione sono le seguenti:

-Parcheggi	mq.	800
		600
		300
		300
		450
		200
		150

		1.700
-Verde pubblico	mq.	2.000
TOTALE		3.700

Il completamento delle aree pubbliche in zone C è assicurato dalle specifiche norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

In totale, le aree libere comprese nelle zone omogenee A e B hanno una estensione di mq. 87.200 su i quali vanno costruiti volumi residenziali per circa 1.000 stanze e per circa 1.000 utenti, con una densità media di popolamento pari a $1.000/8,7200 = 114$ abitanti per ettaro. La dimensione complessiva delle aree A, B e C è di ettari 65,17 (vedi dimensioni P.R.G. vigente).

ZONE OMOGENEE DI TIPO D

Il comune di S.Arsenio non presenta un quadro produttivo sufficiente anche per l'assenza di offerta di suoli atti a ricevere destinazioni non residenziali e non agricole. In tempi recenti è stato redatto un Piano per Insediamenti Produttivi (corrispondente alla zona D del vigente P.R.G.) posto all'estremità est del centro, e che dovrebbe essere collegato alla strada statale da un breve tronco già esistente ma da migliorare, facente parte della circumvallazione prevista anch'essa nel P.R.G. vigente.

Tuttavia, la proposta di variante non accoglie per intero il tracciato della circumvallazione per due distinti motivi:

-l'esclusione totale del traffico diretto verso altri comuni accrescerebbe l'isolamento del centro;

-la realizzazione della circumvallazione appare disegno sproporzionato sia per costo che per dimensioni spaziali.

La variante propone di utilizzare al massimo la rete secondaria esistente migliorandola con brevi tratti di raccordo, in guisa da continuare a connettere la parte nord-est con quella sud-ovest e precisamente con l'area periferica condivisa tra S.Arsenio e S.Pietro al Tanagro, e cioè con un punto di confluenza di due e non di un solo centro.

In tale area, che presenta anche un piccolo nucleo produttivo esistente, la variante prevede la realizzazione di una zona produttiva che farebbe da pendant con quella già descritta.

Le caratteristiche delle zone produttive sono le seguenti:

P.I.P. nord-est

-Superficie territoriale	mq. 44.500
-Verde pubblico	mq. 2.500
-Parcheggi	mq. 2.200
-Tot. Standards	mq. 4.500
-Incidenza standards	% 10,110

ZONA OMOGENEA D1

Suddivisa in D1a e D1b:

-la prima esistente è compresa tra la strada nazionale e le pendici prossime dei monti, con una estensione di mq. 6.500, e per la quale le norme di attuazione prevedono la possibilità di un incremento di volumetria non residenziale non superiore al 15% di quella già esistente;

-la seconda, D1b di progetto con le seguenti caratteristiche:

-Superficie territoriale	mq. 22.500
-Verde pubblico	mq. 2.300
-Parcheggi	mq. 3.000
-Tot. Standards	mq. 5.300
-Incidenza Standards	% 23,550

A tutte le zone D contenute nella variante del P.R.G. si può applicare il D.P. n. 447 del 20 ottobre 1998

ZONE OMOGENEE F

La proposta di variante comprende le seguenti zone omogenee di tipo F:

F1 -Verde semplice e verde attrezzato (sport, spettacoli viaggiatori, mostre, raduni, aerosuperficie, aree disponibili per la Protezione Civile con una superficie territoriale di mq. 58.480, con una dotazione di spazi di parcheggio di 4.020 mq.

F2 -Aree per l'istruzione superiore (due sedi) per una superficie complessiva di mq. 10.300.

F3 -Unità Ospedaliera dipendente dalla sede di Polla, avente una superficie complessiva di mq. 5.600.

F4 -Casa di riposo per anziani per una superficie di mq. 4.200.

In totale, le Zone F hanno una superficie di mq. 78.580.

ZONA POP nel Parco del Cilento

-Superficie complessiva	mq.	186.000 di cui:
-Verde semplice a natura	mq.	142.000
-Verde attrezzato a maneggio	mq.	25.000
-Area pubblica per attrezzature	mq.	15.000
-Densità territ. Area pubblica	mc/mq.	0,05

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME GENERICHE :

- 1) - La somma dei volumi fondiari (provati) realizzabili nell'ambito di una lottizzazione convenzionata o di un piano particolareggiato non può in alcun caso essere maggiore del volume complessivo risultante dal prodotto della densità territoriale per la superficie territoriale; va inteso che i volumi fondiari possono contenere anche volumi non residenziali ospitanti attività ammesse nella zona om. e che possono anche costituire un edificio interamente non residenziale. In ogni caso, la densità conseguibile totale è chiaramente espressa nelle norme e vale meno della somma delle densità fondiarie massime stabilite separatamente per i volumi residenziali e per quelli non residenziali.
- 2) - La densità territoriale globale consegue dal rapporto tra la somma di tutti i volumi privati, edificati nei lotti fondiari, e la superficie territoriale della zona omogenea; non comprende i volumi realizzabili nei lotti per attrezzature pubbliche.
- 3) - Nella stessa maniera si calcola l'indice di copertura territoriale, dato dalla somma di tutte le superfici coperte private diviso per la superficie somma di tutte le superfici private.
- 4) - Le distanze degli edifici dal filo stradale, eventualmente riportate nelle norme delle singole zone omogenee, valgono esclusivamente all'interno ed al contorno delle zone insediative.
- 5) - I dati quantitativi riportati in schede riassuntive e nel Bilancio di Piano non hanno valore normativo; essi sono i risultati di stime eseguite sul supporto della cartografia disponibile.
- 6) - Ove esista contrasto tra i dati di cui al precedente punto 5 e quelli ricavati da operazioni sul terreno, prevalgono quest'ultimi se debitamente dimostrati.
- 7) - I limiti obbligatori delle singole zone omogenee e delle aree a diversa destinazione sono quelli riportati nelle tavole di progetto; nel caso di divergenze grafiche tra tavola alla scala 1/5.000 e tavola alla scala 1/2.000 prevalgono le indicazioni riportate nelle tavole di maggiore dettaglio.
- 8) - Il numero massimo dei piani realizzabili indicato nelle norme di zona omogenea non può in alcun caso essere superato: tale numero massimo comprende anche eventuali piani seminterrati ed interrati.
- 9) - Il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra comprende anche l'eventuale piano seminterrato. Il volume fuori terra dell'eventuale seminterrato

costituisce volume contabile se supera il 25% del volume dell'intero piano seminterrato.

10) - I piani esecutivi in vigore all'atto dell'adozione della variante generale conservano piena validità fino al termine del periodo massimo di efficacia fissato nelle disposizioni di legge o nelle relative convenzioni stipulate tra privati ed Amministrazione Comunale.

11) - Le obbligazioni già prese dai privati od imprese nei confronti dell'Amministrazione Comunale restano valide anche se non contenute in apposita convenzione.

12) - Le obbligazioni prese dal Comune decadono al termine della durata convenzionata o nel caso di inadempienza del privato.

13) - In ogni zona omogenea i concessionari devono, a cura del Comune ed a proprie spese, provvedere agli allacciamenti dall'edificio fino alla esistente rete comunale.

14) - Le superfici delle fasce di rispetto stradali, ivi comprese quelle delle zone produttive, residenziali e di servizio, anche se ricoperte dai singoli delle zone omogenee interessate sono utilizzabili ai fini della determinazione dei massimi limiti di densità ma non di copertura; esse non possono in alcun modo essere interessate da opere edilizie permanenti, ma possono essere utilizzate in tutto o in parte per esposizioni all'aperto, per parcheggi pubblici e privati, per impianti di rifornimento di carburanti per autotrazione.

Le fasce di rispetto possono essere utilizzate per ottenere volumetrie da localizzare, ovviamente, su terreni contigui a quelli vincolati, ma non possono essere utilizzate per conseguire superfici coperte nei già detti terreni contigui non vincolati.

15) - In ogni zona omogenea di tipo B o C la densità II residenziale e cioè relativa ai soli volumi abitativi può essere accompagnata da una densità non abitativa. In ogni caso, fermo restando il minimo di densità abitativa, la somma delle due densità non può superare la densità massima totale fissata nelle schede normative.

16) La dizione "non residenziale" si riferisce (vedi art. 21 R.E.) ai locali B, C, D, E, F (con esclusione servizi igienici familiari), G.

CODICE DELLE SIGLE UTILIZZATE

A: attrezzature pubbliche

V: verde pubblico

S: sport e spettacolo

R: residenziale

C: commercio e servizi
U: uffici pubblici e privati
D: depositi, garages e simili
I: attività produttiva ammissibile in zone omogenee A, B, C -
II: industrie non inquinanti e non moleste
IQ: industrie inquinanti o moleste
AA: attrezzature agricole
NIE: non inferiore all'esistente
NSE: non superiore all'esistente
CE: edifici esistenti
CN: edifici da realizzare
MD: media densità fondiaria totale esistente

CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di piani attuativi nella zona omogenea A sono ammessi le seguenti categorie d'intervento, oltre a quelle indicate nelle note della relativa scheda normativa:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria, con l'obbligo della conservazione di tutti i tegumenti esterni del manufatto per quanto riguarda i materiali da impiegare, le tecniche applicabili, l'aspetto cromatico;
- Ristrutturazione edilizia, con la possibilità di ampliamento, nella conservazione della sagoma volumetrica esistente, le superfici di pavimento fino ad una incidenza del 15% dell'esistente, ricavabile con soppalcature, utilizzo dei sottotetti e simili.

Tale intervento non è applicabile agli immobili indicati con asterisco nella tavola di progetto 1/2.000-

- Restauro e Risanamento Conservativo senza alcuna alterazione della volumetria (a meno di eliminazioni di superfetazioni e di reintegrazioni assolutamente necessarie per salvaguardare la genuinità e la continuazione storica del manufatto)
- Resta l'assoluto divieto di operazioni di Ristrutturazione Urbanistica fino all'approvazione di un piano esecutivo.

- In zona A resta valida la possibilità di demolizione e ricostruzione per la trasformazione dei depositi e delle pertinenze agricole, per cambio destinazione in civili abitazioni, nel rispetto delle volumetrie preesistenti e fermo restando l'adeguamento igienico - funzionale dei locali conformemente alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia -

- ZONA AGRICOLA BOSCHIVA OD A NATURA (E1) E3

L'indice della densità fondiaria massima per costruzioni residenziali è pari a 0,003 mc/mq e quello per le attrezzature a 0,010 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

X Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.

- ZONA AGRICOLA COMUNE (E2)

Distanza minima dai confini di Z.O.T. A, B, C, D delle nuove costruzioni di mt. 75.00, in tale fascia si consente la costruzione di fabbricati e/o corpi edilizi compatibili con le norme di zona, escludendo tutti gli insediamenti non compatibili quali:

stalle, porcilaie, pollai e allevamenti.

E' consentita l'edificazione di volumi tecnici e di depositi con cubatura inferiore a 50.00 mc anche su lotti di superficie non inferiore a mq. 500.

Gli impianti di servizio e produttivi esistenti nelle zone agricole possono esercitare (anche attraverso -se occorre- il condono) le attività extra-agricole denunciate.

Gli esistenti edifici residenziali e non, interni alla zona agricola comune possono essere in tutto o in parte convertiti per accogliere funzioni agro-turistiche, di ristorazione e di ospitalità a condizione tassativa che la volumetria non venga aumentata e le tipologie edilizie e strutturali non vengano sostanzialmente alterate.

I volumi degli allevamenti zootecnici devono essere ad almeno 20 metri dal confine di proprietà ed ad almeno 500 metri dai limiti delle zone omogenee A, B, C.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell' esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell' imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l' accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l' asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell' area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori

in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell' esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell' art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153.

- ZONA AGRICOLA CLASSIFICATA "ORTI URBANI" (E3) - *E1*

Per tale zona vige l'inedificabilità assoluta con la sola possibilità di realizzare volumi tecnici e/o depositi con cubatura inferiore a 50 mc, anche su lotti di superficie non inferiore a 500 mq, nel rispetto delle distanze minime dal confine e dagli edifici esistenti previste per la zona E2, nonchè delle distanze dalle strade, previste dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio.

- ZONE OMOGENEE B, C, D, E, F.

Le attività private di servizio aperte al pubblico possono innovare gli impianti tecnologici in misura proporzionata al fabbisogno, anche se ciò variazioni nella volumetria complessiva; la massima variazione ammessa, in % di quella esistente, è pari al 15%; tale innovazione può essere esercitata soltanto una volta.

La costruzione in aderenza è ammessa nelle zone B, C e D, fatti salvi i diritti dei terzi; ove esista una distanza uguale o superiore della costruzione esistente dal confine di proprietà, la nuova costruzione del fondo vicino può essere posta anche sul confine non costruito; negli altri casi occorre accordo tra i proprietari confinanti.

Per le zone B, C e agricole si consente la traslazione dei volumi esistenti nell'ambito dello stesso lotto, ma sempre nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, nonchè delle rispettive norme di zona indicate nelle schede.

Si intende per zona "C" prossima alle reti urbanizzative quella parte della zona che dista non più di 100 metri dall'acquedotto, fognatura, illuminazione stradale.

Nella zona omogenea F individuata nell'area dell'ex pastificio Spinelli», zona di interesse generale gestibile direttamente dal privato e caratterizzata dalle attività (una o più):

- culturale
- espositiva
- musicale
- scientifica
- ricreativa
- archivistica
- educativa
- seminariale
- convegnistica
- sociali, del tempo libero

Realizzazione diretta con recupero delle forme e dei volumi originari, da integrare con i volumi tecnici necessari.

- ZONA CT (turistico-alberghiera)

In tale zona è possibile realizzare esclusivamente alberghi, ristoranti e strutture ricettive.

Indice di fabbricabilità fondiaria max : 1,50 mc/mq

Rapporto di copertura max : 0.25 mq/mq

Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq / posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purchè asservite all' albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

DISTANZE DAL FILO STRADALE NEL CENTRO ABITATO

all'interno del Centro Abitato la distanza delle nuove istruzioni dal filo stradale non può essere inferiore a m 6.00.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE OBBLIGATORIE

1. In materia di superamento o di eliminazione delle barriere architettoniche, dovranno essere rispettate le norme dettate dalla Legge n. 13/89 e dal D.P.R. n. 503/96;
2. Per le distanze di rispetto degli elettrodotti, si richiama l'osservanza del DCPM 23 Aprile 1992 e delle successive disposizioni di Legge;
3. La fascia di rispetto cimiteriale deve avere larghezza pari a metri 200 (duecento), come prescritto dall'art. 338 del T.U.L.L.SS.;
4. La fascia di rispetto per impianti di depurazione deve avere una larghezza non inferiore a 100 (cento) metri (Delibera 04/02/1997 del Ministero dei Lavori Pubblici).

R = Residenze
C = Commerci e Servizi
A = Attività pubbliche

U
D
I

COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA

A

1) Destinazione d'uso principali		R. C. A.
2) Destinazione d'uso secondarie		U. D. I.
3) Indice di copertura fondiario CN	MQ/MQ	0,50
4) Media densità fondiaria totale esistente	MC/MQ	1,70
5) Densità fondiaria totale max CE	MC/MQ	NSE
6) Densità fondiaria totale max CN	MC/MQ	0,85
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	MC/MQ	0,85
8) Densità fondiaria non residenziale mx CE-CN	MC/MQ	0,30
9) Numero piani fuori terra max	N°	2
10) Numero piani entro terra max	N°	1
11) Numero piani entro e fuori terra max	N°	3
12) Distacco minimo dai confini CE	m.	NIE
13) Distacco minimo dai confini CN	m.	5,00
14) Distacco minimo da edifici CE	m.	NIE
15) Distacco minimo da edifici CN	m.	10,00
16) Distacco minimo aree pubbliche non stradali	m.	3,00
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		SI
18) Altezza max assoluta	m.	NSE
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada o della piazza		2/1

Note: è confermata la possibilità di realizzare volumi fino a 50 mc (una tantum) per adeguamento funzionale a condizione che l'ampliamento non si visibile da spazi pubblici e non alteri la linea di gronda.

Possibilità di realizzare autorimesse in spazi di pertinenza.

Resta, inoltre, valida la possibilità prevista dal vecchi PRG in zona A1 relativa all'adeguamento della linea di gronda degli edifici nel limite del mt 7,00.

COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA

B

1) Destinazione d'uso principali		R.C.A.U.
2) Destinazione d'uso secondarie		D.I.S.
3) Indice di copertura fondiario CN	MQ/MQ	0,35
4) Media densità fondiaria totale esistente	MC/MQ	—
5) Densità fondiaria totale max CE	MC/MQ	1,40
6) Densità fondiaria totale max CN	MC/MQ	1,40
7) Densità fondiaria <u>residenziale</u> max CE-CN	MC/MQ	1,20
8) Densità fondiaria <u>non residenziale</u> mx CE-CN	MC/MQ	0,50
9) Numero piani fuori terra max	N°	2
10) Numero piani entro terra max	N°	1
11) Numero piani entro e fuori terra max	N°	3
12) Distacco minimo dai confini CE	m.	5,00
13) Distacco minimo dai confini CN	m.	5,00
14) Distacco minimo da edifici CE	m.	NIE
15) Distacco minimo da edifici CN	m.	10,00
16) Distacco minimo aree pubbliche non stradali	m.	3,00
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		SI
18) <u>Altezza max assoluta</u>	m.	10,50
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada o della piazza		3/2

Note: Realizzazione con concessione edilizia

COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.
NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA "C"

D. D'Amico
U. Vignola
S. R.C.A. S. Nacchi
D.U.S.

1) Destinazione d'uso principali		
2) Destinazione d'uso secondarie		
3) Indice di copertura fondiario CN	mq / mq	0,30
4) Media densità fondiaria totale esistente	mc / mq	-----
5) Densità fondiaria totale max CE	mc / mq	1,40
6) Densità fondiaria totale max CN	mc / mq	1,40
7) Densità <u>fondiaria residenziale</u> max CE-CN	mc / mq	0,70
8) Densità <u>fondiaria non residenziale</u> max CE-CN	mc / mq	0,70
9) Numero dei piani fuori terra max	n°	2
10) Numero dei piani entro terra max	n°	1
11) Numero dei piani entro e fuori terra max	n°	3
12) Distacco minimo dai confini CE	mt.	NIE
13) Distacco minimo dai confini CN	mt.	5,00
14) Distacco minimo da edifici CE	mt.	NIE
15) Distacco minimo da edifici CN	mt.	10,00
16) Distacco minimo da aree pubbliche non stradali	mt.	6,00
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		SI
18) Altezza max assoluta	mt.	8,50
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada		-----

NOTE: Realizzazione con concessione edilizia rilasciata a seguito di approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di estensione territoriale non inferiore a 5.000 mq.

Realizzazione con concessione edilizia su fasce urbanizzate (Art. 86 R.E.)

**COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.
NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA "CT"**

1) Destinazione d'uso principali	: alberghi - ristoranti - strutture ricettive		
2) Destinazione d'uso secondarie			-----
3) Indice di copertura fondiario CN	mq / mq	0,25	
4) Media densità fondiaria totale esistente	mc / mq	-----	
5) Densità fondiaria totale max CE	mc / mq	-----	
6) Densità fondiaria totale max CN	mc / mq	1,50	
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	mc / mq	-----	
8) Densità fondiaria non residenziale max CE-CN	mc / mq	-----	
9) Numero dei piani fuori terra max	n°	2	
10) Numero dei piani entro terra max	n°	1	
11) Numero dei piani entro e fuori terra max	n°	3	
12) Distacco minimo dai confini CE	mt.	-----	
13) Distacco minimo dai confini CN	mt.	5,00	
14) Distacco minimo da edifici CE	mt.	-----	
15) Distacco minimo da edifici CN	mt.	10,00	
16) Distacco minimo da aree pubbliche non stradali	mt.	6,00	
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		NO	
18) Altezza max assoluta	mt.	10,50	
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada		-----	

NOTE: Realizzazione con concessione edilizia rilasciata a seguito di approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di estensione territoriale non inferiore a 5.000 mq.

Realizzazione con concessione edilizia su fasce urbanizzate (Art. 86 R.E.)

COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMogenea

P.I.P. NORD-EST

1) Destinazione d'uso principali		I. II. D.	
2) Destinazione d'uso secondarie		U.C.A.	
3) Indice di copertura fondiario CN	MQ/MQ	0,50	0,30
4) Media densità fondiaria totale esistente	MC/MQ	-----	
5) Densità fondiaria totale max CE	MC/MQ	3,00	2,5
6) Densità fondiaria totale max CN	MC/MQ	3,00	2,5
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	MC/MQ	-----	
8) Densità fondiaria non residenziale mx CE-CN	MC/MQ	3,00	2,5
9) Numero piani fuori terra max	N°	2	
10) Numero piani entro terra max	N°	1	
11) Numero piani entro e fuori terra max	N°	3	
12) Distacco minimo dai confini CE	m.	6,00	7
13) Distacco minimo dai confini CN	m.	6,00	
14) Distacco minimo da edifici CE	m.	10,00	
15) Distacco minimo da edifici CN	m.	12,00	
16) Distacco minimo aree pubbliche non stradali	m.	6,00	
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		NO	
18) Altezza max assoluta	m.	12,00	8,50
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada o della piazza		-----	

Note: realizzazione per concessione edilizia rilasciata a seguito approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Realizzazione con concessione edilizia rilasciata a seguito di approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di estensione territoriale non inferiore a 5.000 mq.

COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA D1a

Conservazione delle superfici coperte e possibilità di incrementi volumetrici non superiori al 15% della volumetria esistente

NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA D1b

1) Destinazione d'uso principali		I. II. D.
2) Destinazione d'uso secondarie		U.C.A.
3) Indice di copertura fondiario CN	MQ/MQ	0,50
4) Media densità fondiaria totale esistente	MC/MQ	—
5) Densità fondiaria totale max CE	MC/MQ	2,50
6) Densità fondiaria totale max CN	MC/MQ	2,50
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	MC/MQ	0,60
8) Densità fondiaria non residenziale mx CE-CN	MC/MQ	2,50
9) Numero piani fuori terra max	N°	2
10) Numero piani entro terra max	N°	1
11) Numero piani entro e fuori terra max	N°	3
12) Distacco minimo dai confini CE	m.	5,00
13) Distacco minimo dai confini CN	m.	5,00
14) Distacco minimo da edifici CE	m.	10,00
15) Distacco minimo da edifici CN	m.	10,00
16) Distacco minimo aree pubbliche non stradali	m.	5,00
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		SI
18) Altezza max assoluta	m.	10,00
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada o della piazza		—

Note: si applica alla zona il D.P.R. n. 447 del 20/10/1998

La realizzazione per concessione edilizia rilasciata a seguito approvazione di strumento urbanistico attuativo.

**COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.
NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA "E1"**

1) Destinazione d'uso principali		AA.R.
2) Destinazione d'uso secondarie		D.I.V.S.
3) Indice di copertura fondiario CN	mq / mq	0,010
4) Media densità fondiaria totale esistente	mc / mq	-----
5) Densità fondiaria totale max CE	mc / mq	-----
6) Densità fondiaria totale max CN	mc / mq	0,013
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	mc / mq	0,003
8) Densità fondiaria non residenziale max CE-CN	mc / mq	0,010
9) Numero dei piani fuori terra max	n°	1
10) Numero dei piani entro terra max	n°	-----
11) Numero dei piani entro e fuori terra max	n°	1
12) Distacco minimo dai confini CE	mt.	-----
13) Distacco minimo dai confini CN	mt.	10,00
14) Distacco minimo da edifici CE	mt.	-----
15) Distacco minimo da edifici CN	mt.	20,00
16) Distacco minimo da aree pubbliche non stradali	mt.	15,00
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		NO
18) Altezza max assoluta	mt.	6,00
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada		-----

NOTE: all'interno del parco del Cilento valgono altresì le norme del Parco che prevalgono,
nel caso di conflitto, su quelle della presente variante generale al PRG.

**COMUNE DI SANT'ARSENIO (SA) VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.
NORME URBANISTICHE VALIDE PER LA ZONA OMOGENEA "E2"**

1) Destinazione d'uso principali		AA.R.	
2) Destinazione d'uso secondarie		D.I.V.S.	
3) Indice di copertura fondiario <u>CN</u>	mq / mq	0,08	
4) Media densità fondiaria totale esistente	mc / mq	-----	
5) Densità fondiaria totale max CE	mc / mq	0,13	
6) Densità fondiaria totale max CN	mc / mq	0,13	
7) Densità fondiaria residenziale max CE-CN	mc / mq	0,03	
8) Densità fondiaria non residenziale max CE-CN	mc / mq	0,10	
9) Numero dei piani fuori terra max	n°	2	
10) Numero dei piani entro terra max	n°	1	
11) Numero dei piani entro e fuori terra max	n°	3	
12) Distacco minimo dai confini <u>CE</u>	mt.	-----	
13) Distacco minimo dai confini CN	mt.	5,00	—
14) Distacco minimo da edifici CE	mt.	10	
15) Distacco minimo da edifici CN	mt.	10,00	—
16) Distacco minimo da aree pubbliche non stradali	mt.	5,00	
17) Costruzione in aderenza (SI / NO)		NO	✓
18) Altezza max assoluta	mt.	7,50	
19) Rapporto max altezza edificio/larghezza della strada		-----	

NOTE: altezza max dei volumi non residenziali mt 14,00.

Gli accorpamenti non possono essere realizzati nelle aree ortive urbane (E3),
mentre le superfici dei lotti localizzati nelle aree ortive urbane possono essere
utilizzate con trasferimento delle volumetrie in zona E2.

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione della attività edilizia e della destinazione di uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è stato suddiviso in zone omogenee regolate da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio.

Tale normativa, contenuta negli articoli relativi e/o nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari; forma parte integrante del regolamento edilizio e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

ART. 2 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' data dalla superficie della zona interessata, non inferiore a quella minima d'intervento (ove le norme specifiche la individuino), comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi :

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a - strada primaria;
 - b - asse di scorrimento;
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali.

Nel caso si abbiano zone o unità minime d'intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate, (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzzeria di dette arterie.

ART. 3 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE

E' data dalla somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioè dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere. L'elemento cui si applicano rapporto di copertura, densità fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria è dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

ART. 4 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è data dal rapporto tra il volume di tutte le costruzioni non pubbliche e la superficie complessiva delle relative zone, come definita all'art. 73.

Tale indice si applica, in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

ART. 5- DENSITA' FONDIARIA

La densità fondiaria - o indice di fabbricabilità fondiaria - è data dal rapporto tra il volume dell'edificio da costruire fuori terra e la superficie del lotto di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di strade e di aree a destinazione dei servizi e delle attrezzature.

ART. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, e i porticati realizzati nella sagoma dell'edificio- Sono esclusi i porticati in aderenza dell'edificio con profondità max di metri 3,00, le tettoie aperte su tutti i lati.

Può essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superfici coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati, e la superficie territoriale.

ART. 7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva di tutti i piani degli edifici privati in una zona di insediamento espressa in metri quadrati e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in metri quadrati, ed intesa come nell'art.73.

ART. 8 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico fra la superficie utile lorda espressa in metri quadrati - di tutti piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in metri quadrati.

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di uso o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o per quell'edificio. Si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante; si dicono "complementari, accessorie o secondarie" quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso "principale"; si dicono, infine, "eventuali o annesse" quelle funzioni non principali che, pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d'uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

ART. 10 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a - altezza media degli edifici;
- b - superficie coperta degli edifici;
- c - superficie utile;
- d - superficie netta;
- e - volume degli edifici;
- f - distanze fra edifici;
- g - ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h - volumi interni;
- i - ampiezza degli ambienti;
- l - altezza degli ambienti;
- m - superficie illuminante;
- n - superficie ventilante.

a - L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.

b - La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale.

Si considerano - a tutti gli effetti - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonché logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

c - La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con, altezza media inferiore a m. 1,60.

d - La superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purché coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani-ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonché quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m. 1,60.

e - Il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dello edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio - con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parte del volume. Si escludono dal computo del volume:

1. terrazzi coperti accessori dell'abitazione con superficie non superiore al 20% della superficie utile stessa;
2. i porticati a piano terra costruiti quale pertinenza ai fabbricati e ubicati sullo stesso lotto (anche su particelle diverse) con una profondità max. dal filo esterno non superiore a mt. 3,00 ed aperti su tre lati;
3. la parte degli interrati e fuoriuscenti rispetto alla superficie piana del terreno così come risultante dal progetto per un max. di 1,20.

f - La distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata, escludendo balconi e cornicioni.

L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

h - Il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dello ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

i - L'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

l - L'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori, diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.

m - La superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio;

n - La superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

ART. 11 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

a - L'altezza di tutti i fabbricati viene misurata a partire dal marciapiede esistente o previsto, o – in difetto – dal piano stradale, fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde;

b - nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione della stessa, la determinazione di detta quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale;

c - qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte dell'edificio sia disposto lungo tale pendenza, l'altezza dell'edificio stesso va misurata in corrispondenza del punto medio della linea centrale. Oltre tale sviluppo massimo, la misurazione dell'altezza va fatta per tratti successivi;

d - nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a livelli diversi, l'altezza va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati; in tal caso valgono per le altezze le relative quote.

e -fatte salve le norme urbanistiche di attuazione, l'altezza degli edifici non può, normalmente, superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici stessi prospettano.

L'eventuale arretramento dal filo stradale, pertanto, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sarà computata come allargamento della strada;

f - per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie dei tronchi e delle piazze (o, comunque degli spazi pubblici in genere) si calcola come segue:

1 - in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;

2 - in base alla media delle larghezze, nel tronco prospiciente l'edificio per il quale si chiede la concessione, per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso, le larghezze vanno misurate secondo le, perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio pubblico prospiciente;

3 - in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolari; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;

4 - nel computo delle larghezze di una via, o di uno spiazzo o piazza, non si tiene conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco - o all'incrocio - delle vie trasversali ed ai relativi smussi e raccordi.

g - Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza minore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulle proiezioni a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a ml 12.00,

h - nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo a terra il prolungamento della linea dei fronti;

i - si considera margine della strada la linea di limite della sede o piattaforma - stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle dette sedi - se transitabili - nonché le strutture di delimitazione che non siano transitabili (parapetti, muri di sostegno, etc.).

ART.12 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI

a - Salvo che per le zone di conservazione della edilizia esistente per le quali nella normativa del P.R.G sono indicate particolari prescrizioni, le distanze minime ammesse tra edifici - o gruppi di edifici che siano uniti fra loro da muri in comune -

con destinazioni di uso di qualsiasi categoria sono quelle indicate nelle norme di attuazione del P.R.G.;

b - la distanza tra fronte - o settori di fronte - su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere - comunque - inferiore all'altezza del fronte - o settore - più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m 10.00,

c - qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascuno edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di Piano e da quella del presente regolamento;

d - gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, nei casi in cui il piano urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente coi confini di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere (in alcuni casi il P.R.G. può imporre l'obbligo della costruzione sul confine). Quando sul confine esistono edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G., le nuove costruzioni potranno distare da essi in misura pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5.00; le piscine per sport ed attività del tempo libero devono distare di almeno 5 metri dai confini di proprietà ed almeno 3 metri dall'edificio;

e - in mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o - comunque - in prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare, non possono sorgere a distanza minore, dai cigli stradali, di:

ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI (art. 1 D.P.R. 26.04.93 n. 147)

A - m 60.00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria per le strade di tipo A;

B - m 40,00 per strade del tipo B;

C - m 30.00 per le strade di tipo C;

D - m 20.00 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali;

E - m. 10.00 per le strade vicinali,

ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico :

A - m. 30.00 per le strade di tipo A

B - m. 20.00 per le strade di tipo B e D

C - m. 10.00 per le strade di tipo C

Le distanze dal confine stradale fuori dei centri abitati per la costruzione o la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura non possono essere inferiori a:

a) - m. 5.00 per le strade di tipo A e B;

b) - m. 3.00 per le strade di tipo C ed F.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati per muri di cinta da costruire o ricostruire non possono essere inferiori a:

a) - m. 3.00 per le strade di tipo A;

b) - m. 2.00 per le strade di tipo B.

c) - m. 1,00 per le strade di tipo C e D;

Gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di m 30.00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dalle FF. SS. in situazioni diverse dalle precedenti. Qualunque costruzione eccetto in zona omogenea A deve distare almeno di metri 6.00 da qualunque area pubblica che non sia strada o piazza.

ART. 13 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE - CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE -

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, è quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14.4.1969, n. 1501 - punto 3 - lettera a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile, anche se ricadente in fascia di rispetto. Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazzo. Se la strada, la piazza o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze. Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in oggetto, gli eventuali piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni, relativi accessori, uffici ed accessori).

ART. 14 - STANDARDS MINIMI PER PARTICOLARI SPAZI A DESTINAZIONI D'USO

Ad integrazione di quanto stabilito dalle norme statali e regionali, (0,05 mq/mc per abitazioni; 8 mq/posto letto per gli alberghi) valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato:

A - ABITAZIONI: 15,00 mq per ogni 100 mq di lotto nelle zone omogenee C;

B - INDUSTRIE-ARTIGIANATO: 10,00 mq per ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento;

C - cinema, ristoranti e simili: mq 100,00 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati.

I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

a - autovetture da m 5,00 x 2,50 a 5,00 x 2,10, secondo le disposizioni dei posti;

b - cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00;

c - autocarri m 10,00 x 3,00

ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esse si distinguono in primarie e secondarie : Le primarie sono :

1 - le strade pubbliche del tipo interquartieri, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;

2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dal P.R.G.;

3 - gli spazi verdi pubblici liberi o attrezzati al servizio di un singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;

4 - la rete idrica;

5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

6 - la rete di pubblica illuminazione;

7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);

8 - la rete telefonica;

9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamento isolati equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le aree servite dalle opere dal n. 4 al 9 compresi, definiscono, unicamente a fasce latitanti della profondità massima di metri 40, una linea di prima soglia che ne è il

complessivo perimetro, all'interno della quale il P.R.G. può consentire l'edificazione con singola concessione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per gli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica; le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;
- 3 - le aree le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei urbani.

Le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali: - Istruzione media superiore ed universitaria;

- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale;
- Gli impianti sportivi principali;
- Le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale;
- Gli impianti igienico-sanitari e cimiteriali;
- Le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale;
- Le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto- danno luogo alla formazione di zone omogenee del tipo F, e sono disciplinate dalle relative norme.

ART. 16 - OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili),

ART. 17- OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi sui fabbricati ad eccezione di quelli relativi la manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere interne si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario. Le definizioni che seguono hanno validità generale.

Definizione degli interventi

A - Manutenzione ordinaria: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

1 - tinteggiature e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

2 - ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;

3 - riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;

4 - riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;

5 - riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;

6 - riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;

7 - bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

8 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto al successivo art. 17,

9 - tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;

10 - ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con lo obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;

11 - tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.;

12 - ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;

13 - riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto all'art. 17.,

14 - riparazione dei manti d'impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui al successivo art. 17.

15 - sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);

16 - riparazione, sostituzione integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico,

dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro del territorio comunale,

B - Manutenzione straordinaria: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

- 1 - modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- 2 - rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;
- 3 - consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
- 4 - consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art. 17.
- 5 - consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- 6 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- 7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;
- 8 - realizzazione totale dell'intonaco esterno;
- 9 - rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritto;

10 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art. 17.

11 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;

12 - realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti;

13 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del Regolamento Edilizio;

14 - destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;

15 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

16 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili, quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;

17 - elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

C - Restauro e risanamento conservativo: gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento delle strutture di fondazione;

2 - consolidamento, ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;

3 - sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto al successivo art. 17 vanno consolidate e conservate;

- 4 - consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.
 - 5 - modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;
 - 6 - modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
 - 7 - conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;
 - 8 - conservazione o ripristino nella posizione o nella forma di tutte le aperture originarie;
 - 9 - spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di rilevanti note architettoniche di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art. 17;
 - 10 - installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
 - 11 - demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel, totale il 20% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;
 - 12 - eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le sovrastrutture che non sono mai state autorizzate;
 - 13 - integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;
 - 14 - eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati.
- D - Ristrutturazione edilizia: si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere

che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;

2 - sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;

3 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i

volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

4 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde dei tetti senza modificare l'andamento, salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

5 - modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;

6 - consolidamento, sostituzione inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;

7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;

8 - rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo, art. 17.

9 - modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome plano-altimetriche di progetto;

10 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;

11 - realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art. 17.

12 - rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nel successivo art. 17;

13 - integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14 - demolizione totale e ricostruzione con restituzione della sagoma piano volumetrica preesistente.

E - Ristrutturazione urbanistica: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del piano attuativo.

F - Demolizione: si intende per tale intervento la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

G - Edifici esistenti: su di essi sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia anche finalizzati al conseguimento dell'adeguamento antisismico.

Si precisa che la ristrutturazione edilizia può comportare aumento di cubatura e che è ammessa, in mancanza di uno strumento attuativo, solo nelle zone omogenee B, D ed E.

Quando la ristrutturazione edilizia comporta un aumento di cubatura, o di superficie utile, essa è consentita nel rispetto dei relativi indici di zona (densità fondiaria ed indice di utilizzazione fondiaria) da applicare al lotto da asservire per l'intera costruzione.

ART. 18 - USO DEI MATERIALI

1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista". Le eventuali colorazioni, e ciò vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.

2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio. I serramenti delle aperture dei vani porta e finestre incorniciati con pietre da taglio dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi originali.

Le avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili) E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico (grate, ringhiere, cancelli);

3 - Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio, o a coppi e tegole piane, ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere inoltre utilizzato nei casi di intervento di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale già esistente. Non è consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.

4 - Tutte le strutture a volta ed ad arco interne ad edifici per le quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, e che risultino recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi e passavivande.

Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.

5 - E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incominciate con pietre da taglio (quali portali trilici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con omie in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui alle lettere A), B) e C) dell'art. 88.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore cm. venti (20) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo. Le eventuali omie e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART 19 - NUOVE OPERE EDILIZIE - DISPOSIZIONI GENERALI

A tutti gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, E ed F si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e precisamente :

- a) nella fase - ove richiesto - della redazione dello strumento urbanistico attuativo:
 - a1 - l'indice di fabbricabilità massima territoriale da riferirsi al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unità d'intervento e riferiti agli edifici non destinati ad impianti ed attrezzature pubbliche, ma compresi gli edifici privati o parti di essi destinati ad attività aperte al pubblico quali attrezzature commerciali, studi ed uffici privati, cinema, teatri, ristoranti, alberghi e simili;
 - a2 - l'indice di utilizzazione massima territoriale, da riferirsi agli edifici o parti di essi come definito dall'art.78;
 - a3 - ove occorra, il massimo rapporto di copertura territoriale conseguibile, riferimento alla totalità degli edifici pubblici e privati costruibili (art. 77 comma3).
- b - nella fase dell'attuazione diretta (concessione);
 - b1 - l'indice di fabbricabilità massima fondiaria da riferirsi al singolo lotto edilizio;
 - b2 - l'indice di utilizzazione massima fondiaria, da riferirsi al singolo edificio;
 - b3 - il rapporto di copertura massimo fondiario da riferirsi al singolo edificio;

b4 - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammesse nei corpi di fabbrica, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (9/0) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;

b5 - l'altezza massima fuori terra in metri, il numero massimo di piani fuori terra;

b6 - le minime distanze dei confini privati; - le minime distanze da altri edifici;

b7 - le minime distanze da spazi pubblici in genere ed in particolare dai fili stradali.

ART. 20 - NUOVE OPERE NON EDILIZIE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di lotti edificati sono limitati a:

- ~ recinzioni;
- muri di sostegno;
- opere di viabilità interna;
- sistemazioni a verde
- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;
- opere riguardanti le pratiche colturali.

ART. 21 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante:

a1 - concessione singola nell'ambito delle aree urbanizzate come definite all'art. 86 secondo comma, eccettuati gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle zone omogenee A;

a2 - concessione singola nell'ambito delle zone agricole omogenee E;

a3 - concessione singola per le attrezzature pubbliche zonali e per le infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti nelle zone omogenee F;

b - strumento urbanistico particolareggiato in tutti gli altri casi.

ART. 22 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Entro il limite di compatibilità con gli assegnati indici territoriali, gli indici fondiari delle norme di attuazione e precisamente l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria, quando si applicano a lotti ricadenti all'interno di piani attuativi vanno moltiplicati per 1,10 a condizione che vengano cedute al Comune

gratuitamente e senza scomputi degli oneri di urbanizzazione le aree destinate al pubblico uso -

ART 23 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Essi sono regolamentati dalla normativa regionale (L.R. del 20.03.82 n. 14 ed eventuali varianti e modifiche anche conseguenti al disposto dell'art. 24 della L. 20.02.85 n. 47). In ogni caso, gli elaborati prescritti in aggiunta a quelli previsti dalle norme regionali sono i seguenti:

A - una o più planimetrie di inquadramento ambientale riportanti:

a1 - le principali caratteristiche morfologiche del sito ed i vincoli esistenti di qualsiasi natura;

a2 - l'analisi storica dell'esistente tessuto edilizio;

a3 - l'analisi delle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali degli edifici esistenti nell'ambito del piano ed entro una fascia esterna della profondità metri 150,0;

a4 - l'analisi dei tipi colturali sotto il profilo della caratterizzazione del paesaggio;

B - una valutazione sintetica, contenuta in apposita relazione corredata da eventuali grafici esplicativi, degli accordi e delle diversità tra gli elementi costituenti l'ambiente esistente e gli elementi di progetto.

ART 24 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

A - Generalità: sia nelle aree in cui il P.R.G. subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il comune nei casi stabiliti dal penultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i." possono redigere il Piano di Lottizzazione convenzionato.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che il P.R.G. vigente non preveda misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 20815 del 26 marzo 1985.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del punto 2. Ai sensi dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione 28 luglio 1977, n. 119/1 del Consiglio regionale, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 20815 del 26 marzo 1985.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico etc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 (dieci) anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- g) stralcio del P.R.G. vigente e delle relative Norme di Attuazione tali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

- j) elaborati geologici-geognostici conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 7 gennaio 1983, n. 9 (art. 14);
- k) progetto planovolumetrico almeno in scala 1/500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- l) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

ART. 25 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona, indicati nel P.R.G. e quando disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G. possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, con la normativa del P.R.G. stesso, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.

ART. 26 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER NUOVE ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI

L'indice di fabbricabilità fondiaria per la nuova edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 3°% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

In ogni caso la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione anche periodica o temporanea o da destinare al campeggio è ammessa solo nelle aree specificamente previste a tale scopo nel P.R.G.

Tali aree, da utilizzare per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, etc., potranno in parte essere destinate come sedi di organizzazioni nomadi di spettacoli viaggianti.

Le aree per campeggi e simili dovranno essere proporzionate ad accogliere non più di 600 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; la relativa concessione su terreni sia privati che demaniali, va fissata in non più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto di concessione dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti, con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indotte da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

ART.27 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

In aggiunta a quanto prescritto nelle norme di attuazione, vale ancora quanto segue. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni sono stati stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiori di 0,10 mc/mq- altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone agricole, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05,
- minima distanza dai confini metri 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi residenziali superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatosi restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero a proprietari concedenti nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153.

ART. 28 - INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

A - Nelle fasce di rispetto stradali non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde pubblico e privato, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi aperti al pubblico uso; spazi espositivi nonché, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante ad intervalli minimi di metri 2.000 (duemila) da quelli già esistenti.

B - Nelle fasce di rispetto ferroviarie e cimiteriali, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico;

C - Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua (acque pubbliche) possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

- lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

a - per i fiumi metri 25,00 al di sopra la quota di 500 m. s.l.m.; metri 50,00 al di sotto della detta quota;

b - lungo i torrenti a scarsa portata metri 10,00;

c - dal limite degli argini maestri e delle zone golenali metri 50,00;

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo da proprietari conduttori in economia, coltivatori diretti, di imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri) esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

D - Gli edifici da costruire a valle di strade urbane o extraurbane individuate come panoramiche nelle tavole del P.R.G. od in quelle di piani attuativi, e compresi entro una fascia della profondità di metri 150, non potranno elevarsi al disopra di una inclinata partente dal ciglio della strada ed ad un livello di metri 1,50 dal piano viabile, ortogonale all'asse della strada e facente, con la retta orizzontale compresa nel comune piano verticale, un angolo di 15 (quindici) gradi. Tale disposizione va osservata con continuità lungo tutto il tratto interessato dalla presente prescrizione, e riguarda anche i volumi tecnici con esclusione di canne fumarie di impianti produttivi.

ART. 29 - PIANI INTERRATI

Il rapporto tra superfici di pavimento dei locali interrati e di quelli fuori terra viene elevato ad 1.00 per edifici con solo piano terreno, a 0.60 per edifici con due piani fuori terra, 0.40 in tutti gli altri casi, e comunque entro il perimetro dei volumi fuori terra.