

COMUNE DI CHIUSANO S. DOMENICO

Prov. di Avellino

V A R I A N T E   A L   P R O G R A M M A

D I

F A B B R I C A Z I O N E

- R E L A Z I O N E   E   N O R M E   I N T E G R A T I V E -

IL PROGETTISTA

(Dott. ing. Angelo D'ALIASI)



*Angelo D'Aliasi*

- PREMESSA:

In seguito alla pubblicazione, avvenuta l'1.11.1973 del Decreto di approvazione del Programma di Fabbricazione e dell'annesso Regolamento Edilizio, nonché dei relativi elaborati (Relazione - Norme di attuazione - Grafici di Zonizzazione etc.), sia gli Amministratori che l'intera popolazione del territorio comunale di Chiusano, nel venire a conoscenza delle modifiche e prescrizioni fissate dal Decreto di approvazione, hanno dimostrato disappunto, specialmente per le prescrizioni che riguardano la zona A (Residenziale Urbana). Inoltre, nelle more dell'approvazione di detto programma, operante l'art.17 della legge 6.8.967, n.765, si era riscontrato che il P.di F., adottato dal Comune e proposto per l'approvazione, era stato redatto già applicando la legge in merito con norme restrittive, per cui l'osservanza rigida di dette norme non favoriva la rapida attuazione di un assetto consono alle particolari esigenze locali.

Infatti dal 1.11.73, data della pubblicazione, il Consiglio comunale, soltanto il 6.5.74, ha accettato le modifiche e le prescrizioni fissate dal Decreto di approvazione della Regione.

I sei mesi trascorsi tra l'approvazione del P.di F. e la delibera per renderlo efficace hanno rappresentato un periodo di discussione ed attento esame del pro e contro l'accettazione

del P. di F. così come proposto, modificato ed integrato.

Soltanto allorché ai componenti del Consiglio Comunale è stata prospettata la presente Variante contenente le modifiche ed integrazioni al piano, questi si sono decisi all'unanimità ad approvare ed accettare le modifiche ed integrazioni prescritte nel Decreto di approvazione e a non rimettere in discussione l'intero P. di F. -

- CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLE INTEGRAZIONI PROPOSTE

AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE -

1°) - ZONA "A" (RESIDENZIALE - AMBIENTALE)

In tale zona è insediata la maggioranza della popolazione meno abbiente, ed alcune abitazioni consistono in pochi vani a pianterreno, senza servizi igienici adeguati etc. Inoltre, una parte di detta popolazione, o emigrando, oppure costruendo in altra zona la propria casa ha lasciato detta zona magari cedendo i suoi vani al vicino o al condomino. Questi ha acquistato con la speranza di usufruire della superficie di detti vani per installarvi mediante una riattazione, trasformazione ed ampliamento, in una casa più idonea alle esigenze moderne e composta per lo meno di un pianterreno e di un primo piano.

Nel Decreto di approvazione di Chiusano S. Domenico in

particolare ed in generale dei Decreti di approvazione di tutti i comuni della Regione, la Sezione Urbanistica, senza far distinzione tra i diversi centri abitati, ha inserito la prescrizione: " Zona A (Residenziale - Di particolare valore ambientale etc...  
... Per tale zona non è ammessa la trasformazione con ampliamenti e sopraelevazioni etc."

Nel P. di F. di Ghusano è stata classificata Zona A la parte vecchia del centro abitato, ove, all'infuori di qualche fabbricato di un certo valore ambientale, il resto è costituito da casupole per singole abitazioni, composte di un pianterreno e di un primo piano, nonché di case a pianterreno rispetto alla strada principale di accesso. Queste ultime, oltre ad essere insufficienti, non sono idonee alle normali esigenze di una decente abitabilità. Inoltre anche gli alloggi ubicati al primo piano di alcune case mancano di servizi igienici adeguati ed appropriatamente ubicati.

Pertanto, poiché non trattasi di ampliamenti a scopo speculativo, ma necessari soltanto allo scopo di risanare alcune case che altrimenti sarebbero inabitabili, si propone una variante all'art. 15 - Zona Residenziale del tipo A - Capo 2°, tenendo presente sempre il limite di altezza prescritto dall'art. 8 punto 1) secondo comma del D.M. 2.4.1968.

