



# COMUNE DI TARSIA

(Provincia di Cosenza)

## VARIANTE

### PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO: <i>Relazione</i>	TAV. n°	1

Delibera adozione cc. N° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ Decreto Reg N° \_\_\_\_ del \_\_\_\_

DATA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA

Arch. Romolo Gagliardi

## **RELAZIONE TECNICA**

### **CARATTERISTICHE FISICHE DEL TERRITORIO**

#### **Il territorio del Comune di Tarsia confina:**

- a Nord con i Comuni di S. Lorenzo del Vallo e Spezzano Albanese;
- a Est con i Comuni di Terranova da Sibari e S. Demetrio Corona;
- a Sud con i Comuni di S. Sofia d'Epiro e Bisognano;
- a Ovest con il Comuni di Roggiano Gravina e S. Marco Argentano;

Il territorio comunale ha una estensione pari ad ha. 4.935 ed è suddivisibile in due zone orograficamente distinte:

- a) zona di pianura, costituita da una fascia in sinistra del fiume Crati, e dalle ampie pianure adiacente il torrente follone della località Le Caselle.
- b) zona di collina che si estende lungo tutta la parte mediana del territorio con pendenze variabili più accentuate nelle zone alte (in particolare intorno al centro abitato) e dolce e sfumate sui versanti bassi;

Lo sviluppo delle suddette zone è pari a 49,35 Km<sup>2</sup>, con un'altitudine media di circa 200 mt sul livello del mare.

Il sistema idrografico è rappresentato dal torrente Follone e da un

tratto del fiume Crati, che percorre il territorio per uno sviluppo di circa 9 Km, al quale, si unisce un sistema di fossi e valloni che costituiscono il sistema idrico capillare. A circa un chilometro e mezzo di distanza dal limite comunale, il fiume Crati viene interrotto da una diga artificiale, che accumulando l'acqua del fiume, ed esondando i terreni a monte di essa, genera il lago di Tarsia.

Le caratteristiche termometriche e meteoriche della zona, sono quelle tipiche del clima temperato mediterraneo, con inverni miti e piovosi ed estati calde e caratterizzate da notevoli periodi di siccità. Le temperature non scendono, di norma, nel periodo invernale, al di sotto dello 0° ed in quello estivo, non salgono al di sopra dei 40°

Nel periodo invernale le precipitazioni sono forti con concentrazione massima nei mesi gennaio-febbraio. Le precipitazioni estive sono invece scarse e mal distribuite, con lunghi periodi siccitosi, le piogge inoltre, assumono spesso carattere torrenziale, con concentrazione massima in uno spazio di tempo molto breve. Il periodo di insolazione annuo è molto lungo, essendo relativamente poche, le giornate di pioggia e di cielo coperto rispetto a zone aventi uguali parametri climatici.

I venti dominanti sono quelli del primo e del secondo quadrante (tramontana, greco, scirocco) ed il ponente, che è responsabile di gran parte delle piogge autunnali. La ventosità è però moderata, In casi eccezionali appaiono, le precipitazioni nevose e la grandine.

Le condizioni di stabilità del suolo variano all'interno del territorio comunale. La zona in condizioni di maggiore precarietà è quella collinare, che comprende anche il centro abitato per la presenza di vaste superfici argillose. Tali zone sono state prese in esame dallo studio geologico allegato al Piano Regolatore vigente, già sottoposto al parere del Genio Civile, il quale ha determinato la compatibilità delle destinazioni urbanistiche previste dal PRG con le caratteristiche geologiche.

Il Piano di Assetto Idrogeologico Regionale, ha classificato alcune aree poste a ridosso del Centro Storico, a rischio R/4 e R3, comprendendo anche fabbricati di alcuni quartieri del centro abitato. Conseguenzialmente a tale classificazione, la Variante al PRG, ha previsto intorno al centro edificato, includendo anche le aree interessate dal rischio idrogeologico, un ambito territoriale con vincolo speciale, con un uso specifico di interesse pubblico. Vincolo, derivante dalla esigenza di una salvaguardia geologica, ambientale e paesaggistica, dove è vietata l'edificazione, e la sua destinazione viene denominata Parco Urbano.

Mentre per i fabbricati ricadenti nelle aree R/4 e R/3 è stata prevista l'osservanza della normativa dettata dal P.A.I. per i nuovi interventi edilizi.

Come si può constatare, da una lettura della cartografia, alcune pendici della fascia collinare sono interessate da limitati fenomeni di erosione superficiale contenibili con interventi di rimboschimento.

Gli alvei dei vari fossi e valloni che attraversano il territorio,

sono generalmente saldi, alcuni presentano fenomeni di erosione, in questo caso per pervenire alla loro completa sistemazione sarebbe sufficiente assicurare la protezione attraverso la piantumazione di essenze di alto fusto su alcuni tratti delle fasce spondali. L'ente Consorzio di Bonifica della media Valle del Crati ha la sorveglianza sul sistema idrografico dell'intero Comune, ed in modo particolare per quanto attiene la tutela del fiume Crati, con il compito di provvedere alla realizzazione di quelle opere di sistemazione dell'alveo e spondali con maggiore riguardo alle aree spondali della diga.

Le nuove aree edificabili, previste dalla presente Variante al PRG, sono state sottoposte alle valutazioni geologico — tecniche effettuate dallo studio redatto dal geologo Maria *Rosaria* Stillo, incaricata dall'amministrazione Comunale di Tarsia, a effettuare le indagini e gli studi necessari. Lo studio ha dichiarato le nuove aree edificabili previste dalla presente Variante al PRG idonee all'edificazione.

Le aree che in base alla perizia geologica risultano instabili sono state escluse da qualsiasi intervento di urbanizzazione e comunque, sottratte ad ogni nuovo processo edificatorio.

La presente variante al PRG, come dettato dagli obbiettivi forniti dall'Amministrazione Comunale, ha riguardato la previsione di nuove aree prevalentemente produttive alla località Le Caselle, ed alcune anche alla località Ferramonti, in entrambe le località, si è proceduto a recuperare piccole aree già di per sé funzionanti ad aree residenziali, destinandole così a zone di completamento,

si è provveduto inoltre al recupero di quelle attività artigianali da più tempo operanti sul territorio, senza aver mai avuto una loro chiara collocazione urbanistica ed una normativa di riferimento che ne garantisse la loro crescita. Dette variazioni rispetto al PRG vigente, sono di immediata lettura nella tavola n° 8, contenente la planimetria in rapporto 1:10.000 nella quale è rappresentato l'intero territorio Comunale titolata **“Raffronto con il PRG”**. Negli obiettivi inoltre si è richiesto una accurata verifica delle norme tecniche, affinché l'attuazione del piano, possa avvenire con minore difficoltà di interpretazione.

## **LE INFRASTRUTTURE**

Lo studio sulla viabilità, individua nel territorio comunale la rete primaria delle vie di comunicazione, sia su gomma che su ferro.

In relazione al sistema nazionale e regionale:

Tarsia rappresenta un nodo in cui confluiscono grosse direttrici di mobilità.

Il territorio comunale è attraversato da vie di comunicazione di rilevanza Nazionale, Regionale e Provinciale, le infrastrutture viarie più importanti sono:

1- l'autostrada A3 (Salerno—Reggio Calabria);

2- la strada statale SS 19;

3- la strada statale SS 283 "Delle Terme"

4- la strada di fondovalle della Diga di Tarsia;

5- la ferrovia Cosenza-Sibari-Bari;

La prima rappresenta la più importante via di comunicazione della Calabria che collega tutte le regioni dell'intera nazione, lasciando sul territorio del Comune di Tarsia due svicoli, e precisamente quello di Tarsia alla località Ferramonti e quello di Sibari - Spezzano Terme, alla località Le Caselle, e due aree di servizio.

La seconda lambisce il centro abitato collegandolo a nord con i paesi del circondario e con Castrovillari ed a sud con lo svincolo autostradale di Ferramonti. Ha un tracciato che comprende curve in rapida successione.

La terza collega Sibari con l'autostrada A3 e con la costa tirrenica, attraversando il territorio comunale lungo la valle del fiume Follone. E' caratterizzata da un grande volume di traffico, raccoglie infatti tutto quello pesante proveniente dalla costa ionica ed in particolare dall'area pugliese.

La quarta, attraversando il territorio comunale lungo la valle del Grati, collega la Sibaritide con la strada statale SS 19 e quindi con l'autostrada A3 (svincolo Ferramonti)

Altra infrastruttura di rilievo è il tracciato della ferrovia Cosenza-Sibari-Bari, che attraversa il territorio lungo la piana del fiume Follone. Questa, oltre ad esprimere la stazione per il Comune di Tarsia, in area esterna al suo territorio, svolge non correttamente il servizio con tempi di percorrenza eccessivamente lunghi e disagiati tanto da indurre la popolazione all'uso del veicolo privato.

La viabilità comunale comprende strade interne al centro abitato e strade interpoderali. Le strade interpoderali collegano il capoluogo con i piccoli nuclei e con le case sparse.

Se si eccettua la via Cassiani, le strade interne al centro abitato sono caratterizzate da sedi viarie strette senza possibilità di sosta. Questo è determinato dal fatto che la nuova edificazione è avvenuta negli anni, senza minimamente prevedere spazi per il parcheggio delle autovetture.

## **CENNI STORICI SU TARSIA - LA SUA STRUTTURA URBANA E LE OPERE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO**

L'impianto urbano del centro storico del comune di Tarsia, come quello di quasi tutti i centri calabresi, testimonia lo spontaneismo delle loro origini e del loro sviluppo riflesso delle condizioni culturali, sociali ed economiche delle popolazioni. Esso è posto sulla punta di un crinale a forma di sperone orientato verso la valle del Crati, ad una altitudine di 206 metri slm.

L'antica formazione urbana, per la sua ubicazione, presenta vie strette con vicoli che danno origine a scorci di panorama molto suggestivi, in modo particolare quelli che incrociano la vista del lago. Le case sono modeste e dignitose, tra di esse si distinguono gli edifici signorili, con portali, balconi e stemmi, con presenze di decori. La sua origine sicuramente ed il suo sviluppo è avvenuto in epoca medievale a partire dal nucleo più antico, ad ovest del castello (ora distrutto).

Il borgo medievale si è sviluppato fino al XV secolo per successive aggregazioni attorno agli edifici emergenti, creando nella fitta trama viaria una serie di piazzette, peraltro da valorizzare: S. Stefano, Seggio, Cipparrone, i due slarghi di palazzo Severino, la piazzetta adiacente la volta di "Buino", ecc.. A partire dal XV secolo l'insediamento iniziò ad espandersi

privilegiando l'asse viario dell'attuale corso Umberto I, in direzione nord, e l'area attorno all'ex convento dei monaci Agostiniani (l'attuale piazza M. A. Severino).

Nei secoli successivi, fino alla prima metà del Novecento, la cittadina si sviluppò attorno all'asse viario di corso Umberto I organizzando l'espansione fino all'attuale SS. 19 (in corrispondenza della piazzetta "Citateddra") arricchendosi di palazzi gentilizi, peraltro da valorizzare, palazzo Ferdinando Rossi, palazzo Ameruso già Rende, ecc..

Dalla seconda metà del Novecento, la struttura urbana si è espansa in direzione nord—ovest, assumendo la via Olivella come percorso guida. Il nucleo antico, che si identifica con il centro capoluogo, contiene la maggior parte della popolazione insediata e perciò presenta la maggior quantità del patrimonio edilizio esistente. Fino alla metà di questo secolo la popolazione ha vissuto prevalentemente nel centro storico. Dagli anni settanta il processo di crescita urbana subisce un decisivo sviluppo nelle aree extraurbane; iniziano purtroppo a verificarsi intensi processi di urbanizzazione spontanea. Vengono così a formarsi gli aggregati del Serbatoio Nuovo, del Serbatoio Vecchio, di Ferratnonti e di Caselle.

L'aggregato di Ferramonti è sorto abusivamente intorno all'ex campo di concentramento omonimo, su terreni di proprietà del demanio comunale. Questo ha subito un ulteriore recente sviluppo favorito dalla presenza dello svincolo autostradale di Tarsia che ha dato origine ad una struttura ricettiva (l'hotel Ferramonti), le due aree di servizio dell'A3, e lo sviluppo delle attività produttive (agricole e artigianali) e commerciali.

L'aggregato delle Caselle, è sorto nel 1954 in attuazione della riforma fondiaria, grazie all'assegnazione di terreni, è interessato anch'esso da un recente sviluppo favorito dalla presenza di un secondo svincolo autostradale e dall'attraversamento della statale 283 "Delle Terme".

Attorno al nucleo originario e lungo la statale 283 si è successivamente stabilito una quota di residenza e si sono sviluppati impianti di tipo produttivo (agricolo e artigianale), commerciale e ricettivo. Attraverso "lottizzazioni di fatto" su piccoli appezzamenti agricoli, nei predetti aggregati sono state realizzate alcune decine di costruzioni residenziali e produttivo—artigianali, privi di una regolamentazione urbanistica, per la quale la variante cerca di recuperare il tessuto edilizio attraverso una normativa di adeguamento del tessuto ormai da definire urbano.

## **IL PATRIMONIO EDILIZIO**

Nel corso degli ultimi anni Tarsia ha subito rilevanti trasformazioni insediative in relazione all'incremento dei processi di edificazione.

- Nel 1971 Tarsia contava 3.075 abitanti (788 famiglie) con un patrimonio insediativo nel complesso di 613 abitazioni (1.883 stanze). Ciò determinava una dotazione di 0,61 vani/abitanti e di 0,78 abitazioni occupate/famiglie residenti. Di modesta entità risultava sia la quota delle abitazioni non occupate che delle rispettive stanze, rispetto ai valori complessivi: rispettivamente 7,34% e 5,94%.
  
- Nel 1981 si segnala un decremento demografico di 627 abitanti (pari a - 20,39%) con una conseguente diminuzione dei nuclei familiari (677 famiglie - 14,08%); a questo risultato però si contrappone un incremento del patrimonio insediativo (complessivamente 746 abitazioni, con una percentuale di (+21,69%) corrispondente a 2.906 stanze totali (+ 54,32%). La dotazione media delle stanze occupate per abitante risulta perciò più favorevole (1,18 abitanti/vano) rispetto al precedente censimento nonostante si registri, appunto, un decremento demografico.

- Dal 1981 al 1991 la tendenza alla crescita subisce i maggiori incrementi rispetto al 1971. A fronte di una popolazione cresciuta del 26,65 % si riscontra un patrimonio insediativo superiore a quello del decennio precedente. Le consistenze relative al 1991 (3.027 abitanti e 4.435 stanze) determinano un indice di affollamento di 1,46 stanze/abitante ed una dotazione di 0,99 abitazioni occupate in rapporto al numero delle famiglie
  
- Il decennio 1991- 2001, la tendenza alla crescita subisce un arresto, subendo un decremento della popolazione del 21,7%, e si riscontra nel numero delle abitazioni un rapporto del - 2,32% patrimonio insediativo inferiore a quello del decennio precedente. Le consistenze relative al 2001 sono (2.370 abitanti e 3.729 stanze) determinando un indice di affollamento di 1,57 stanze/abitante ed una dotazione di 0,97 abitazioni occupate in rapporto al numero delle famiglie. Il rapporto sarebbe da ritenersi senz'altro ottimale (1,25 stanze/abitante), ma il dato nasconde situazioni di squilibrio, infatti una consistente sovraoccupazione e una assai meno consistente sottoccupazione dei vani, entrambe rivelatrici di problematiche sociali, che sin dal 1991 si riscontrano numerosi "singol" che vivono in alloggi di cinque o più stanze; viceversa famiglie di quattro o più componenti che vivono in alloggi di due stanze. L'indice di affollamento inoltre deve essere anche epurato sia dell' incidenza (dei

numerosi vani malsani presenti nel centro storico che delle abitazioni non occupate, questo non può considerarsi fisiologico poiché rivela la presenza di molte seconde case, di antiche famiglie di Tarsia altrove residenti, le quali mantengono ancora la propria abitazione per trascorrervi alcuni mesi dell'anno. Inoltre anche fuori del centro storico, risultano numerose abitazioni non occupate dai residenti, dovuto alla presenza costante annua di una popolazione fluttuante delle famiglie di emigrati che puntualmente visitano Tarsia nel periodo estivo, e per la presenza di un considerevole numero di turisti. Infatti il patrimonio abitativo non occupato registra nel decennio 1991-2001 un aumento da 202 a 234 abitazioni ( + 15,8%) e da 707 a 758 il numero di stanze pari al ( 7,2 %).

**VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE E DEL SUO PATRIMONIO  
ABITATIVO**

	Anno 1971	Anno 1981	Anno 1991	Anno 2001	Variazione % 71/81	Variazione % 81/91	Variazione % 91/01
POPOLAZIONE RESIDENTE	3.075	2.448	3.027	2.370	20,39	23,65	21,7
FAMIGLIE RESIDENTI	788	677	916	876	14,08	35,3	4,3
ABITAZIONI OCCUPATE	568	647	915	857	13,9	41,42	6,3
ABITAZIONI NON OCCUPATE	45	99	202	234	120	104,04	15,8
ABITAZIONI TOTALI	613	746	1.117	1.091	21,69	49,73	2,32
STANZE OCCUPATE	1.771	2.582	3.728	2.971	45,79	44,38	20,3
STANZE NON OCCUPATE	112	324	707	758	189,26	118,2	7,2
STANZE TOTALI	1.883	2.906	4.435	3.729	54,32	54,33	15,9

**POPOLAZIONE RESIDENTE SUDDIVISA PER CLASSI DI ETA' ANNO 2001**

CLASSI DI ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%
Da 0 a 6 anni	70	66	136	5,7
Da 7 a 13 anni	113	81	194	8,2
Da 14 a 64 anni	802	758	1.560	66
Da 65 a 74 anni	120	143	263	11
Oltre i 75 anni	97	120	217	9,1
<b>TOTALE</b>	<b>1.168</b>	<b>1.139</b>	<b>2.370</b>	

PERSONE NATE	14	15	29
PERSONE MORTE	.....	.....	.....
IMMIGRATI	6	2	8
EMIGRATI	160	140	300

## **ANALISI E QUANTIFICAZIONE DEL SERVIZIO SCOLASTICO**

Analizzato il sistema scolastico presente sul territorio, è emerso che in relazione alla popolazione scolastica attualmente presente all'anno 2003, gli edifici scolastici esistenti, il numero delle aule ed il rapporto alunno superficie area di pertinenza destinata ad area per servizi scolastici, sono abbondantemente superiori allo standard minimo prescritto dalla normativa vigente. Tutto ciò emerge chiaramente da una verifica della tabella riportante i dati di censimento effettuato presso i plessi scolastici della scuola materna, della scuola elementare, e della scuola media.

**CENSIMENTO DELLE STRUTTURE E DELLA  
POPOLAZIONE SCOLASTICA-SCUOLA DELL'OBBLIGO**

<b>ATALE</b>				
<b>LOCALITA'</b>	<b>Scuola Materna Anno Scolastico 2002/2003</b>			
Edificio	Numero alunni iscritti	Numero aule	Rapporto alunni / aula	Numero aule pluriclasse
Via S. Francesco	33	4	8,25	0
<b>TOTALE</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>8,25</b>	<b>0</b>

<b>ATALE</b>				
<b>LOCALITA'</b>	<b>Scuola Elementare Anno Scolastico 2002/2003</b>			
Edificio	Numero alunni iscritti	Numero aule	Rapporto alunni / aula	Numero aule pluriclasse
Via S. Francesco	108	8	13,5	0
<b>TOTALE</b>	<b>108</b>	<b>8</b>	<b>13,5</b>	<b>0</b>

<b>ATALE</b>				
<b>LOCALITA'</b>	<b>Scuola Media Anno Scolastico 2002/2003</b>			
Edificio	Numero alunni iscritti	Numero aule	Rapporto alunni / aula	Numero aule pluriclasse
Via S. Francesco	94	6	15,67	0
<b>TOTALE</b>	<b>94</b>	<b>6</b>	<b>15,67</b>	<b>0</b>

## **ANALISI DEMOGRAFICA E FABBISOGNO ABITATIVO**

Il territorio di Tarsia ha registrato in quest'ultimo decennio 1991-2001, un decremento della popolazione del 21,7 %, tendenza opposta a quella del decennio 1981-1991, dove la popolazione aveva subito un incremento del 23,65%, è caso vuole che nel precedente decennio 1971-1981, la popolazione subisce un decremento della stessa entità di quest'ultimo decennio pari al 20,39 %.

Questo dato ha indotto l'Amministrazione a forti riflessioni sul fenomeno, individuando così negli obiettivi della variante al PRG. prevalentemente la previsione di aree produttive di carattere industriale, artigianale e commerciali, affinché questo, anche in relazioni alle richieste pervenute dai cittadini, crei occupazione, reddito, aumento delle presenze sul territorio, e conseguenti insediamenti di nuove famiglie che troveranno occupazione nel territorio, e con effetto prioritario, quello di frenare se non annullare il fenomeno dell'emigrazione, trovando così sul territorio di Tarsia una migliore qualità della vita.

Sul versante delle aree a destinazione residenziale, alle quali oggi contrariamente ai dati, si assiste comunque ad una insistente richiesta di edificazione, indirizzata verso la domanda di residenza con una ben determinata maggiore qualità edilizia, nonché la richiesta di una congrua volumetria con destinazione

abitativa e produttiva. Per tali aree, è stata richiesta dall'Amministrazione una razionalizzazione delle aree edificabili esistenti, attraverso una riduzione degli indici edilizi per alcune ~ in coerenza con l'andamento demografico) e la previsione di una normativa meno articolata, più diretta, selettiva e specifica delle destinazioni d'uso, tale da poter essere più adeguata alle nuove normative sopravvenute ed alle nuove esigenze della società.

**PROIEZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA' AL 2013**

CLASSI DI ETA'	AL 2001	INCREMENTO	AL 2013
Da 0 a sei anni	136	113	249
Da 7 a 13 anni	194	164	358
DA 14 a 64 anni	1.492	1.390	2.882
Da 65 a 74 anni	263	217	480
Oltre i 74 anni	217	180	397
<b>TOTALE</b>	<b>2.370</b>	<b>1.996</b>	<b>4.366</b>

FABBISOGNO E PREVISIONI DEL SERVIZIO SCOLASTICO OBBLIGATORIO

SCUOLA MATERNA

POPOLAZIONE SCOLASTICA		ABBISOGNO E PREVISIONI			
POPOLAZIONE E FUTURA	ALUNNI PREVISTI	CLASSI OCCORRENTI	AREA PRESCRITTA	AREA ESISTENTE	PREVISTA
4.366	166	6	4.150	3.600	2.800

FABBISOGNO DEL SERVIZIO SCOLASTICO AL 2013

SCUOLA ELEMENTARE

POPOLAZIONE SCOLASTICA		ABBISOGNO E PREVISIONI			
POPOLAZIONE E FUTURA	ALUNNI PREVISTI	CLASSI OCCORRENTI	AREA PRESCRITTA	AREA ESISTENTE	PREVISTA
4.366	218	8	4.200	4.200	0

SCUOLA MEDIA

POPOLAZIONE SCOLASTICA		ABBISOGNO E PREVISIONI			
POPOLAZIONE E FUTURA	ALUNNI PREVISTI	CLASSI OCCORRENTI	AREA PRESCRITTA	AREA ESISTENTE	PREVISTA
4.366	312	10	7.330	7.400	0

## **LE NUOVE AREE PROGRAMMATE DALLA VARIANTE AL PRG**

Le aree di nuova programmazione, riguardano prevalentemente quelle produttive di tipo D ed alcune aree edificabili di completamento B/3, nonché la previsione di nuove aree a servizi, ritenuti necessari e richiesti dalla collettività in alcune realtà del territorio.

Le aree produttive, vengono suddivise in tre zone specifiche denominate D/1-D/2-D/3.

Con la zona D/1, denominata zona industriale-artigianale di completamento, sono state individuate tutte quelle aree che attualmente contengono al loro interno manufatti con destinazione industriale-artigianale, le quali anche se nati spontaneamente senza la guida di uno sviluppo urbanistico ordinato e programmato. Allo stato queste strutture, non hanno compromesso il territorio sia dal punto di vista urbanistico che ambientale, pertanto in tali aree è stata dettata una normativa atta a consentire la possibilità di un recupero delle strutture esistenti, attraverso la loro ristrutturazione ed il loro ampliamento, affinché possano essere garantite le più moderne tecnologie di lavoro atte a salvaguardare il loro sviluppo.

Con la zona D/2, denominata industriale-artigianale di espansione, sono state individuate quelle aree che hanno una vocazione consona alla realizzazione degli opifici. Dette aree sono state previste alla località Caselle, sono aree libere, ove la edificazione è assoggettata alla preventiva approvazione di un piano attuativo PIP se di iniziativa pubblica, o, P di L se di iniziativa privata.

Con la zona D/3, denominata zona commerciale, è stato destinato un consistente comparto. Questo comparto viene localizzato all'interno della zona produttiva della località Caselle, ritenendola un'area complementare alle aree destinate a zona industriale-artigianale di espansione e di completamento.

Le nuove aree edificabili destinate a zona di completamento B/3, rappresentano prevalentemente tutte quelle aree del territorio edificate in modo spontaneo intorno all'anno 1954, in attuazione della riforma fondiaria, con la quale avvenne l'assegnazione dei terreni agli operatori agricoli, e sui quali, attraverso l'intervento dell' O.V.S nè finanziò le strutture edilizie. Si realizzarono così sul territorio numerose residenze minime e locali al servizio dell'agricoltura, in modo particolare, alla località Caselle, vennero realizzate un numero di residenze di modeste dimensioni, creando un agglomerato di fabbricati agricoli, che oggi rappresentano un vero quartiere residenziale. Se funzionali agli anni 1950, oggi le residenze hanno necessità di essere

ristrutturate ed ampliate, in quanto risultano sottodimensionate rispetto agli abitanti che vi risiedono. E' stato necessario, individuare ed assegnare un lotto medio per ogni fondo di proprietà al quale dare un indice di fabbricabilità adeguato, affinché i nuclei familiari possano soddisfare il rapporto di un vano per abitante, oltre i servizi connessi, considerato che sono sempre residenze che hanno un rapporto diretto con l'agricoltura.

Le aree a servizi, sono state ubicate nelle zone del territorio, ove era necessario prevederle nel rispetto della normativa vigente, essendo connesse direttamente con la residenza. Sono state previste anche ulteriori aree per la realizzazione di servizi richiesti dalla collettività.

L'ultima nuova area programmata è quella dell'ampliamento del Parco Urbano localizzata intorno al centro storico, ampliamento ritenuto necessario per garantire una maggiore protezione dell'abitato, sia per motivi idrogeologici che di carattere ambientale.

Vengono di seguito riportate le tabelle che definiscono le quantità delle nuove aree previste dalla variante al PRG delle tre principali località del territorio, nonché la tabella riassuntiva del dimensionamento urbanistico dell'intero territorio da attuare nei prossimi dieci anni.

**QUANTIFICAZIONE AREE PREVISTE DALLA VARIANTE  
P.R.G. ALLA Località - Caselle -**

DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE	superficie libera edificabile	INICE FABBRICABILITA'	VOLUME REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI
Zona di Completamento B/3	157.000	31.400	1,00	31.400	314
Zona di espansione C/1	63.000	55.000	1,00	55.000	550
Zona di espansione C/5	46.000	46.000	0,50		
Zona industriale Artigianale D/1	177.000	142.000	1/2		
Zona industriale Artigianale D/2	599.000	170.000	1/2		
Zona Commerciale D/3	121.000	121.000	1/2		
Zona a servizi F/1	83.800	83.800			
Zona a servizi F/3	25.600	6.500			
<b>TOTALE</b>	<b>1.272.400</b>	<b>655.700</b>		<b>86.400</b>	<b>864</b>

**QUANTIFICAZIONE AREE PREVISTE DALLA VARIANTE  
AL P.R.G.  
ALLA Località - Ferramonti -**

DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE mq.	superficie libera edificabile	INICE FABBRICABILITA'	VOLUME REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI
Zona di Completamento B/3	80.500	15.500	1,00	15.000	155
Zona Industriale-Artigianale D/1	23.400	38.000	1/2		
Zona Commerciale D/3	132.000	104.000	1/2		
Zona a Servizi F/2	80.000	80.000			
Zona a Servizi F/3	31.000	7.500			
Parco Ferramonti	9.000				
<b>TOTALE</b>	<b>355.900</b>	<b>245.000</b>		<b>15.000</b>	<b>155</b>

**QUANTIFICAZIONE DELLE NUOVE AREE PREVISTE DALLA  
VARIANTE AL P.R.G.  
- Centro urbano Capoluogo -**

DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE	superficie libera edificabile	indice di fabbricabilità	volume realizzabile	abitanti insediabili	standards mq/ab
zona a servizi F/2	7.500	7.500				
Zona a servizi F/3	7.700	7.700				
Zona a servizi F/4	960	530				
Parco Urbano G/3	49.000	49.000				
<b>TOTALE</b>	<b>65.160</b>	<b>64.730</b>				

QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA DELLA ZONIZZAZIONE PROGRAMMATA DALLA VARIANTE AL P.R.G.

ZONA	SUPERFICIE			Totale superficie mq	VOLUME		TOTALE VOLUME PREVISTO mc.	ABITANTI		Totale abitanti previsti al 2013 N°
	Programmata dal PRG vigente mq	Trasformata alla Variante mq	Prevista dalla Variante mq		Programmato dal PRG mc	Previsto dalla Variante mc		Residenti n°	Previsti dalla Variante n°	
CENTRO STORICO A/1	33.300			33.300				660		660
CENTRO STORICO A/2	25.150			25.150				426		426
COMPLETAMENTO B/1	7.621			7.621	11.432			108		108
COMPLETAMENTO B/2	68.611		5.556	74.167	99.486			523		523
COMPLETAMENTO B/3	74.950		237.500	312.450	67.454	46.400	46.400	538	464	1.002
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/1	10.750		61.250	72.000	10.750	61.250	72.000	22	720	742
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/2	33.048		43.452	76.500	23.134	30.416	53.550		536	536
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/3	44.810	in F/3 e F/1	28.810	16.000	26.886	16.000	16.000	15	160	175
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/4	18.550	in C/5	9.950	8.600	24.150	12.600	12.600		126	126
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/5	116.660	in B/2	70.660	46.000						
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/6	28.911	in C/4			40.482					
ESPANSIONE RESIDENZIALE C/7	7.500	in C/3								
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE D/1	57.738		200.400	258.138						
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE D/2	114.850		599.000	713.850				36		36
COMMERCIALE D/3	297.187		253.000	550.187				32		32
ATTREZZATURE E SERVIZI F/1	49.367		83.800	133.167						
ATTREZZATURE E SERVIZI F/2	39.430		82.000	121.430						
ATTREZZATURE E SERVIZI F/3	25.032		64.300	89.332						
ATTREZZATURE E SERVIZI F/4			960	960						
PARCO DELLA PACE FERRAMONTI G/2	69.000		9.000	78.000						
PARCO URBANO G/3	116.429		49.000	165.429						
VERDE PRIVATO G/4	36.662			36.662						
<b>TOTALE</b>	<b>1.275.556</b>			<b>2.818.943</b>	<b>303.774</b>	<b>166.666</b>	<b>200.550</b>	<b>2.360</b>	<b>2.006</b>	<b>4.366</b>

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

DIMENSIONAMENTO MINIMO PRESCRITTO DAL D.M. 2 aprile n° 1444 / 68

	Attrezzature scolastiche scuola dell'obbligo 4mq/ab	Attrezzature di interesse comune 1 mq./ab	Verde attrezzato 5mq./ab	Parcheggi 2 mq./ab	TOTALE SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI mq.	ABITANTI ESISTENTI E PROGRAMMATI N°	STANDARDS mq./ab
SUPERFICIE MINIMA PRESCRITTA	17.464	4.366	21.830	8.732	52.392	4.366	12

**DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI PREVISTO DALLA VARIANTE AL P.R.G.**

SUPERFICIE	ATTREZZATURE SCOLASTICHE SCUOLA DELL'OBBLIGO mq			ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq			VERDE ATTREZZATO E SPORT mq			PARCHEGGI mq			TOTALE SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI A SERVIZI mq	ABITANTI ESISTENTI E PROGRAMMATI n°	STANDARDS PREVISTO DALLA VARIANTE mq/ab
	Esistente	Prevista	TOTALE	Esistente	Prevista	TOTALE	Esistente	Prevista	TOTALE	Esistente	Prevista	TOTALE			
15.200	2.800	18.000	42.740	109.689	152.429	96.000	67.000	163.000	1.800	8.700	10.500	343.929	4.366	78,77	

STANDARDS calcolato includendo le aree a servizi da prevedere nelle aree C = mq./ab 84,27

STANDARDS calcolato includendo l'area destinata a Parco Urbano = mq./ab 122,16