

COMITATO

IL COMITATO

Adunanza del 18 Luglio 78
Componenti N. Presenti N.
N. del Protocollo 152

OGGETTO

Legge Urbanistica 17.8.42 N.1150 con
successive modifiche ed integrazioni
COMUNE DI SANZA (SA)
Piano Regolatore Generale.-

VISTO il rescritto in data 5.5.78
n.8260/SA con il quale il Provv-
ditore, in seguito alla richiesta
del Servizio Urbanistica e P.T.
della Regione Campania n.3586 del
27.7.78, ai sensi dell'art.12 del
D.P.R.15.1.72 n.8, invia per esame
e parere il progetto dei lavori di
cui in oggetto;
VISTI gli atti avuti in comune;
UDITI I RELATORI / (Battista, Cic-
carelli, Colletta, ^{De PPTIS} ~~Grillo~~, D'Amoro);

P R E M E S S O :

Dalla Relazione del Servizio Urbanistica e P.T. della Regione
Campania si rileva:

- che il Comune di Sanza, obbligato alla formazione del Piano Regolatore
Generale, ai sensi del D.P.G.R.C. n.742 in data 19.7.73, con deliberazio-
ne consiliare n.26 del 22.8.76, ha adottato il proprio P.R.G. e, congiun-
tamente ad esso, il Regolamento edilizio comunale;
- che il Piano adottato si compone dei seguenti elaborati:
 - a)-Relazione Tecnica (All.1)
 - b)-Inquadramento territoriale - scala 1:50.000 (All.2)
 - c)-Stato attuale - scala 1 : 10.000 (All.3/a)
 - d)-Stato attuale - scala 1 : 2.000 (All.3/b)
 - e)-Progetto di P.R.G. - scala 1 : 10.000 (All.4/a)
 - f)-Progetto di P.R.G. - scala 1 : 2.000 (All.4/b)
 - g)-Regolamento Edilizio comunale (All.5)
- che dalla relazione tecnica allegata al P.R.G. si rilevano i dati rela-
tivi alle caratteristiche storico-ambientali, sociale ed economiche sia
del territorio che del centro abitato di Sanza, che qui di seguito vengo-
no sintetizzati:

Per copia conforme





Il Comune di Sanza, avente una estensione territoriale di 12711 ha, (uno dei più vasti della Regione Campania), è dislocato nella vallata del Bussento e confina a NE con i Comuni del Vallo di Diano, ed a Sud con quelli del Basso Cilento.

Al censimento 1971 fu registrata una consistenza demografica di 3295 abitanti accentrata quasi esclusivamente nell'abitato che è arroccato su di una collina a quota m.622 s.l.m.

L'insediamento è presumibilmente di origine romana mentre l'impianto urbanistico-edilizio, con il suo schema a chiodo di pala e con la caratteristica rete di vicoli e gradinate che sfociano in "lunghe e piazzette", risulta tipico del tardo Medio Evo,

L'espansione edilizia è iniziata nell'immediato dopoguerra, con nuovi insediamenti ai margini della zona ottocentesca ed in epoca più recente lungo la strada nazionale (S.S.517) nella direttrice verso Buonabitacolo. Il patrimonio edilizio dell'abitato è costituito da circa 3.000 vani di cui il 70% risulta costruito anteriormente al 1919, si presenta dotato soltanto parzialmente dei servizi igienici e sanitari elementari, quando non sono del tutto assenti. La recente edilizia, invece che è di più recente formazione, è dotata di tali servizi in misura sufficiente.

La viabilità principale di collegamento dell'abitato di Sanza con il territorio limitrofo, è costituita dalla statale n.517, e dalla provinciale per Rofrano, che si incrociano a valle dell'abitato.

Il collegamento con il centro antico è costituito dall'asse di penetrazione (via lunga), che con tornanti e derivazioni laterali, regola l'accesso all-a parte più alta.

Dall'analisi delle attrezzature esistenti si rileva che quelle primarie, e specie le reti idrica e fognaria, sono insufficienti assolute ed in cattivo stato di conservazione.

Altrettanto carente risulta il quadro delle attrezzature secondarie


Copia conforme
COORDINATORE DEL SERVIZIO
(Arch. Franco Jocolata)

dove solo quelle religiose, una scuola elementare ed una scuola na-
terna, sono allocate in sedi proprie.

- che le previsioni del P.R.G., alla luce dei sopraindicati elemen-
ti di fatto, possono così riassumersi:

RETE VIARIA -

La rete viaria principale si sviluppa essenzialmente mediante i
seguenti nuovi tronchi:

1)-collegamento della costruenda Superstrada Cassertina mediante uno
svincolo sul lato Sud dell'abitato.

2)-ampliamento e prolungamento della strada comunale Fontana, fino
allo svincolo suddetto così da realizzare la circosvalazione del-
l'abitato;

3)-tronco di collegamento di quest'ultima arteria con la SS.517 sul
lato Est, a servizio delle nuove zone di espansione;

- è stato previsto inoltre il miglioramento della rete viaria minore
per consentire soprattutto una maggiore accessibilità alla parte più
antica e caratteristica di Sanza.

ZONIZZAZIONE E SERVIZI -

Ai sensi del D.L.2.4.68 n.1444 il territorio comunale risulta sud-
diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona "A" - comprendente il centro storico da risanare e ristruttu-
rare;
- Zona "B" - edificata da ristrutturare (tipo B1);
- Zona "B" - di completamento (tipo B2);
- Zona "C" - di espansione residenziale pubblica e privata (tipo C e
tipo C167);
- Zona "D" artigianale ed industriale
- Zona "E" - agricola comune (tipo E1)
- Zona "E" - agricola speciale (tipo E2)
- Zone di uso pubblico comprendente le aree per l'istruzione, il verde
e lo sport, i servizi d'interesse comune;
- Zone soggette a vincolo speciale di rispetto cimiteriale e stradale;

in copia conforme

REGIONE CAMPANIA
 COORDINATORE DEL SERVIZIO
 (Arch. Franco Iacolare)
 Serv. Urban e Pianificazione

Regione le soluzioni adottate possono ritenersi ammissibili e quindi idonee a garantire un ordinato sviluppo dell'abitato di Sanza sia sotto l'aspetto dell'espansione residenziale sia sotto quello della dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ed anche ammissibili le previsioni relative alla viabilità principale raccomandando però che le soluzioni adottate per lo svincolo della superstrada 'Bussentina' a sud dell'abitato con i relativi raccordi, i collegamenti previsti con la S.S.517 in località S.Vito preventivamente alla loro realizzazione, vengano condotte e concordate con Amministrazioni competenti (ANAS, Provincia, ecc.);

- che il dimensionamento del piano, essendo stato riferito alla ipotesi di incremento demografico decennale dovrà essere ridimensionato per uniformarlo alle indicazioni contenute negli "Indicizi e criteri di Pianificazione Urbanistica a livello regionale e comunale" emanati dal Consiglio Regionale in data 14.10.77 e pubblicati sul B.U. della Regione Campania n.52 del 26.11.77, e pertanto l'indicato fabbisogno decennale ipotizzato per l'incremento demografico, deve ridursi a circa la metà, per rapportarsi al periodo quinquennale fissato dalle richiamate direttive:

- che, anche in buona aderenza del ~~stesso~~ parere del detto Servizio Urbanistica, tale riduzione può ottenersi mediante:

①-1) Riduzione da 5 a 3 mc./mq. dell'indice di fabbricazione fondiaria da tenersi a base per la formazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione della zona B1;

→ ②-2) La prescrizione di inedificabilità delle aree libere da costruzioni ricadenti nella parte di zona B1 alta ex valle del tratto della via comunale lunga che inizia da Largo Convento fin o al primo tornante e delle aree libere da costruzioni;

③-3) La riduzione da 3 a 2 mc./mq. dell'indice di fabbricazione fondiaria delle zone di completamento B2;

▲ - che in seguito a tale riduzione, il fabbisogno di nuovi vani da comprendere nel piano risulta così ridimensionato:

- per adeguamento indice di affollamento

vani 272





- per addeguamento servizi	vani 120
- per eliminazione vani malsani	" 241
- per incremento demografico	" 393
	<hr/>
fabbisogno quinquennale	vani 1026

- che le previsioni abitative della zona di espansione "C 167" destinata all'edilizia residenziale pubblica, che è dimensionata per la realizzazione di n.325 vani, non raggiungono i valori minimi di cui all'art.2 della legge 28.1.77 n.10, di quale prescrive che l'estensione delle zone anzidette deve essere commisurata a valori compresi tra un minimo del 40% ed un massimo del 70% del fabbisogno di edilizia abitativa ipotizzata dai piani medesimi;
- che pertanto la consistenza edilizia della zona "C 167" dovrà essere ampliata in maniera che i vani da insediare raggiungono almeno il valore minimo di circa 400 vani;
- che a tale riguardo data la modesta entità di tale ampliamento, per una più organica e razionale utilizzazione del comprensorio, e soprattutto allo scopo di contenere i costi e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, è opportuno che le aree supplementari necessarie, vengano reperite in contiguità del comprensorio medesimo, ove non si ritenga di aumentare la densità territoriale di zona;
- che per quanto concerne le modalità di esecuzione degli strumenti attuativi del piano regolatore, i medesimi appaiono idonei ad assicurare un ordinato e compatibile equilibrio dei rapporti fra densità abitative e spazi destinati a pubbliche attrezzature;
- che quanto alle norme di attuazione del P.R.G., alla luce dei criteri ed indirizzi regionali di pianificazione urbanistica, immanzi richiamati, e della legislazione nazionale vigente, è da osservarsi quanto segue:

ZONE RESIDENZIALI -

ZONA A -

Entro il perimetro della zona A le aree libere da costruzioni dovranno restare inedificate, nè potranno essere apportate modifiche alla attuale struttura viaria; nelle more di formazione ed approvazione del P.P.E., allo scopo di non precludere un successivo ordinato

REGIONE CAMPANIA
Per copia conforme
IL COORDINATORE DEL SERVIZIO
(Stipulatore)

Salerno

Il razionale riassetto edilizio della zona sono da vietare le operazioni di demolizione parziale e totale degli edifici esistenti per la conseguente loro ricostruzione, ma soltanto ~~operazioni~~ operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione di consolidamento, di restauro, di risanamento igienico, sempre ~~che~~ che non comportino aumenti di volumi, nè di superfici, nè destinazioni di uso diverse dalle attuali.

ZONA B1

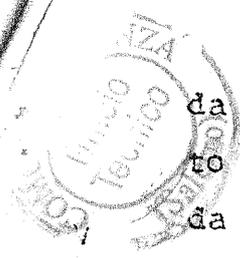
La Zona B1 (di ristrutturazione) comprende principalmente l'agglomerato di origine ottocentesca formandosi in contiguità del centro storico originario. Nelle more di formazione ed approvazione del P.P.E. le aree libere da costruzioni dovranno restare inedificate e l'intervento edilizio diretto potrà essere ammesso soltanto per le operazioni edilizie consentite per la zona "A" con le medesime limitazioni e prescrizioni stabilite per detta zona, nonché per la ristrutturazione degli edifici esistenti.

In sede di formazione del P.P.E. le aree libere dovranno essere destinate prioritariamente all'insediamento della attrezzature e dei servizi pubblici necessari per sopperire alle carenze della zona e della limitrofa zona "A"; inoltre allo scopo di salvaguardare la caratteristica originaria dell'agglomerato, la nuova edilizia eventualmente prevista dal P.M.P.A.E. dovrà rispettare gli allineamenti delle cortine e dell'impianto viario esistenti e pertanto nell'art.10, i punti 1 e 3 della lettera g del paragrafo 2 vanno soppressi mentre il rapporto del punto 3 può essere rettificato in $1,5 D = H$ (ovvero $D = H / 1,5$). Infine la altezza dei nuovi edifici non dovrà superare quello degli edifici preesistenti e circostanti, fermo restante l'altezza massima di m.11.

ZONE AGRICOLE (E1, E2) -

Zone Agricole E1 -

Le zone E1 sono destinate esclusivamente all'attività diretta o connessa con l'agricoltura. Non possono, pertanto esservi consentite le destinazioni previste dal punto C dell'art.13 delle Norme di attuazione al quale va soppresso. Quanto al punto b del predetto articolo è da precisare che l'insediamento di impianti produttivi è ammissibile soltanto se trattasi di impianti a carattere artigianale per la trasformazione dei prodotti agricoli locali. Impianti di altro tipo ed a carattere industriale dovranno trovare collocazione in zone



da prevedere specificamente, Si intendono quindi soppressi il paragrafo 3 ed il comma seguente ad esso relativo e l'ultimo comma. Sono da aggiungere, invece, per l'osservanza dei criteri ed indirizzi regionali già menzionati le seguenti norme:

La concessione per edifici ad uso abitativo può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.75 n.153.

Le costruzioni esistenti, perchè utilizzate dai soggetti inanzi specificati e connesse alla destinazione agricola possono essere ampliate in superficie nella misura del 5% purchè lo ampliamento non superi il 40% dell'esistente cubatura.

Nella zona ~~max~~ agricola, l'area minima d'intervento per edifici residenziali dei soggetti di cui sopra e per impianti di trasformazione dei prodotti agricoli locali dovrà essere almeno di mq.5.000.

Qualora i richiedenti siano soggetti diversi da quelli sopra indicati, l'indice di fabbricabilità fondiaria per edilizia ad uso abitativo non può superare i 0,01 mc/mq. e non viene consentito l'aggiunta di pertinenze. In questo caso il lotto minimo disponibile non potrà essere inferiore ai mq.20.000..

Dovranno essere rispettate comunque le distanze minime a protezione della rete stradale; fuori dei centri abitati, secondo quanto prescritto dal D.M. VI/4/1968 N.1404, in tali zone è consentita alcuna costruzione stabile, nè incrementi e ampliamenti delle costruzioni esistenti e pertanto viene soppresso il secondo comma dell'art.19 delle norme di attuazione;

Infine, per le zone agricole speciali devono intendersi valevoli i soli parametri della tabella dei tipi edilizi DA APPLICARE ALLE costruzioni ed esclusivo uso residenziale per i soggetti esercitanti attività agricole come già sopra specificate, mancando nelle norme di



attuazione il testo articolato corrispondente alla zona E 2.

ZONA INDUSTRIALE (D)-

In sede di controdeduzioni comunali dovrà essere indicata la superficie minima per ogni singolo intervento, necessaria per la successiva formazione del P.P.E. In quest'ultimo dovranno essere localizzate le aree da destinare a verde pubblico ed a parcheggio pubblico, in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale destinata all'intera zona.

ZONE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

In dipendenza dei criteri ed indirizzi di pianificazione stabiliti dalla Regione Campania, l'art. 20 delle norme di attuazione va sostituito con il seguente testo:

"Nelle fasce protettive previste nel P.R.G. ed in quelle stabilite dal presente articolo, è vietato ogni intervento edificatorio; possono essere autorizzati soltanto opere di sistemazione idrogeologica. Le distanze minime da osservarsi sono:

- | | |
|---|------------|
| a)- lungo le sponde dei fiumi | ml. 30,00 |
| al di sopra la quota 500 s.l.M. | ml. 150,00 |
| al di sotto di detta quota: | |
| b)- lungo i torrenti a scarsa portata | ml. 30,00 |
| c)- dal limite degli argini maestri e dalle zone golenali | ml. 100,00 |
| d)- dalle sponde dei laghi | ml. 250,00 |

ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO -

L'articolo 21 delle norme di attuazione è da integrarsi come segue:

"inoltre, nelle zone delimitate dal piano qualsiasi iniziativa da parte di enti e privati, volta ad effettuare modifiche o trasformazioni del terreno, (sbancamenti, movimenti di terra, apertura di nuove strade, scavi, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dal suindicato Ufficio Dipartimentale.

- che in sede di controdeduzioni, da formulare ai sensi dell'art. 10 della legge 17/8/1942 N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il Consiglio Comunale, in ottemperanza al disposto dell'art. 13 della legge

Per copia conforme
COORDINATORE DEL SERVIZIO
(Arch. Bianco Jacolare)

11/6/71 N.426, dovrà fissare le norme per l'insediamento di attività commerciali e in particolare le quantità minime di spazi per parcheggio in funzione dei punti di vendita;

La delimitazione del centro abitato, adottato con la medesima deliberazione di adozione del P.R.G. e riportata sulla Tav. 4/A; non va esaminato in questa sede;

- che il Regolamento edilizio non va esaminato in questa sede, in quanto l'istruttoria del medesimo dovrà seguire la procedura prevista dall'art. 36 della legge 17.8.42 n.1150 modificata ed integrata alla legge 6.8.67 765 e seguenti;

- che possono ritenersi ammissibili i criteri in base ai quali l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'esame delle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del Piano e pertanto vanno riconditi se le controdeduzioni formulate con deliberazione consiliare n.2 del 4.1.77;

E' DEL PARERE

- che il Piano Regolatore Generale del Comune di Sanza adottato con deliberazione consiliare n.26 del 22.8.76 possa essere ritenuto meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato;

- che le osservazioni presentate nei termini di legge è ammissibile che vadano decise in conformità della deliberazione consiliare 4.1.77 n.2;

- che il regolamento edilizio allegato al P.R.G. dovrà essere preso in esame secondo le procedure dell'art.36 della vigente legislazione urbanistica.

IL PRESIDENTE

E RELATORI

BATTISTA
CICCARELLI
COLLETTA
DE PERT
FIAMOR

IL SEGRETARIO DEL COMITATO

cs/

Per copia conforme
COORDINATORE DEL SERVIZIO
(Arch. Franco Iacolare)

REGIONE CAMPANIA
Serv. Urban e Pianificazione