2°) - ZONA "B" - (RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO)

Nel P. di F., lungo la strada Provinciale Chiusano - Latio la Zona B è stata limitata al solo lato sinistro, mentre la zona sul lato destro, pur essendovi un insediamento di parecchi fabbricati facenti parte del centro urbano, è stata classificata Zona agricola Normale. Allo stato, la summenzionata zona sul lato destro, già urbanizzata e quindi provvista delle necessarie infrastrutture, a parte che per ovvi motivi non può rimanere classificata zona agricola, non la si può includere in zone di futura espansione per l'acclività del terreno retrostante alla striscia prospiciente la strada. *La stessa considerazione vale anche per un tratto della Provvisoria Meff. APPIA*

Pertanto si propone di estendere la zona di completamento b<sub>1</sub>. - L'estensione della zona di completamento b<sub>1</sub> a detto lato della provinciale, ed al relativo bivio, *CHIUSSANO - LATIO* da la possibilità all'Amministrazione Comunale, attraverso *nonché per un tratto lungo la provinciale Meff. - APPIA* il rilascio in futuro di licenze edilizie di dare una sistemazione al bivio in modo da renderlo più ampio ed agevole. -

3°) - ZONA RESIDENZIALE TURISTICA -

La zona residenziale turistica, per mancanza di accesso alle zone della parte alta del centro abitato, nel P. di F. è stata incapsulata, come appare dalla planimetria, tra una zona di completamento c<sub>2</sub> e una zona di uso pubblico f<sub>1</sub>f<sub>2</sub> e che unitamente a questa ultima dovrebbe essere servita da una strada prevista nel P. di F., ma di non facile realizzazione, per cui l'insediamento

turistico è rimandato a dopo la costruzione di detta infrastruttura. - Poiché allo stato è stata realizzata la strada per la montagna, per ovvi motivi si è determinata la condizione per l'insediamento nel P. di F. <sup>di zone turistiche più idonee</sup> di una zona turistica più idonea. -

#### 4° - ZONA AGRICOLA NORMALE -

La maggioranza della popolazione di Chiusano S. Domenico, per assenza di insediamenti industriali nella zona, dedica la propria attività alla coltivazione dei campi ed ai lavori connessi, direttamente, o in fitto o a mezzadria, oppure nell'uno e nell'altro modo congiuntamente. -

Per effetto di trasferimenti di proprietà terriera dai genitori ai figli e del conseguente frazionamenti dei vari appezzamenti, una parte di popolazione innanzi detta non è proprietaria di un lotto dell'estensione minima di mq. 10.000 e che in molti casi non riesce a raggiungere detta superficie neanche con le proprietà di appezzamenti di terreno non contigui. Le Norme che regolano la zona agricola non danno la possibilità a coloro che si ritrovano nelle condizioni suddette di potersi edificare una abitazione per la mancanza della superficie necessaria.

Considerando, che le zone agricole del territorio comunale di Chiusano non si prestano ad una speculazione edilizia, si propone una integrazione all'art. 20 delle Norme di Attuazione del

del P. di F. tendente a ridimensionare la superficie minima di intervento. -

4° ) - DISTANZA MINIMA DALLE STRADE - (art.13 - Titolo III)

Le norme di attuazione del P.di F., per quando riguarda la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale per le zone non interessate al Piano, si richiamano alle norme fissate dagli articoli 4 e 5 del D.M.1.4.968. Dette norme, per le strade comunali di interesse locale, fissano la distanza minima in ml.20,00.

Nella Zona agricola, la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale delle comunali di ml.20,00, risulta eccessiva e pertanto si ritiene che invece debba essere di ml.10,00 per le comunali e ml.5,00 per le vicinali. -

Per quanto riguarda, inoltre, la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della S.S. "OFANTINA", erroneamente nei grafici di zonizzazione è stata riportata in ml.60,00, poiché all'atto della redazione del P.di F. il tratto di detta strada, di nuova costruzione, era in fase di ultimazione, per cui non se ne conosceva con esattezza la sua classificazione. Allo stato la strada è stata classificata di media importanza e l'A.N.A.S. fa concessioni per le distanze minime di ml.30,00. Pertanto il grafico è stato corretto ridimensionando le due fasce di rispetto stradali laterali a ml.30,00 ognuna. -

5°) AMPLIAMENTO ED INTEGRAZIONI ZONA C2

In seguito alla lottizzazione della zona C1 si è avuto, una forte richiesta di subes. ~~dedicata~~ per edificare, per cui le zone a disposizione non sono più sufficienti, Pertanto si rende necessario ampliare la zona C2 e modificarne 99 indice

- N O R M E I N T E G R A T I V E -

I<sup>^</sup>) - Integrazione all'art.15 - Zona Residenziale tipo A - cap.2°

Per i fabbricati privi di valore storico -monumentali o parte di essi è consentita, una tantum, in caso di abbattimento e ricostruzione o di restauro, la sopraelevazione di un piano, sempre che l'altezza preesistente è inferiore ai fabbricati limitrofi adiacenti, esistenti lungo la strada, ed il fabbricato preesistente o parte di esso è costituito da pianterreno o piano rialzato. L'altezza massima dovrà essere pari a quella dei fabbricati limitrofi-adiacenti esistenti sulla stessa strada più o meno del 5%. Inoltre, per i restanti fabbricati è consentito, sempre una tantum, l'ampliamento di mc.80 per il ricavo dei locali per l'installazione di servizi. -

II<sup>^</sup>) - La zona di completamento è stata ampliata con l'inclusione di una fascia di terreno lungo il lato destro della strada provinciale CHIUSANO - LAPIO, comprendente anche un tratto del  
*che dal*  
*si prolunga lungo la provinciale Melfi - Appia*  
bivio, così come riportato in planimetria. -

III<sup>^</sup>) - La zona turistica, in seguito alla realizzazione della strada della Montagna è stata ~~integrata e ampliata~~ *sostituita ed ampliata, mediante lo* ~~mediante l'in-~~  
*spostamento nella* ~~serimento della zona denominata "S. NICOLA",~~ *e l'ampio zona denominata* ~~come rilevasi dai gra-~~ *Piave*  
*S. Agata*  
fici della planimetria di Zonizzazione. -

*La zona turistica prevista nel piano originario è stata inclusa nella zona di espansione e2 unitamente alla f1 (verde pubblico) ed a una delle due zone f2, f3 (di uso pubblico)*

IV^) - Integrazione all'art.20 - Capo 2° - Zone agricole normali -

In tale zona, dove la proprietà è frazionata, ai fini della applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria è consentito computare le superfici di altri appezzamenti di terreno appartenenti allo stesso proprietario o nucleo familiare, non contigui, in modo da poter realizzare per ogni proprietario avente una superficie minima di mq.4.000, computata anche così come innanzi detto un volume minimo di mc.500 oltre a mc.60 per ogni persona a carico che si aggiungerà al nucleo familiare. Tale volume che comunque, non potrà essere superiore a mc.800 potrà raggiungere l'altezza massima di ml.8,50. - Superficie minima di mq.800 per il fondo su cui viene ubicata la costruzione. -

V^) - Integrazione all'art.11 - Capo 1° - Titolo II -

Nelle zone agricole la distanza minima di una costruzione dal ciglio stradale sarà di ml.5,00 per le strade vicinali e di ml.10,00 per le strade comunali o interpoderali, essendo queste classificate di interesse locale. - La distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della S.S. "OFANTINA" sarà di ml.30,00. -

IL PROGETTISTA



(Dott. ing. Angelo D'ALISI)

*Angelo D'Alisi*

VI<sup>^</sup>) Integrazione ed ampliamento Zona C<sub>2</sub> - art.17 CAPO II

Tale zona ampliata come dal Grafico, mediante l'inserimento delle zone attigue/: Turistica - Verde pubblico  $f_g$ , ed una delle due zone  $f_2, f_3$  di uso pubblico - viene integrata sostituendo gli indici principali con i seguenti:

$S_m$  = (Sperfic. di intervento) = 3.000mq.

$I_f$   $\cong$  ( ind. di fabbricabilità) = 2,5mc./mq.

$Q_k$  = (rapporto di copertura) = 0,30

$D_E$  = (distanza dagli edifici) = H con un minimo di m.10,00

$D_C$  = (distanza dai confini) = H/2 con un minimo di m.5,00

VII<sup>^</sup>) ZONA  $f_2, f_3$  - Spostamento ed ampliamento

Detta zona nel P.di F. approvato è composta di due zone. Con la presente variante una delle due zone (come da grafici), viene spostata sul lato destro della strada Provinciale CHIUSANO-LAPIO, in modo da avere a disposizione, nell'eventualità di un prossimo vicinon finanziamento per la costruzione della SCUOLA MEDIA, una area dotata di infrastrutture primarie.

VIII<sup>^</sup>) - ZONE PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVE -

Nel P. di F. approvato non è stata prevista alcuna zona per attività industriale o artigiana. Con la presente variante vengono previste due zone e sono state ubicate a valle della strada OFANTINA, di cui una in località ARCO da servire all'insediamento di industrie artigiane, e l'altra in località " CESINE - PIANO GIARDINO, e soggette alle seguenti Norme di attuazione.

Art. 25/b

( Zone per insediamento industriale  $D_1$  )

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos,

rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connesse alla attività produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizione dell'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, salvo il caso di lotti direttamente accessibili dalle aree pubbliche, applicando i seguenti indici:

- a)  $S_m = 20.000$  mq. con limite di 2.000 mq. per gli interventi diretti e per singoli lotti;
- b)  $U_t = 0,45$  mq/mq.
- c)  $Q = 0,50$  mq/mq.
- d)  $D_E = H$  con il limite di ml.10,00 nei casi di intervento diretto e sul perimetro della lottizzazione e ml.8,00 nei lotti interni.
- e)  $D_C = H/2$  con il limite di ml.5,00 nei casi di intervento diretto e sul perimetro della lottizzazione e di ml.4,00 nei lotti interni;
- f)  $S_1 = 0,05$  mq/mq. di  $S_f$  da destinare a parcheggio e di urbanizzazione primaria;
- g)  $S_2 = 0,10$  mq/mq. di  $S_t$  così distribuite:  
per zone a parco e sport. 0,06  
per zone per attrezzature 0,04

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie e relativa alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista.