



COMUNE DI BARONISSI

Provincia di Salerno

Prot. 2765 del 30.01.2017

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE AI RILIEVI FORMULATI DALLA PROVINCIA DI
SALERNO IN MERITO ALLA COERENZA DEL PUC AL PTCP**

Ufficio di Piano

arch. Fiorenzo Manzo (coordinatore)

il R.U.P.

arch. Michele De Chiara

Gennaio 2017

La presente relazione esplicita le controdeduzioni alle "prescrizioni/osservazioni/suggerimenti" espresse dall'Amministrazione Provinciale con riferimento alla coerenza del Puc del Comune di Baronissi ai contenuti e alle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno approvato con deliberazione di CP n. 15 del 30.03.2012, di cui alla nota prot. 201700018082 del 23.01.2017 acquisita al protocollo in pari data al n. 2049.

In relazione ai rilievi si riscontra quanto segue (in grassetto si riporta il rilievo della Provincia, di seguito la proposta di controdeduzione):

Le zone individuate come "Bbd" – Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità – in cui l'indice territoriale previsto è inferiore a 1,5 mc/mq, in realtà a volte sono aree prive di qualsivoglia edificazione. Per esse pertanto è necessario prevedere l'attuazione attraverso lo strumento del Pua

Le zone **Bbd** sono aree con impianto incompiuto e caratterizzate da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa ($m^3/m^2 < 1,5$) (a destinazione d'uso prevalentemente residenziale). Tali aree erano già individuate nel previgente strumento urbanistico come aree trasformabili con modalità "diretta". Il Puc riconferma l'indice già previsto e la modalità attuativa, con lo scopo di consentire il completamento, preso atto del fatto che su molte di esse erano già stati autorizzati ed avviati interventi. Una diversa loro classificazione, con l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia, avrebbe inevitabilmente compromesso gli interventi in corso.

Inoltre si fa rilevare che, da giurisprudenza consolidata, si può prescindere dal piano attuativo in presenza di un comprensorio connotato da consistente urbanizzazione. Gli ambiti in cui ricadono i comprensori denominati "Bbd" presentano una situazione di pressoché completa o parziale edificazione, tale da rendere del tutto superfluo il ricorso al Pua. Dall'analisi dell'effettivo stato dei luoghi, anche e più specificatamente dettagliato nella tabella riportata sulla tavola allegata (sub 3) alla presente, emerge chiaramente che trattasi di zone completamente urbanizzate.

La limitata dimensione delle aree, tra l'altro, non consentirebbe una efficace azione di pianificazione, orientata ad un disegno urbanistico definito e funzionale; la limitata e residua potenzialità edificatoria espressa da tali aree è talmente minima da non ritenere che essa possa compromettere l'equilibrio dell'intero comprensorio in cui le aree ricadono, che soddisfa pienamente, con la presenza delle necessarie urbanizzazioni, lo standard minimo qualitativo e quantitativo, essendo stato raggiunto già da tempo il risultato di un'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie, in tutti gli ambiti urbanizzati del territorio comunale.

Le modifiche introdotte dal Puc in oggetto alla rete ecologica provinciale devono essere motivate e dettagliate sotto il profilo ambientale, ai sensi dell'art. 34 bis delle Nta del Ptcp; si osserva altresì, di prevedere una specifica normativa per le aree in corrispondenza dei due "Corridoi ecologici da potenziare o da ripristinare" introdotti dalla rete ecologica comunale del Puc

La pianificazione deve necessariamente passare attraverso lo studio del paesaggio visivo, inteso come struttura complessa di segni abiotici, biotici, di derivazione antropica, e del paesaggio ecologico, interpretato in base alle relazioni di tipo ecosistemico che si instaurano fra le componenti abiotiche, quelle biotiche e quelle dovute all'azione umana.

In tale ottica, l'identificazione delle aree con il maggior livello di biodiversità (il sistema dei parchi, delle riserve naturali e dei SIC) e il riconoscimento dei principali fattori di frammentazione ecologica (aree urbanizzate, infrastrutture di trasporto) permette di procedere alla individuazione della struttura portante della rete ecologica, facendo emergere quei luoghi che, per loro caratteristiche intrinseche -o per le funzioni ambientali che vi possono essere attribuite- strutturano lo scenario ambientale di riferimento.

Tale infrastruttura assume maggior dettaglio al variare del livello di pianificazione passando cioè dalla rete individuata dal piano territoriale (PTr), dal Piano territoriale di coordinamento Provinciale (Ptcp) per finire al livello del Piano urbanistico comunale (PUC).

Si definiscono elementi di connessione ecologica gli elementi naturali o seminaturali di dimensioni variabili, anche non contigui, che collegano tra loro aree naturali esistenti e di nuova realizzazione, assicurando una continuità tra ecosistemi.

Nello specifico il particolare grado di frammentazione infrastrutturale e l'effetto barriera indotto dalla presenza del nucleo insediativo centrale rispetto alle aree più naturali concentrate a est e ad ovest rispetto al corridoio fluviale, condizionano fortemente tali elementi, determinando la necessità di identificare "Corridoi ecologici da potenziare e/o ripristinare". Inoltre è necessario affiancare a tale previsione strutturale una normativa tecnica che in fase operativa consenta:

1. il miglioramento dell'inserimento ambientale e della permeabilità ecologica delle infrastrutture della mobilità anche attraverso specifici accorgimenti per diminuire gli impatti sugli ecosistemi e sulla fauna e consentirne e salvaguardarne il passaggio;
2. interventi di qualificazione ecologico-ambientale delle aree insediative esistenti.

La rete ecologica di Baronissi, nel rispetto ed in coerenza con la funzionalità complessiva del progetto di rete ecologica provinciale, integra considerazioni di natura prettamente ecologica, e identifica quindi gli elementi della rete di interesse più squisitamente biologico, con elementi di natura polifunzionale. Questi elementi polifunzionali integrano considerazioni di natura paesaggistica, fruitiva ed ecologica dando luogo a indicazioni territoriali di aree e corridoi dove applicare direttive che comprendono: obiettivi ecologici; obiettivi paesaggistici, incluso il recupero di fattori storici e identitari; obiettivi fruitivi; obiettivi per il mantenimento del presidio agricolo anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità.

La rete ecologica comunale di cui all'elaborato 3.1 del Puc è stata definita tenendo conto di quanto sopra delineato.

I "Corridoi ecologici da potenziare e/o ripristinare" sono dettagliatamente normati all'art. 112 che li definisce come la rete infrastrutturale ambientale connettiva tra i vari habitat ed in particolare di connessione delle "Core Areas".

In relazione ai rilievi sulla **Normativa Tecnica di Attuazione** si riscontra quanto segue in tabella. Le modifiche alla normativa tecnica del Puc sono specificatamente riportate in quest'ultima e in particolare le parti normative cancellate sono indicate con doppia barratura mentre le parti aggiunte con evidenziazione turchese:

Rif. art. NTA	Rilievo Provincia	Proposta di controdeduzione
Art. 13	Per le definizioni riportate nel citato articolo, si suggerisce di far riferimento al RUEC_PSA	Il Piano Urbanistico Comunale di Baronissi è stato adottato in data 3/2/2016, le NTA sono state quindi redatte antecedentemente alla stesura ed approvazione del RUEC_PSA, esse quindi non potevano fare riferimento a tale strumento. Tuttavia, condividendo in pieno il processo di standardizzazione ed unificazione della normativa, al fine di una semplificazione degli adempimenti ed avendo partecipato, condividendolo al processo di formazione del RUEC_PSA, si ritiene che si possa aderire al suggerimento della Provincia e pertanto modificare l'art. 13 "Indici urbanistici ambientali" delle NTA del PUC, riprendendo le definizioni del regolamento provinciale come riportato nell' allegato 1 alla presente.
Art. 23, commi 18 e 19	In merito all'istituto della monetizzazione, è bene precisare che essa è una procedura facoltativa a cui l'Amministrazione può far ricorso esclusivamente in alcune specifiche	Si ritiene valido quanto evidenziato dalla Provincia e per gli effetti si procederà ad aggiungere all'art. 23 delle N.T.A. del P.U.C. un ulteriore comma, che chiarirà gli aspetti evidenziati inoltre il comma 18 sarà modificato come segue: "18. Per gli interventi edilizi diretti e/o sull'edificato esistente qualora l'acquisizione delle aree di cui al

	<p>condizioni per le quali si suggerisce di far riferimento all'art. 0.4 del RUEC_PSA. In nessun caso la monetizzazione può ledere il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/68.</p>	<p>precedente punto, non venga ritenuta opportuna dal Comune, perché considerate dispersive o frammentate ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove il privato non disponga di aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici dispongono che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO in relazione alla loro estensione conformazione o localizzazione e con la finalità di poter realizzare spazi pubblici migliori, si può fare riferimento alla "monetizzazione", ovvero all'istituto che consente, in alternativa alla cessione diretta al comune degli standard urbanistici, di percepire somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La proposta/richiesta di monetizzazione può anche essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativi edilizio; in tal caso l'Amministrazione esprime, valutato l'interesse pubblico e le condizioni di ammissibilità, la propria facoltà ad aderire alla richiesta"</p> <p>Dopo il comma 19 dell'art. 23 è inserito il seguente:</p> <p>" 20. L'applicazione dell'istituto della monetizzazione, di cui ai precedenti commi, è in ogni caso ammessa esclusivamente nei casi in cui esso non leda il rispetto dei minimi standard inderogabili di cui al D.M. 1444/68 e nel rispetto delle condizioni criteri, modalità operative, valori parametrici indicati all'art. 4 del RUEC, approvato dalla Provincia di Salerno, e riportato in appendice alle presenti norme.</p>
<p>Art. 37, comma 6</p>	<p>Correggere la dizione "Inedificabilità privata?"</p>	<p>La dizione "inedificabilità privata?" è chiaramente un refuso e pertanto deve essere soppresso.</p>
<p>Art. 71, comma 5</p>	<p>Si prescrive di contenere le attività commerciali e terziarie entro il limite massimo del 30% del volume complessivo da riqualificare</p>	<p>Si propone l'accoglimento della prescrizione e quindi la modifica dell'art. 71 comma 5 delle NTA come di seguito:</p> <p>"5. Gli interventi di riqualificazione urbanistica con incremento delle densità abitative rispetto all'esistente, al fine di realizzare un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche ed attività terziarie private, devono prevedere un mix funzionale. A tal fine almeno il 25% 30% del volume complessivo da riqualificare (originariamente con destinazione non residenziale) deve essere destinato ad attività commerciali o attività terziarie."</p>
<p>Art. 73, comma 2</p>	<p>E' opportuno esplicitare, in primo luogo, che l'ampliamento "una tantum" è ammesso esclusivamente per motivi igienico sanitari; in secondo luogo, occorre</p>	<p>Si propone l'accoglimento dell'indicazione di specificare che l'intervento "una tantum" previsto dal comma in argomento debba essere ammesso solo per motivi igienico-sanitari e pertanto il comma 2 dell'art. 73 sarà modificato come segue (parte aggiunta evidenziata in turchese):</p> <p>" 2. Interventi ammessi sugli immobili legittimamente</p>

	<p>chiarire che il numero di alloggi corrispondente a ciascun ampliamento va scorporato dal numero di alloggi previsto in sede di Conferenza di piano permanente;</p>	<p><i>preesistenti e necessari ai fini di un adeguamento igienico sanitario.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti: le unità immobiliari costruite legittimamente prima del 1967, ricadenti negli ambiti della "città da riqualificare", qualora non siano stati oggetto di interventi di ampliamenti, anche in deroga (piano casa), possono fruire di ampliamenti una tantum nella misura di seguito indicata:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>a) massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del P.U.C.;</i> • <i>b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.</i> <p><i>L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>esclusivamente</i> - <i>su edifici a prevalente destinazione residenziale unifamiliari o bifamiliari;</i> - <i>per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;</i> - <i>l'ampliamento deve avvenire nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste dagli articoli delle presenti Nta;</i> - <i>Gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., fin quando essa resta in vigore, e non possono essere eseguiti se già si è usufruito di tale norma derogatoria.</i> - <i>L'ampliamento non deve comportare, in ogni caso l'aumento delle unità immobiliari pre esistenti."</i> <p><i>Non si ritiene, invece, necessario dover chiarire "che il numero di alloggi corrispondente a ciascun ampliamento va scorporato dal numero di alloggi previsto in sede di Conferenza di piano permanente", in quanto è già specificato all'ultimo punto del comma in esame che l'ampliamento "una tantum" non deve comportare, in ogni caso, l'aumento delle unità immobiliari pre-esistenti.</i></p> <p><i>L'inutilità di chiarire tale circostanza, tra l'altro si appalesa ancora maggiormente, alla luce della modifica di cui innanzi, la quale limita l'opportunità dell'ampliamento "una tantum" esclusivamente per adeguamenti igienico sanitari.</i></p>
<p>Art. 73, comma 4</p>	<p>Si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento è assentibile a condizione che sia soddisfatto il nuovo fabbisogno di standard e che il numero di alloggi corrispondente a 	<p>La prescrizione non appare conferente con il tipo di intervento qui normato.</p> <p>Il presente comma, disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001, ma non consente aumenti della volumetria preesistente, ma solo della variazione della sagoma dell'edificio da ristrutturare.</p> <p>Gli aumenti della SUL, devono quindi essere contenuti</p>

	<p>ciascun ampliamento sia scorporato dalla quota di alloggi stabilita in sede di Conferenza di piano permanente.</p> <p>- in caso di superamento dei limiti del 70% della volumetria pre esistente, gli ampliamenti di SUL sono assentiti esclusivamente per gli edifici residenziali e mediante l'attuazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, previa verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici.</p>	<p>nei limiti della volumetria pre-esistente, anzi, ridotti qualora l'indice di fabbricabilità fondiario esistente superi l'indice fondiario di 5 m³/m².</p> <p>Con la limitazione del rispetto della volumetria dell'edificio pre-esistente difatti l'intervento appare simile a quello regolato al comma 3 del medesimo articolo, con la sola differenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia, non deve rispettare la sagoma dell'edificio da ristrutturare.</p> <p>La norma ammette poi l'intervento diretto solo per edifici da ristrutturare di dimensioni contenute (2000 mc), quindi occupanti lotti con superfici modeste (se ipotizza una altezza di soli mt. 6 dell'edificio da ristrutturare la dimensione del lotto sarà pari a circa 300), in cui sicuramente non è né utile né funzionale procedere a PUA, in quanto le aree a standard reperibili sarebbero sicuramente residuali e di limitate dimensioni tali da non consentire una funzionale fruizione pubblica. La norma infine assicura, al comma 5, che sul lotto oggetto di ristrutturazione deve restare permeabile per almeno il 10% della SF.</p> <p>Inoltre l'art. 23, comma 17 delle NTA prevede, per tutti gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, come quello in esame che determinino un incremento del carico urbanistico che il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme.</p> <p>La norma, quindi appare rispettosa delle vigenti norme e tesa al raggiungimento delle finalità che il PUC si è posto, per il tessuto urbano di recente formazione consolidato "Zone B", ma senza appesantire il processo di trasformazione con procedimenti onerosi e lunghi.</p>
<p>Art. 75, comma 2</p>	<p>Il tessuto urbano a bassa densità insediativa (inferiore a 1,5 mc/mq) non è assimilabile alle zone "B", bensì alle zone C di cui al D.M. 1444/68 art. 2.</p>	<p>Si prende atto di quanto evidenziato e per gli effetti si propone che il comma 2 dell'art. 75 delle NTA venga così modificato, (parte cancellate con doppia barratura parti aggiunte con evidenziazione turchese):</p> <p><i>" 2. Tali ambiti, perimetrati con apposito simbolo grafico, sono assimilabili alle zone "B" "C" di cui al D.M. 1444/1968. "</i></p>
<p>Art. 76</p>	<p>I limiti di altezza degli edifici, di distanza tra i fabbricati e dall'asse stradale seguono quanto previsto agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/1968</p>	<p>Si prende atto di quanto evidenziato e quindi si propone di conformarsi alle prescrizioni delle norme indicate e per gli effetti la modifica dell'art. 76, comma 1, delle N.T.A. come segue (parte cancellate con doppia barratura parti aggiunte con evidenziazione turchese):</p>

relativamente alle zone C; in particolare, in merito alle distanze dal filo stradale, si tiene conto di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e D.M. 1444/68, applicando tra le stesse la condizione più restrittiva.

"1. *Disciplina degli interventi edilizi.*

Indici urbanistici:

- **UT** = 0.8 m³/m²

- **Hmax** = di norma 9,50 mt; negli ambiti "Bbd" contigui o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

- **P** = 3 piani

- **RC** = 40%

- **DC** = 5 mt. o H/2

- **DS** = 7,5 mt dall'asse stradale Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel Quadro conoscitivo del PUC tavole 1.11 a; 1.11 b e 1.11 c, inoltre:

- per nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade **all'interno dei centri abitati** la distanza minima dal confine stradale deve essere:

- o 30 mt. per le strade di tipo A;
- o 20 mt. per le strade di tipo D;
- o 7,50 mt dall'asse stradale per le strade di tipo E ed F

- le distanze dal confine stradale **all'interno dei centri abitati** da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, laterali alle strade non possono essere inferiori a:

- o 3 mt per le strade di tipo A;
- o 2 mt per le strade di tipo B;
- o 1,50 mt per gli altri tipi di strade ove queste risultano essere prive di marciapiedi o comunque con marciapiedi esistenti di dimensioni inferiori ad 1 mt;
- o 1,00 mt per gli altri tipi di strade dotate di marciapiedi di larghezza superiore a mt. 1,00.

- per nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade **fuori dei centri abitati** la distanza minima dal confine stradale deve essere:

- o 60 mt per le strade di tipo A;
- o 40 mt per le strade di tipo B;
- o 30 mt per le strade di tipo C;
- o 20 mt per le strade di tipo D

- le distanze dal confine stradale **fuori dei centri abitati** da rispettare nella costruzione, ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, laterali alle strade non possono essere inferiori a:

- o 5 mt per le strade di tipo A;
- o 3 mt per le strade di tipo B e C;

Per le strade di tipo F nei casi di nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, e per tutti gli altri tipi di strade per i muri di cinta, si applicano le distanze minime fissate per le traverse interne ai centri abitati.

Sia all'interno che all'esterno dei centri abitati nel caso le nuove costruzioni, demolizioni integrali e

		<p>conseguenti ricostruzioni e gli ampliamenti riguardino lotti posti in corrispondenza di incroci stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto sopra indicate deve essere rispettato un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale aventi dimensioni pari al lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. Inoltre vanno osservate le seguenti distanze:</p> <p>- a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> o ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; o ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; o ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. <p>- b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>Per le costruzioni esistenti che sono ubicate a distanza inferiori a quelle indicate, in caso di sopraelevazione, per non più di un piano, si applica una deroga alle norme innanzi citate che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa anti sismica e fatto salvo, eventuali assenti, pareri, nulla-osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.</p> <p>- DE = in assoluto 10 mt o $H/2$ è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;</p> <p>- IP = 50% SF</p> <p>- DA = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti</p> <p>- DAR = 3 arbusti/100mq</p> <p>- Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".</p>
Art. 77	Laddove le aree non siano dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, gli interventi devono essere subordinati alla redazione di PUA di iniziativa pubblica o privata; al comma 4 sostituire "il	Le zone individuate nel Puc come "zone a tessuto urbano di recente formazione a bassa densità" - Bbd- come si dimostra in un apposito elaborato (sub 3) posto a corredo della presente proposta di controdeduzioni interessano aree quasi completamente edificate, quasi tutte interne al centro edificato, in esecuzione dei precedenti strumenti urbanistici (PRG e PdF). In molti casi i processi costruttivi avviati con titoli abilitativi rilasciati ai sensi

	<p><i>responsabile dello SUE" con "l'Amministrazione comunale"</i></p>	<p>delle norme di PRG sono ancora in corso. Tali aree erano già normate, anche nel previgente Piano, come zone ad edificazione diretta in quanto ubicate in aree già urbanizzate e dotate di tutte le urbanizzazioni primarie. Il comma 2 dell'art. 77, in esame dà atto dell'esistenza delle urbanizzazioni, subordinando la realizzazione degli interventi alla sola realizzazione, a cura dei privati che propongono gli interventi, esclusivamente delle opere necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere tese alla riqualificazione degli spazi pubblici scoperti, tesi al raggiungimento degli obiettivi che il PUC si pone.</p> <p>Si propone l'accoglimento invece del suggerimento di sostituire al comma 4 le parole "il responsabile dello SUE" con "l'Amministrazione comunale" e per gli effetti modificare il comma 4 dell'art. 77 come segue:</p> <p><i>"4 Le opere necessarie alla riqualificazione dell'area, oggetto del precedente comma 2, saranno precisamente individuate e concertate tra il privato e il responsabile dello S.U.E. l'Amministrazione comunale, in fase di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento."</i></p>
<p>ART. 84 commi 2 e 4</p>	<p>Per gli ampliamenti delle strutture turistiche ricettive esistenti il rapporto di copertura non può superare il 25% della superficie del lotto disponibile (punto 1.9 L.R. 14/82) e comunque l'incremento delle volumetrie esistenti per l'adeguamento dei servizi complementari alberghieri deve essere contenuto entro il limite del 20%; ai sensi del punto 1.9 L.R. 14/82, "almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree di parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto"</p>	<p>Si prende atto di quanto evidenziato si propone quindi di modificare l'art. 84, commi 2 e 4 come segue:</p> <p><i>"2 Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione di tali attività, ove le aree non ricadono in aree vincolate di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come "T" sono ammessi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) <i>ampliamenti delle strutture esistenti fino al raggiungimento del 50% 25% della SF disponibile, per adeguamento o ampliamento dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva (strutture turistiche ricettive, sale ristoranti, sale conferenze, ecc.).</i> - b) <i>Realizzazione e/o l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 30% della SC degli edifici destinati alle attività turistico ricettive.(aree di parcheggio, parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc,)</i> - c) <i>Realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero anche private (CON FONDI PERMEABILI)."</i> <p><i>"4 Indici urbanistici per gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 2.:</i></p> <p>RC = 50% 25% SF Hmax= 12 mt 14mt P= massimo 3 piani f.t. DC = 6 mt. DS = 10 mt DE = 10 mt IP = 50% Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente attrezzato DA = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;</p>

		<p>DAr= 5 arbusti/100 mq</p> <p>Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte dall'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati"</p> <p>A servizio di ogni impianto saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto"</p>
Art. 86 e seguenti	"La città dei servizi": è opportuno chiarire se si tratti di zone omogenee F, cioè parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale su scala urbana o sovraurbana (ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68) ovvero di standard urbanistici da intendersi quali spazi e servizi pubblici e di uso pubblico riservati a ciascun abitante da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee (cfr. art. 4 D.M. 1444/68)	Le differenziazioni richieste sono state effettuate nell'elaborato di PUC 2.3 Dotazione di spazi pubblici ed attrezzature; tuttavia per maggiore chiarezza si propone di integrare gli articoli della parte IV delle NTA "la città dei servizi" con la specifica per ognuno dei servizi individuati, della tipologia degli stessi ai sensi del Dm 1444/68. Gli articoli della parte IV modificati sono riportati all'allegato 2 della presente.
Art. 87 comma 4	Attrezzature per l'istruzione superiore: chiarire a quali usi saranno destinati gli edifici di proprietà privata in caso di dismissione dell'attuale destinazione a "scuola superiore"	Si propone l'accoglimento dell'invito a chiarire l'articolo in oggetto e per gli effetti si propone di modificare il comma 4 dell'art 87 delle NTA, aggiungendo dopo le parole "contermini all'edificio medesimo" le seguenti: " e specificatamente i seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"> o usi commerciali: u2/1; u2/2 nei limiti del SIAD, u2/3; o usi terziari: u3/1; u3/2; u3/3.1; u3/4; u3/6; o usi turistici ricettivi e congressuali: u4/4; o usi produttivi e manifatturieri: u5/1; u5/2; u5/5."
Art. 87, comma 13	Aree per l'edilizia residenziale sociale: non sembrano individuate nelle tavole del PUC; occorre, inoltre, specificare che gli eventuali nuovi alloggi derivanti dalla realizzazione di interventi di Housing sociale e programmi di ERS dovranno essere computati tenendo conto del limite massimo di 1.302 alloggi assegnati al Comune di Baronissi in sede di conferenza d'Ambito.	Si prende atto che effettivamente la classificazione delle aree per l'edilizia residenziale sociale non è stata individuata nelle tavole del piano strutturale né in quelle del piano operativo. Esse sono state infatti individuate esclusivamente nell'elaborato di piano 2.3 - Dotazioni di Spazi Pubblici Attrezzature - : Tali aree sono comunque aree già di proprietà comunale (aree ex prefabbricati post-sisma) in cui sono stati realizzati interventi di Edilizia Residenziale Pubblica direttamente dal Comune di Baronissi , per la costruzione di alloggi da destinare ai residenti nelle baracche e utilizzando fondi appositi messi a disposizione dalla Regione Campania e dal Ministero Infrastrutture. Gli interventi sono ormai ultimati e gli edifici realizzati già abitati da anni; sono state completamente smantellate le baracche post- sisma su tutto il territorio comunale. Il comma 13 dell'art. 87, sarà quindi soppresso.
Art. 93,	"Le trasformazioni si	Si propone di accogliere quanto evidenziato dalla

comma 4	<p><i>attuano con modalità diretta</i>” a condizione che siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa.</p>	<p>Provincia e per gli effetti il comma 4 dell’art. 93 verrà così modificato:</p> <p>4. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta”, <i>a condizione che siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa</i> nel caso di interventi che prevedano esclusivamente “usi” di cui alla lett. a) del precedente comma 3.</p> <p>Le Trasformazioni si attuano con permesso di costruire convenzionato in cui gli interventi prevedano, in tutto o anche in parte, “usi” di cui alla lett. b) del precedente comma 3.</p>																				
Art. 104, 105 e 106	<p>Specificare che, ai sensi del punto 1.8 del Titolo II dell’allegato 1 della L.R. 14/82, gli allevamenti zootecnici sono consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive; inoltre per esse va seguita la disciplina riportata all’art. 78 delle NTA del PTCP.</p>	<p>Si prende atto di quanto evidenziato e per gli effetti si propone di integrare gli articoli in oggetto con un ulteriore comma 4.4 come segue:</p> <p><i>“4.4 Gli allevamenti zootecnici, di cui la precedente comma 4.3, saranno comunque realizzabili esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive. In ogni caso la realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici di tipo industriale, di vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica è subordinata al rilascio del P.d.C. e all’apposizione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 20 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell’attività agricola e zootecnica. Le vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dell’azienda devono essere realizzate all’interno di una zona protetta, recintata ed alberata appositamente predisposta all’interno degli allevamenti zootecnici.</i></p> <p>Inoltre si prende atto di quanto riportato all’art. 78 delle NTA del PTCP e per gli effetti si propone di modificare il comma <i>4.3 Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici</i> degli articoli 104, 105 e 106 come segue:</p> <p><i>“4.3 Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici</i></p> <table border="1" data-bbox="683 1547 1369 2042"> <tr> <td>Indice di fabbr. Fond.</td> <td>0,3 mc/mq</td> </tr> <tr> <td>H max</td> <td>4.5 ml</td> </tr> <tr> <td>Piani F.T.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>H max silos verticali</td> <td>9,0 ml</td> </tr> <tr> <td>H max silos orizzontali</td> <td>4,5 ml</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo dai confini aziendali</td> <td>40 ml</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo dai centri abitati</td> <td>500 ml</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo dalle strade</td> <td>D.M. 1/4//1968 e dal vigente codice della strada</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo da edifici</td> <td>20 ml</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima delle</td> <td>100 ml</td> </tr> </table>	Indice di fabbr. Fond.	0,3 mc/mq	H max	4.5 ml	Piani F.T.	1	H max silos verticali	9,0 ml	H max silos orizzontali	4,5 ml	Distacco minimo dai confini aziendali	40 ml	Distacco minimo dai centri abitati	500 ml	Distacco minimo dalle strade	D.M. 1/4//1968 e dal vigente codice della strada	Distacco minimo da edifici	20 ml	Distanza minima delle	100 ml
Indice di fabbr. Fond.	0,3 mc/mq																					
H max	4.5 ml																					
Piani F.T.	1																					
H max silos verticali	9,0 ml																					
H max silos orizzontali	4,5 ml																					
Distacco minimo dai confini aziendali	40 ml																					
Distacco minimo dai centri abitati	500 ml																					
Distacco minimo dalle strade	D.M. 1/4//1968 e dal vigente codice della strada																					
Distacco minimo da edifici	20 ml																					
Distanza minima delle	100 ml																					

		vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni di origine zootecnica dalle abitazioni e dai confini	
Art. 112 comma 6	Ai sensi dell'art. 34 quinquies delle NTA del PTCP, occorre "evitare la saldatura dell'urbanizzato mantenendo uno spazio minimo in edificato tra due fronti", pertanto, in corrispondenza dei corridoi ecologici, non può essere consentita l'edificabilità rurale ed è necessario chiarire la legittimità degli "edifici esistenti" nella fascia dei 10 m dai corsi d'acqua.	<p>Si prende atto di quanto evidenziato dalla Provincia e pertanto si propone di modificare il comma 6 dell'art. 112 delle NTA come segue (parte cancellate con doppia barratura parti aggiunte con evidenziazione turchese):</p> <p>"6 In corrispondenza dei corridoi ecologici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella fascia dei 10 m dai corsi d'acqua, individuata quale corridoio ecologico fluviale sono consentite, nel rispetto delle esigenze di tutela degli argini del corpo idrico, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti legittimamente edificati, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nonché gli interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ovunque possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde mediante eliminazione degli elementi rigidi di arginatura in calcestruzzo; - è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica che non impegnino aree libere salvo che per ampliamento di strutture esistenti o da riconvertire; - è consentita l'edificabilità rurale a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica; - è consentita la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità; - è consentito l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate; - sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ed allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici della rete ecologica. 	
Art. 133 comma 7	Nelle zone "Cc" le trasformazioni possono attuarsi esclusivamente mediante PUA di iniziativa pubblica o privata.	<p>Si propone di accogliere quanto proposto dalla Provincia, circa le modalità attuative delle zone definite "Cc". Pertanto il comma 7 dell'art. 133 viene così modificato:</p> <p>7 Modalità attuative: Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretto convenzionato". sono</p>	

		<p>subordinate alla formazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, secondo le modalità di cui all'art. 25 delle presenti Nta. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi oggetto del PdC convenzionato e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa in particolare, prevede:</p> <p>a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree necessarie alla realizzazione dell'intervento;</p> <p>b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di viabilità (nuova o miglioramento) previste dal Puc, compresa la realizzazione dei marciapiedi;</p> <p>c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere previste; d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque nella durata massima di validità del titolo abitativo.</p> <p>e) la cessione gratuita delle aree destinate a standard, delle aree destinate alla viabilità comprese nel comparto;</p> <p>f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;</p>
<p>Art. 135 comma 5</p>	<p>Sostituire le parole "al massimo maggiore del 35%" con "non maggiori del 35%"</p>	<p>Si prende atto di quanto evidenziato dalla Provincia, si propone quindi di modificare il comma 5 dell'art. 135, come segue, (parte cancellate con doppia barratura parti aggiunte con evidenziazione turchese) :</p> <p><i>"5 Per l'ambito di Caprecano, via Menotti è stata individuata un ulteriore "Area per delocalizzazione - Ade." di proprietà privata. In tale area è prevista la delocalizzazione di un fabbricato demolito a seguito del sisma del 1980 originariamente ubicato ai limiti della medesima area e la delocalizzazione, degli altri fabbricati per i quali il Puc, prevede la demolizione e non ricostruzione in sito per esigenze pubbliche, individuati nelle frazioni Caprecano e Fusara. In tale area, si prevede altresì la ricostruzione del fabbricato demolito in via Roma Fusara, che non è possibile ricostruire in sito per l'avvenuto allargamento stradale da parte della Provincia. Per tale area dovrà essere redatto apposito Pua, di iniziativa pubblica o privata, che dovrà prevedere la ricostruzione dei volumi delocalizzati con dimensioni volumetriche, al massimo non maggiori del 35% di quelle dei manufatti oggetto di demolizione. Il Pua riconoscerà, altresì ai proprietari delle aree, individuate come Ade, un indice pari a 0,6 m³/m² . Anche tale volume sarà previsto all'interno della medesima area. Il Pua, fisserà inoltre i necessari interventi di urbanizzazione primaria dell'area, ed i miglioramenti della viabilità, e le altezze massime delle costruzioni che non potrà superare quella esistente nell'ambito, nonché gli altri indici necessari. La delocalizzazione di tali volumi incongrui nell'area in oggetto, potrà avvenire solo previa cessione gratuita al Comune delle aree di sedime liberate e sistemazione delle medesime."</i></p>

Per quanto concerne l'elaborato **4.3 Schede di Progetto dei comparti** si riscontra quanto segue:

AT_11: Verificato quanto osservato si accoglie la proposta di modifica. Pertanto la scheda relativa al comparto viene opportunamente modificata.

In particolare, la tabella degli Indici e Parametri Urbanistici viene modificata come segue:

Comparto	Sup. Territoriale (mq)	Indice di fabbricabilità	Volume Totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume non residenziale (mc)	n. alloggi	n. abitanti insediabili	Aree di cessione	Sup. viabilità (mq)	Sup. Standard (mq)	Standard urbanistici			
											Verde	Parcheggio	Aree pubbliche aggiuntive a disposizione dell'Am.m.ne per progetti tematici o per Housing Sociale	
area via Mazzini								438						
AT_11	16429	1	16429	12321,75	4107,25	41	164	9861	2800	7499	2033	1011	4017	

Mentre lo schema planovolumetrico assumerà tale forma:



AT_5: Verificato quanto osservato si propone la modifica della scheda al fine del soddisfacimento della dotazione minima di 20 mq/ab di standard, come segue:

Comparto	Sup. Territoriale (mq)	Indice di fabbricabilità	Volume Totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume non residenziale (mc)	n. alloggi	n. abitanti insediabili	Aree di cessione	Sup. viabilità (mq)	Sup. Standard (mq)	Standard urbanistici		
											parcheggi	verde	
AT_5	6878	1	6878	5158,5	1719,5	17+3	69	2882	1500	1382	1006	376	

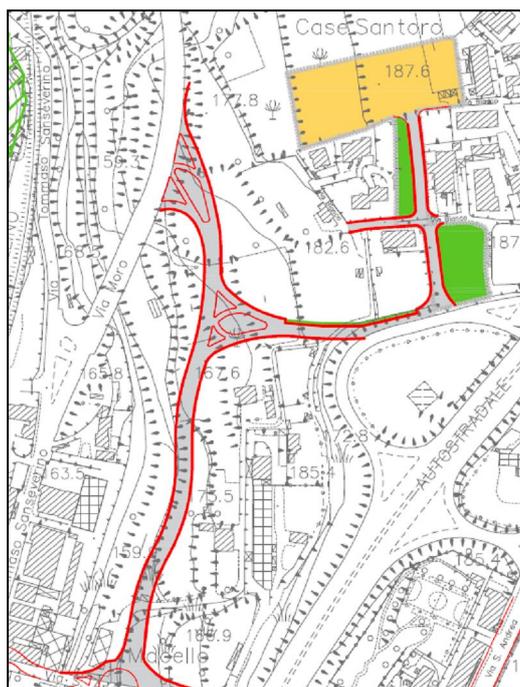
Lo schema di lottizzazione funzionale della relativa scheda sarà il seguente:



AT_7:Verificato quanto osservato si propone la modifica della scheda al fine del soddisfacimento della dotazione minima di 20 mq/ab di standard, come segue:

Comparto	Sup. Territoriale (mq)	Indice di fabbricabilità	Volume Totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume non residenziale (mc)	n. alloggi	n. abitanti insediabili	Aree di cessione	Sup. viabilità (mq)	Sup. Standard (mq)	Standard urbanistici			
											verde	parcheggio		
AT_7	8763													
	7000		area in cui è prevista la viabilità di collegamento via s. Andrea- via Moro											
	15763	0,8	12610,4	12610,4		42	126	10820	8300	2520	720	1800		

Lo schema di lottizzazione funzionale e quello planovolumetrico della relativa scheda saranno modificati con l'introduzione di una fascia di parcheggi in sede propria da realizzare parallela all'asse viario:



AT_12: Si accoglie il suggerimento della Provincia e per gli effetti si modificano le "Direttive e Prescrizioni" contenute nella relativa schede come segue:

Nel comparto il volume non residenziale potrà essere utilizzato esclusivamente per attrezzature sportive coperte e scoperte da realizzare nell'area trasformabile (indicata in giallo nella presente scheda). I fabbricati da realizzare lungo via Marconi dovranno essere impostati alla medesima quota della strada e prevedere il piano terra con destinazione commerciale. All'interno del comparto gli edifici non potranno avere una altezza superiore a 12 m, per quelli su via Marconi, e di 9 m, per i restanti. Nel comparto, al fine di non compromettere la visibilità del SS. Salvatore, è auspicabile la delocalizzazione di parte dei volumi ivi realizzabili in altre aree AT e AT **preferibilmente della medesima frazione (Saragnano/Capo Saragnano)** ovvero in aree classificate come tessuto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale che presentino opportune caratteristiche dimensionali per il rispetto delle distanze dai confini e da altri fabbricati. Nell'area destinata ad attrezzature sportive scoperte non è ammessa la realizzazione di volumi nè consistenti movimenti di terra.*

Verificare lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

Nella costruzione del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione del Documento Strategico del Preliminare di Piano e poi del Puc, si è dettagliatamente valutato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico previgente ossia il Prg adottato con adottato per la prima volta con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 19/12/2001 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 15 del 1° marzo 2004, pubblicato sul B.U.R.Campania n. 12 del 15.03.2004 (vigente dal 16/03/2004).

Tale approfondimento è riportato sia nella relazione del Preliminare di Piano (paragrafi 3.1 e 3.2 dell'elaborato "1-Relazione" del Preliminare di Piano) sia rappresentato graficamente nelle tavole grafiche "4.2.1 - Prg vigente e stato di attuazione" e "4.2.2 - Piani attuativi".

Tale valutazione è stata poi ripresa anche nella Relazione di accompagnamento della proposta di Puc ai paragrafi 5.1 e 5.2, adottata ai sensi dell'art. 3 - comma 1 del Regolamento regionale 5/2011, con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 03.02.2016.

Il Prg prevedeva uno sviluppo in termini di nuovi abitanti e di corrispondenti vani pari a 1900. Essi venivano suddivisi negli ambiti frazionali come indicato nella tabella che segue:

Ambiti frazionali	Recupero	T.d.U.-I/n. e T.d.U.-I/AS	Agro Forestale	
Acquamela - Aiello	91	111		
Antessano	102	240		
Caprecano-Fusara	64	53		
Orignano	22	115		
Saragnano - Caposar.	160	230		
Sava	61	190		
Baronissi centro	180	37		
Totale	680	976	244	1900

Tutte le aree di trasformazione del previgente strumento urbanistico comunale per le quali sono comunque stati avviati da parte dei privati attività tese all'approvazione dei Pua, o addirittura, come in molti casi, in cui i Pua sono stati approvati, anche se non si è ancora pervenuti alla stipula della relativa convenzione, sono state riconfermate nel Piano programmatico come "AT*", in quanto non sono state rinvenute sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità delle previsioni medesime o la convenienza a migliorarle.

Del carico urbanistico in termini di nuovi alloggi previsti in tali ambiti, si è tenuto conto nella verifica del carico insediativo assegnato al Comune di Baronissi in sede di Conferenza d'ambito, come disposto ai sensi del comma 5 dell'art. 125 delle Nta del Ptcp.

Nelle aree di trasformazione AT*, tutte corrispondenti a previsioni del Prg previgente, è prevista la realizzazione di **357** alloggi.

Evidenziare il recepimento delle strategie di sviluppo per il sistema insediativo e per il sistema infrastrutturale, della mobilità e della logistica, del Ptcp

Indirizzi strategici del Ptcp	Azioni di Piano
Valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali esistenti lungo i versanti collinari	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione rete ecologica comunale e previsione nelle Nta di apposita regolamentazione (parte 2 titolo III). - individuazione sottozona E3 Aree agricole di tutela paesaggistica e di salvaguardia idrogeologica; - individuazione sottozona E5 Aree ad esclusivo uso naturalistico - Individuazione della zona "parco urbano monticello" in cui si prevede la salvaguardia ambientale ed un eventuale utilizzo previo convenzione ad usi sportivi naturalistici. - Individuazione aree da destinare a

	<p>“verde di tutela”;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Specifiche norme per le aree ricadenti in zona ZPS – art. 45 delle Nta e per le fasce di rispetto acque pubbliche – art. 46 Nta
Valorizzazione del patrimonio storico culturale	Il Puc tutela gli edifici di particolare rilevanza storica, non solo prevedendo specifiche attenzioni e tutela sui monumenti e edifici di particolare rilevanza, ma individua fasce di tutela degli stessi preservando le aree libere al contorno
Promozione dell’insediamento di funzioni di rango provinciale	Il Puc individua un’area limitrofa all’insediamento dell’Università degli Studi di Salerno, campus di Baronissi, in cui intende sviluppare un polo di ricerca e sviluppo biomedicale, stante l’ubicazione nel campus della Facoltà di Medicina. In tale area l’Università troverà le aree per i futuri ampliamenti, ed inoltre il Comune potrà insediare attività del settore bio medicale, attività di servizio all’università, attività di ricerca (Città della Medicina)
Riqualificazione dei principali centri abitati	<p>Individuazione di specifiche aree nei vari nuclei frazionali ove individuare le nuove centralità, o potenziare quelle esistenti. Inoltre ai fini della riqualificazione dei centri, sono previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivazione dell’utilizzo dello strumento della demolizione e ricostruzione per l’edilizia e della riqualificazione urbana. - Incentivazione di interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti urbani consolidati con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici e al completamento delle aree con nuove attrezzature; - Interventi di rigenerazione urbanistica ammessi nell’ambito del tessuto urbano consolidato, con assembramento di volumetrie e redistribuzione nelle nuove edificazioni con consistenti cessione di suoli per spazi pubblici ed attrezzature.
Potenziamento dell’attuale del sistema produttivo della Valle	Il Puc individua nuove aree, limitrofe a quelle esistenti da destinare alle attività produttive – Aree D2 e D3.
Razionalizzazione del sistema della grande distribuzione commerciale	Il Puc individua un’area “D4” in prossimità dell’area Ikea in cui sarà possibile l’insediamento di attività commerciali di medie e grandi strutture
Realizzazione del progetto “People mover”	Il Puc prevede nell’area denominata “città della medicina” la possibilità di un collegamento della rete ferroviaria con il campus universitario.

Esplicitare l'attuazione del carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale approvato in sede di Conferenza di Piano permanente in conformità agli artt. 125 – 126 – 127 – 128 – 129 delle Nta del Ptcp nonché i carichi insediativi, le densità territoriali, la localizzazione in conformità agli artt. 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 delle Nta del Ptcp

Art. 128

Il fabbisogno aggiuntivo

Il Comune di Baronissi con delibera di Giunta comunale n. 25 del 6 febbraio 2013 ha fatto propria la proposta di dimensionamento elaborata dall'ufficio di piano.

La proposta di dimensionamento elaborata in sede comunale, in ossequio dello schemamethodologico per il dimensionamento del PUC individuato dal Ptcp in coerenza con il documento regionale, considerava il fabbisogno abitativo quale somma del fabbisogno aggiuntivo e del fabbisogno pregresso, oltre ad una quota di alloggi aggiuntivi per progetti di sviluppo.

In estrema sintesi la proposta di dimensionamento era stata così formulata:

fabbisogno pregresso	{	Alloggi impropri	30
		Alloggi sovraffollati	220
		Alloggi per sopprimere a disagio abitativo	30
		TOTALE	280
fabbisogno aggiuntivo	{	Da sviluppo demografico	490
		Da progetti di sviluppo	1.063
		TOTALE	1.553

In sede di Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Area Metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno e Picientini, seduta del 10 aprile 2013, come da verbale, *"per il Comune di Baronissi si conferma la proposta di dimensionamento del fabbisogno residenziale presentata, fatta eccezione della quota aggiuntiva di alloggi collegata all'attuazione di specifiche politiche (indotto produttivo ed universitario), per la quale si propone una riduzione del 50%, fermo restando che, nel prosieguo del lavoro di redazione del PUC si potrà utilmente dettagliare la quota di alloggi da attuare attraverso la componente programmatica/operativa"*.

Alla luce della decisione assunta in sede di conferenza d'ambito, quindi, il Puc del Comune di Baronissi ha previsto uno sviluppo insediativo di tipo "residenziale" pari a:

Fabbisogno abitativo (A) = Fabbisogno Aggiuntivo (A.1) + Fabbisogno Pregresso (A.2)

$$A = (490 + 1.063/2) + (30 + 220 + 30) = 1.302 \text{ alloggi}$$

La proposta di dimensionamento presentata alla Conferenza e quella definitivamente approvata da quest'ultima, relativamente al fabbisogno aggiuntivo di cui all'art. 125 delle Nta del Ptcp, ha confermato la previsione di n. 490 famiglie (alloggi) quale scenario di previsione demografica relativa alla componente naturale e migratoria della popolazione con riferimento all'arco temporale decennale preso a riferimento (2011-2021).

Per il comune di Baronissi la previsione demografica è stata condotta utilizzando modelli di *previsione aggregata*. Allo scopo di descrivere l'andamento futuro della popolazione, si è effettuata una regressione lineare sulla base dei dati noti più recenti, relativi a un decennio.

Dall'equazione della linea di tendenza, infatti, si è determinato il valore della popolazione futura. Dovendo risultare l'andamento della popolazione il più vicino possibile alla realtà, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio R^2 sia prossimo all'unità, si sono considerate, pertanto, le regressioni di tipo: lineare, logaritmico, polinomiale, di potenza ed esponenziale.

Dalla calibratura di questi modelli matematici, per il caso specifico del Comune di Baronissi, si è assunto che il modello che meglio approssima l'andamento reale della popolazione nel periodo considerato è quello polinomiale di ordine 2, in quanto minore è lo scarto relativamente all'ultimo valore noto di popolazione.

Sulla base della proiezione dei dati demografici relativi agli ultimi 10 anni si è, quindi, verificata la tendenza all'incremento della popolazione di Baronissi e la relativa popolazione allo scadere del decennio successivo.

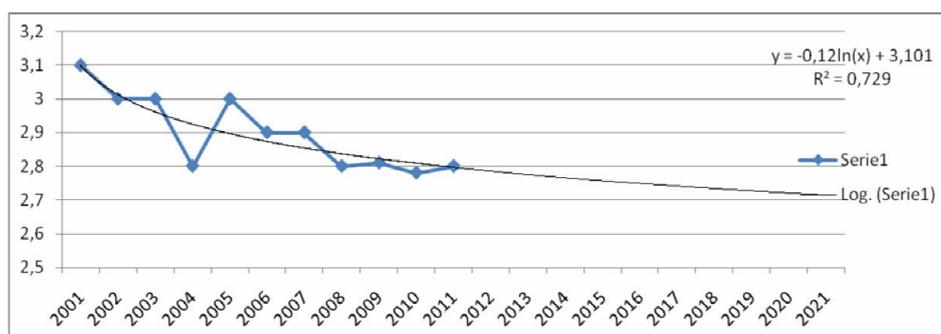
Al fine di stimare l'andamento futuro della popolazione del Comune di Baronissi, si è considerata una proiezione lineare sulla scorta delle rilevazioni Istat relative al decennio 2001-2011, dovendosi determinare l'equazione della curva di tendenza che meglio approssima

l'andamento reale recente della popolazione, in base alla quale poi determinare il valore della popolazione futura.

La curva che meglio approssima l'andamento reale della popolazione del comune di Baronissi nel periodo considerato è la polinomiale di ordine 2, secondo la quale la popolazione al 2021 cresce, fino ad un valore approssimato di 17.821 abitanti.

Per valutare il fabbisogno aggiuntivo si è proceduto coerentemente con le disposizioni contenute nella scheda metodologica di computazione del dimensionamento del Puc allegata al Ptcp nella quale si precisava a riguardo che *Dovranno essere elaborate le dimensioni media della famiglia (media numero componenti) per ciascun comune per gli anni 2001/2011, sui dati Censimento 2001/2011. In presenza di andamenti concordi (diminuzione) della dimensione media delle famiglie nei vari livelli territoriali (Comune, ambito identitario, provincia e regione) e verosimile considerare costanti, per il decennio previsionale, i divari nelle dimensioni medie delle famiglie, registrati nei vari anni di riferimento (2001/2011). Tali divari (2001/2011) saranno utilizzati per calcolare la dimensione media comunale delle famiglie per l'anno 2021. La stima del numero delle famiglie al 2021 sarà elaborata rapportando la popolazione residente stimata al 2021 sulla dimensione media delle famiglie stimata al 2021 per ciascun comune. La differenza tra il numero delle famiglie stimate al 2021 e il numero delle famiglie al 2011 darà una stima del fabbisogno aggiuntivo per ciascun comune espresso in termini di abitazioni/famiglia.*

Pertanto, si è proiettato il numero medio di componenti delle famiglie al 2021 ottenendo un numero medio di componenti per famiglia pari a 2.73.



Dividendo il numero della popolazione stimata al 2021 (17.821 abitanti) per il numero medio di componenti per famiglie al 2021 (2,73) si ottiene il numero di famiglie al 2021 che è pari a 6.527.

Sottraendo da tale numero di famiglie quello al 2011, pari a 6.037, si ottiene il fabbisogno aggiuntivo pari a 490 alloggi.

In coerenza con quanto precisato al comma 4 dell'art. 125 delle Nta del Ptcp, la proposta di dimensionamento del Piano, ha anche fatto riferimento a particolari fenomeni di attrazione del territorio comunale (la presenza dell'università in particolare) determinando una quota aggiuntiva di fabbisogno pari a 1063 alloggi, ridotti del 50% come già detto, in sede di Conferenza di Piano Permanente.

Art. 126

Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo

Relativamente all'art. 126 delle Nta del Ptcp e quindi alla dotazione di standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo, si fa riferimento agli elaborati di Piano "2.3 - Dotazione di spazi pubblici ed attrezzature" e "2.4 - Schede degli Spazi pubblici ed attrezzature", con le quali si è inteso riscontrare la presenza sull'intero territorio comunale e nelle singole frazioni degli standard pubblici, riassumendo nella tabella conclusiva allegata all'elaborato 2.4, le dotazioni preesistenti al Prg, quelle previste dal Prg, quelle effettivamente esistenti, dando così implicitamente atto di quanto attuato con il previgente strumento urbanistico, nonché determinando per ciascuna tipologia di standard l'attuale situazione e il relativo fabbisogno al 2021.

Inoltre nel paragrafo 1.4 della Relazione di Piano, relativamente all'intero territorio comunale si riporta la dotazione attuale di standard e la si confronta con quella necessaria (con riferimento alla popolazione al 31/12/2014) evidenziando in tal modo che la dotazione complessiva di standard pubblici a Baronissi è già superiore a 20 mq/abitanti, con carenze rilevabili esclusivamente nella categoria "istruzione" e di poco nel "verde attrezzato per il gioco e lo sport".

Il Puc individua come città dei servizi le parti del Territorio urbano edificato destinate a standard, classificandole secondo la loro specifica destinazione, come distinte dal D.M. 2/4/1968, n. 1444, in:

- A) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo);
- B) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi -uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- D) Aree per parcheggi.

Inoltre, il Puc individua quelle aree, che per loro particolare ubicazione, o per la loro vicinanza ad altre aree già destinate a funzioni pubbliche che necessitano di ampliamento, sono considerate di rilevante interesse pubblico, e per le quali il Piano programmatico prevede una utilizzazione pubblica (standard di progetto). Tali aree sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

I proprietari interessati possono, tuttavia, in ossequio ai principi perequativi cui il Puc è ispirato e all'art. 126 delle Nta del Ptcp, nonché alla disciplina prevista dall'art. 12, comma 3 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, del 4/8/2011, n. 5, fino all'emanazione del decreto di esproprio, richiedere, forme alternative all'espropriazione. Tali forme di "compensazione" seguono i criteri definiti nel piano programmatico, e consistono nel riconoscimento di diritti edificatori da utilizzare in aree di trasformazione previste dal Puc.

Le aree a standard ulteriormente necessarie sono principalmente reperite all'interno dei comparti di trasformazione da attuare con il metodo perequativo. Le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione perequativi sono precisamente individuate in termini dimensionali, nelle schede norma; le destinazioni ivi indicate sono solo indicative della categoria di standard, in quanto il Pua potrà prevedere, in accordo con l'amministrazione variazione delle categorie di standard, fermo restando il valore complessivo delle superfici da destinare a tale funzione.

Art. 127

Insedimenti produttivi

Con riferimento all'art. 127 delle Nta del Ptcp si precisa che il Puc destina nella sua componente programmatica, una sola area (D2) all'insediamento di attività esclusivamente di tipo produttivo artigianale/industriale, localizzata a margine del Pip di Sava ed intesa esclusivamente a prevedere in essa, prioritariamente, la delocalizzazione di attività già insediate sul territorio comunale. La stessa componente programmatica, invece, individua diverse sottozone D3, destinate ad ospitare attività di tipo multifunzionale, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali.

La realizzazione in tali sottozone, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse, consentita esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.

L'area che il Puc individua come "sottozona D4" è l'area libera ubicata immediatamente ad Est del raccordo autostradale Sa-Av e chiusa tra l'intervento Ikea e la stazione di rifornimento a servizio dell'autostrada -corsia Nord-. Per essa, stante la sua particolare localizzazione, il Puc prevede una destinazione similare agli interventi contermini e quindi in tale sottozona sono ammessi esclusivamente usi commerciali.

Art. 128

Attività terziarie

Con riferimento all'art. 128 il Puc individua l'area denominata "Città della Medicina" (ex "Città dei Giovani e dell'Innovazione") che coincide, in gran parte, con quella individuata dal piano particolareggiato denominato "Programma di intervento per la realizzazione di attrezzature

pubbliche ed interventi produttivi" approvato con accordo di programma del 27/02/2003, C.C. n. 19 del 14.03.2003, D.P.G.R. e D. Assessore Urbanistica n. 295 del 7/5/2003 e n. 318 del 19/05/2003, B.U.R.C. n. 24 del 3/6/2003, C.P. n. 80 del 18/07/2003; per tale area si prevede la reiterazione dei vincoli pre-ordinati all'esproprio, confermando la volontà, di mantenere la destinazione pubblicistica, già impressa in passato, anche in considerazione della già esistente

previsione dell'intervento in atti di pianificazione sovra ordinati, quali:

- Il "programma di intervento" di cui innanzi, individuato quale "progetto portante" del progetto integrato "Valle dell'Irno" e che ha goduto di notevoli finanziamenti pubblici per la realizzazione delle opere di viabilità, parcheggi ed infrastrutture
- Il Piano Settoriale dell'Università di Salerno - Scheda n. 11 PSP che individua, tra le direttrici fondamentali di intervento " *il completamento del progetto della "città dei giovani e dell'innovazione" e la localizzazione di piccoli insediamenti universitari, anche residenziali, nei comuni di Baronissi, Fisciano, Mercato San Severino e Pellezzano*".
- Il Ptcp che tra le strategie di sviluppo per la Valle dell'Irno annovera il completamento del progetto "Città dei Giovani e dell'innovazione" al fine di promuovere l'insediamento di funzioni di rango provinciale.

Essendo tale progetto già inserito in precedenti programmazioni anche concordate ed approvate dagli enti sovraordinati, non è stato necessario effettuare ulteriori valutazioni, sul dimensionamento.

Per la stessa area, inoltre in data 31/07/2015, l'amministrazione comunale ha sottoscritto con l'Università degli Studi di Salerno un protocollo d'intesa per la sua riqualificazione. Con tale protocollo il Comune si impegnava a definire di comune accordo con l'UNISA le nuove norme urbanistiche dell'area in oggetto da inserire nel Puc e l'Università si impegnava a collaborare con il comune nella redazione di quanto sopra e a fornire l'assistenza tecnica scientifica per l'elaborazione di un Pua fattibile, anche per lotti funzionali, e che potesse essere attrattore di investimenti pubblici e privati.

Nell'ambito di tale accordo è stato costituito un apposito tavolo di lavoro composto da rappresentanti dell'Università e del Comune. Tale tavolo ha redatto, dopo vari incontri un documento, riportato nel verbale del 17/11/2015 con cui i rappresentanti dei due Enti concordano la necessità di suddividere l'area in più comparti: uno destinato all'ampliamento del plesso universitario di Baronissi, uno destinato all'insediamento di attività sanitarie, ed un comparto destinato alle attività di ricerca e di servizi all'Università (tra cui anche residenze a rotazione d'uso per studenti e docenti).

Al punto 6. Dell'art. 139 delle Nta è disciplinata la modalità di trasformazione dell'ambito di che trattasi.

Art. 129

Complessi dismessi

Con riferimento all'art. 129 delle Nta del Ptcp si fa presente che il Puc non prevede il riutilizzo di complessi dismessi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale. Gli edifici dismessi presenti sul territorio comunale sono stati individuati come AR - Ambiti di riqualificazione e gli interventi sugli stessi ammissibili opportunamente disciplinati all'art. 132.

Art.114

Determinazione delle densità territoriali

La presente proposta di Puc, segue ad una prima proposta di Puc già adottato con deliberazione di GC n. 67 del 03.04.2014 e poi successivamente revocata con deliberazione di GC n. 148 del 08.08.2014, che faceva comunque salve le elaborazioni e gli studi già effettuati, ritenendo condivisibili e validi gli studi, le indagini dirette e indirette e le analisi poste a base della redazione degli elaborati già redatti.

Negli elaborati del Piano strutturale di questa era contenuta tra l'altro (elaborato STR.5- Analisi delle Densità) una rappresentazione grafica delle densità territoriali del sistema insediativo che seppure non allegata all'attuale proposta di Piano, è stata comunque utilizzata per la valutazione della capacità di carico del territorio già trasformato (in termini di completabilità), per definire con maggiore dettaglio le aree di frangia da destinare alla trasformabilità, attribuendo ad essi un maggiore e minor grado di trasformabilità sia in termini quantitativi che

funzionali, nonché per consentire azioni principalmente orientate all'innalzamento della qualità urbana attraverso:

- l'incentivazione dell'utilizzo dello strumento della demolizione e ricostruzione per l'edilizia e della riqualificazione urbana.
- l'incentivazione di interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti urbani consolidati con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici e al completamento delle aree con nuove attrezzature;
- interventi di rigenerazione urbanistica ammessi nell'ambito del tessuto urbano consolidato, con assembramento di volumetrie e redistribuzione nelle nuove edificazioni con consistenti cessione di suoli per spazi pubblici ed attrezzature.

Art.115

Localizzazione dei nuovi insediamenti

Il titolo IV delle NTA del PTCP detta gli indirizzi che i PUC dovranno osservare per la determinazione delle densità territoriali e per la localizzazione dei nuovi insediamenti.

In particolare, l'articolo 115 prescrive che i Comuni dovranno provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc. nel rispetto delle priorità di seguito indicate:

1° livello	<p>Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il riuso degli edifici e delle aree dismessi; - la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.
2° livello	<p>Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente che i comuni individuano nell'ambito degli "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato".</p>
3° livello	<p>Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno comunque essere localizzati in via prioritaria nelle aree incluse nelle zone B di cui al d.m.n.1444/1968.</p>
4° livello	<p>Qualora i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti secondo le modalità e le precedenti priorità, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole – escluse le Aree agricole periurbane e le aree per le quali non è prevista l'edificabilità dai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche definita dalle presenti norme, secondo i criteri di piano ed i seguenti indirizzi e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riuso prioritario dei manufatti ed aree dismessi; - contiguità al tessuto edificato; - adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico; - prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi; - presenza delle reti di urbanizzazione primaria; - organizzazione compatta dei nuovi insediamenti e, qualora si tratti di insediamenti residenziali, con un indice di densità territoriale non inferiore a 150ab/ettaro e non superiore a 300 ab/ettaro; - definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.

Nel caso specifico e più in generale si può affermare che la scelta delle localizzazione dei carichi insediativi è stata fatta nel rispetto di quanto stabilito dal Ptcp all'art. 115, privilegiando in primo luogo i "residui di piano", ossia le aree già edificabili nel previgente strumento

urbanistico, e poi le aree cosiddette di "frangia"; il tutto, comunque, nei limiti dimensionali del carico insediativo assegnato al comune di Baronissi, facendo attenzione a non incrementare oltre misura aree già sature ma distribuendo in maniera equa il carico tra il centro e le varie frazioni, in coerenza con le strategie di "centralità" già individuate nel Preliminare di Piano.

Più nel dettaglio si fa presente quanto segue: le nuove aree di trasformazione, soggette ad intervento urbanistico preventivo o comunque convenzionato, che la parte programmatica del Puc declina come AT, AT*, AR, Cc nonché quelle ad intervento diretto, ossia le aree classificate Bbd, rispondono tutte ai criteri localizzativi di cui all'art. 115.

Infatti:

- Le zone **Bbd** sono aree con impianto incompiuto e caratterizzate da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa ($m^3/m^2 < 1,5$) (a destinazione d'uso prevalentemente residenziale), e per esse il Puc prevede il mantenimento e il consolidamento attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica), in piena coerenza con il livello 2. Trattandosi poi di ambiti con densità edilizie medio-basse con impianti urbanistici non completamente definiti e molte volte frutto di trasformazioni avvenute con leggi derogatorie, il Puc, in linea con gli indirizzi di cui all'art. 94, comma 3, delle Nta del Ptcp, consente la realizzazione di nuove opere condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica. In particolare in tali zone, ai fini del raggiungimento degli obiettivi, che il Puc si pone, di una complessiva riqualificazione degli spazi pubblici scoperti che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità si prescrive che i progetti degli interventi di "nuova costruzione", o gli interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001", siano condizionati all'esecuzione di opere di riqualificazione di tali spazi. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale i privati si impegnano ad eseguire direttamente e a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere necessarie per la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) antistanti il lotto oggetto dell'intervento prevedendo l'ampliamento, la realizzazione e/o l'ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano.
- Le zone **Cc** sono parti del territorio, interne al tessuto urbano, idonee alla contestuale riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico esistente e al miglioramento del paesaggio edificato. Tali aree raggruppano gli aggregati urbani discontinui e eterogeneità dei caratteri tipo-morfologici, le aree parzialmente edificate ai margini degli insediamenti consolidati, gli aggregati edilizi in addensamento lungo gli assi viari. Per tali ambiti, di limitate dimensioni, le Nta disciplinano modalità di intervento "dirette" con Pdc convenzionato, quando l'intervento deve essere accompagnato da interventi infrastrutturali (realizzazione di parti di viabilità, aree di parcheggio etc.). Anche questa tipologia di area corrisponde al livello 2.
- Il Puc delimita ambiti, denominati **AR**, compresi nel "tessuto edilizio consolidato", da riqualificare mediante interventi di "ristrutturazione urbanistica" (ex lett. f, comma 1, art. 3, DPR 380/01). In tali ambiti sono comprese aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da trasferire in altro sito. La ristrutturazione urbanistica comprende un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla conformazione di nuovi ambienti urbani ed alla sostituzione delle pregresse destinazioni d'uso, incompatibili con l'attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è, altresì, finalizzato ad incrementare la dotazione di spazi pubblici e può prevedere anche la demolizione senza ricostruzione dei volumi edilizi preesistenti ed individuare l'area in cui tali volumi sono ricostruibili. Livello 1
- Gli ambiti denominati **AT** sono ambiti di nuova previsione che il PUC individua come destinati alla trasformazione. Essi rappresentano ambiti urbani, parzialmente urbanizzati con impianto incompiuto densità urbanistiche basse e/o qualità urbanistica carente (3° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del Ptcp). In parte residuale, tali ambiti sono localizzati in aree di nuova urbanizzazione; solo alcune di esse ricadono nelle aree

agricole, ma comunque in aree contigue al tessuto edificato con adeguate condizioni di accessibilità (4° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del Ptcp).

- Gli ambiti denominati **AT*** individuano ambiti già destinati alla trasformazione da precedenti previsioni urbanistiche (ex "TdU -i/n°___", "T.d.U.-i/ASn°___" e "T.d.U./C" del previgente P.R.G.) e per i quali non sono state rinvenute sopravvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del previsioni medesime o la convenienza a migliorarle, e pertanto esse sono state confermate seppur, in taluni casi modificati nelle originarie perimetrazioni per adeguarle all'attuale stato di fatto e di diritto, ovvero per renderle maggiormente funzionali.

Art.116

Indirizzi localizzativi per l'insediamento dei complessi produttivi di interesse locale

La localizzazione delle aree produttive del Puc risulta in linea con i criteri di cui all'art. 116 delle Nta del Ptcp. Infatti, la sola area D2 destinata all'insediamento di attività produttive/artigianali è limitrofa al Pip Sava e per quanto concerne l'accessibilità essa risulta direttamente connessa alla viabilità interna al Pip a sua volta prossimo allo svincolo autostradale Baronissi nord. L'area di che trattasi inoltre seppure prossima ad insediamenti residenziali è opportunamente normata affinché sia il più possibile contenuto l'effetto sulla residenza; tale attenzione alla compatibilità ambientale sarà opportunamente valutata nella fase di approvazione dei Pua che saranno redatti al fine di disciplinare l'attuazione del Puc nelle due zone contigue.

Le zone D3 sono prossime ad insediamenti produttivi già esistenti e in gran parte riconfermano scelte urbanistiche del previgente strumento; esse sono ben collegate alla viabilità principale garantendo una buona accessibilità con riferimento al trasporto merci su gomma, anche in considerazione delle funzioni in esse insediabili, ovvero non produttive nel senso stretto del termine ma destinate prioritariamente ad una multifunzionalità, artigianale, commerciale, terziario e di servizio, che limita comunque l'impatto sul tessuto urbanistico consolidato.

La zona D4 è l'area libera ubicata immediatamente ad Est del raccordo autostradale Sa-Av e chiusa tra l'intervento Ikea e la stazione di rifornimento a servizio dell'autostrada -corsia Nord- e pertanto vocazionalmente destinata ad insediamenti commerciali. La sua attuazione demandata, anche in questo caso al Pua, è strettamente connessa alle previsioni infrastrutturali di cui all'APQ sottoscritto tra Provincia e Regione Campania, che quindi ne garantiscono la migliore accessibilità rispetto alla viabilità principale. Essa inoltre è lontana rispetto a insediamenti residenziali.

In generale comunque la Nta del Puc assicura il pieno rispetto dei dettami del Piano provinciale con l'art. 136 che recita:

*Articolo 136 – Aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (zona "D")
omissis*

2. Tali aree, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 116 del P.T.C.P., sono localizzate in aree in

cui si assicura il rispetto delle seguenti indicazioni:

- *presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;*
- *prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive*
- *contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.*

3. Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari negli ambiti produttivi di previsione sono rappresentati da:

- a) organizzazione della mobilità motorizzata attraverso una rete stradale di distribuzione autonoma e collegata alla viabilità primaria extra urbana, mediante pochi incroci ed opportunamente distanziati ed attrezzati con rotatorie. A tal fine il Puc indica con apposito simbolo grafico, sovrapposto alla indicazione di zona, la nuova viabilità. Essa dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista, a secondo della specifica normativa prevista per i vari ambiti, nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;*

- b) *adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;*
- c) *sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;*
- d) *combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono;*
- e) *previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);*
- f) *previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;*
- g) *spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.*

Art.117

Indirizzi localizzativi e criteri per l'insediamento dei complessi commerciali

Il comune di Baronissi in attuazione della specifica normativa regionale di settore (Lr 01/2014), ha programmato la redazione del Nuovo strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (Siad), in coerenza con la disciplina del Puc, in corso di redazione.

Pertanto ogni ulteriore dettaglio circa la rete commerciale è demandata a tale strumento di settore. Nelle Nta del Puc, comunque, la funzione commerciale è ammessa esclusivamente nelle aree specificatamente destinate a tale scopo, e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 117 delle Nta del Ptcp.

Si rappresenta che il Puc non prevede aree specificamente destinate a Centri Commerciali, ad eccezione della sola area D4, di cui si è già detto in precedenza, che è ubicata tra il megastore Ikea e l'area di servizio Est lungo la corsia nord del raccordo Autostradale Sa-Av

Art.118

Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi per servizi e/o attrezzature pubbliche di interesse locale

Relativamente ai servizi e/o attrezzature pubbliche di interesse locale, richiamando quanto già precisato in ordine al dimensionamento delle stesse, si ribadisce che la loro localizzazione è coerente alla disciplina provinciale in quanto:

- Sono localizzati in maniera diffusa sul territorio garantendo la riqualificazione urbanistica di tutti gli ambiti urbani e di quelli frazionali;
- Sono sempre ubicate in zone facilmente accessibili dalla rete viaria comunale;
- Sono presenti aree di parcheggio in prossimità dei centri storici e frazionali che garantiscono una disponibilità di aree adeguata e migliorandone l'accessibilità;
- Le aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale sono coerentemente integrate e funzionali al tessuto residenziale.

Art.119

Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi per attività turistiche, sportive e ricreative di interesse locale

Il Puc non prevede aree per l'insediamento di complessi per attività turistiche. Ad ogni buon fine si è proceduto ad una ricognizione del patrimonio ricettivo alberghiero ed extra-alberghiero esistente, assegnando a tali strutture idonea classificazione "Zona T". Le modalità di trasformazioni ammesse in tali zone, disciplinate dall'art. 84 delle Nta del Puc, sono conformi

agli indirizzi dell'art. 119 del Ptcp, in merito alle possibilità di ampliamento e riqualificazione di tali infrastrutture.

Con lo scopo di assicurare una maggiore dotazione di aree sportive e ricreative, il Puc prevede specifiche aree denominate "Zona S" destinate ad ospitare attività sportive ricreative di tipo imprenditoriale privato. Le classi di tali aree sono quindi articolate come:

S1 – Area destinata ad ospitare attività sportive di tipo imprenditoriale integrate con attività commerciali;

S2 - Area destinata ad ospitare attività sportive all'aperto di tipo imprenditoriale;

S3 – Area destinata ad ospitare attività sportive integrate con attività ambientali (Parco dell'Irno);

S4- Area destinata alla realizzazione pista motocross.

Per esse le relative norme di attuazione (art. 139 delle Nta) prevedono la sistemazione a verde di ampie zone, garantendone la permeabilità, la sistemazione a verde lungo la viabilità e i confini verso le aree residenziali, per la compensazione e mitigazione ambientale, nonché limitate possibilità edificatorie per la realizzazione dei servizi complementari e/o accessori.

Art.120

Indirizzi per la viabilità

La conoscenza delle condizioni di mobilità esistenti sono state documentate sia nel Preliminare di Piano (Tavola 4.5.2 – Classificazione funzionale e geometrica della rete stradale) che nel quadro strutturale del Puc adottato (Tavola 3.2 – La rete viaria).

La scelta localizzativa dei nuovi insediamenti è stata valutata anche con riferimento alle capacità della rete viaria esistente e, laddove ritenuta insufficiente, opportunamente integrata con previsioni di nuovi tratti e/o miglioramenti della viabilità esistente.

Le nuove previsioni viarie e/o i miglioramenti sono tutti strettamente connessi all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti. Esse infatti sono inserite all'interno dei comparti e dovranno, nella fase di predisposizione dei Pua, essere poste a carico dei proponenti, sia per quanto concerne la realizzazione, sia per quanto riguarda la verifica del sistema di mobilità conseguente alla realizzazione. Pertanto lo sviluppo dei nuovi insediamenti sarà sempre parallelo e direttamente connesso agli interventi di adeguamento della viabilità.

Nella Carta unica dei vincoli (Tavola 1.9) e nelle tavole rappresentative delle sole fasce di rispetto da infrastrutture (Tavole 1.11a - 1.11b - 1.11c), sono riportati il limite del Centro abitato e le fasce di rispetto generate dalle strade all'interno e all'esterno di tale limite.

Verificare la conformità inerente la viabilità, la rete dei servizi di trasporto pubblico locale, la localizzazione dei servizi logistici di cui agli artt. 121, 122 delle Nta del Ptcp

Rispetto agli indirizzi per il Trasporto Pubblico Locale di cui all'art. 121 delle Nta del Ptcp si rappresenta che nel territorio comunale di Baronissi sono presenti due stazioni ferroviarie della linea Circum-salernitana, opportunamente rappresentate nella tavole di progetto.

Tutta la linea ferroviaria che attraversa il territorio è opportunamente segnalata nel Puc in uno con la relativa fascia di rispetto (Tavola 1.9 – Carta Unica dei vincoli – Tavola 1.11- Fasce di rispetto), che ne garantisce la salvaguardia delle aree libere limitrofe e la possibilità di completamento, ammodernamento ed adeguamento.

In adiacenza alle stazioni ferroviarie sono già esistenti adeguate aree di parcheggio pubblico che non necessitano di adeguamento e/o ampliamento.

Nell'area di "Città della Medicina" le norme consentono e garantiscono la realizzazione del progetto denominato "People Mover" di cui al protocollo di intesa tra Regione Campania, Provincia di Salerno, Unisa, e i comuni di Baronissi e di Fisciano, per collegare i campus universitari alle stazioni ferroviarie.

Con riferimento alla viabilità autostradale, il Puc, ha recepito le previsioni dell'Anas di ampliamento e ammodernamento del raccordo autostradale Sa-Av, e le previsioni dei nuovi svincoli.

Verificare se la prevista perequazione è in coerenza con quanto previsto al capo VI delle Nta del Ptcp

La perequazione prevista dalla normativa di attuazione del Puc è in linea con i principi di cui al Capo VI delle Nta del Ptcp. Essa si attua per comparti edificatori, sia continui che discontinui, costituiti da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standard urbanistici e della

viabilità, da sottoporre a progettazione e gestione unitaria, da attuare attraverso PUA finalizzati a garantire:

- a) la corretta trasformazione urbana del territorio;
- b) l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- c) la realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- d) la cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
- e) la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le relative aree, previste dal PUA, attraverso convenzione

Specificare l'effettivo consumo di nuovo suolo in termini quantitativi (superficie espressa in mq)

Nella Tavola 4.4 - "Verifica indice consumo di suolo" del Puc sono riportate le quantità in mq della attuale superficie urbanizzata (mq 2795823), e quella conseguente all'attuazione del Puc (mq 3941553). L'effettivo consumo di suolo del Puc è pertanto in termini quantitativi pari a mq 1145730, su una superficie territoriale di 17 Km², ossia pari al 6%; l'indice di consumo di suolo, calcolato come rapporto tra la superficie urbanizzata a seguito dell'attuazione del Puc e la superficie territoriale del comune risulta pari al 22%, a fronte dell'attuale 16% (rapporto tra superficie attualmente urbanizzata e superficie territoriale comunale).

Verificare la coerenza del Piano di Monitoraggio predisposto con il Piano di Monitoraggio del Ptcp

Il Piano di Monitoraggio predisposto segue quello proposto per il PTCP di Salerno con lo scopo di verificare le modalità e il livello di attuazione del piano, di valutare gli effetti delle linee d'azione e di fornire indicazioni in termini di ri-orientamento del piano stesso. Così come per il PTCP anche il monitoraggio del PUC si aprirà con una fase di "diagnosi", finalizzata a comprendere le cause dell'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi, dovute ad esempio a:

- errori o perdita di validità delle ipotesi assunte sulle variabili da cui dipende lo scenario di riferimento;
- conflitti o comportamenti non previsti da parte dei soggetti coinvolti nel processo;
- politiche di attuazione e gestione del Ptcp differenti rispetto a quelle preventivate;
- effetti imprevisi derivanti dall'attuazione del Piano;
- effetti previsti ma con andamento diverso da quello effettivamente verificatosi.

La "diagnosi" sarà dunque volta a ricercare il legame tra le cause e gli effetti dovuti alle decisioni di piano. A tal proposito, gli effetti possono essere presentati attraverso indicatori di pressione o di processo, anziché di stato, se il tempo di risposta di questi ultimi è tale da non riflettere in tempo utile i cambiamenti connessi alle azioni di piano.

L'interpretazione dei risultati del monitoraggio e l'elaborazione di indicazioni per il ri-orientamento del Piano saranno inoltre argomento delle relazioni periodiche di monitoraggio (a scadenza biennale), che costituiranno la base per la "terapia", ovvero per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di piano e di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e adottare le opportune misure correttive.

Nella consapevolezza di aver compiutamente adempiuto si porgono distinti saluti.

Il coordinatore dell'Ufficio di Piano
arch. Fiorenzo Manzo

il R.U.P.
arch. Michele De Chiara

Allegati n. 3

Allegato 1

All'art. 13 delle Nta del Puc vengono modificate, riprendendo pedissequamente quelle del Ruc della Provincia di Salerno, le definizioni evidenziate in turchese le parti eliminate sono invece evidenziate con una doppia barratura

Articolo 13 - Indici urbanistici – ambientali

1 La disciplina del Puc si applica sulla base delle seguenti definizioni, grandezze edilizie ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	SUL SLP Si specifica che nel prosieguo delle presenti norme ove si fa riferimento all'acronimo SUL esso dovrà intendersi SLP.	Superficie utile lorda (SUL): misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto delle disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici di cui al successivo comma 2 del presente articolo. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio: a) superficie dei vani corsa degli ascensori e relativi spazi di sbarco, vani scala, scale e tappeti mobili, androni d'ingresso qualora costituiscano parti dell'edificio necessarie all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C., spazi e vie di fuga previsti dalle norme di sicurezza antincendio; b) locali o volumi tecnici, anche per le parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; Tra i locali tecnici rientrano anche i locali destinati allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti e alle raccolte differenziate dei rifiuti; c) spazi non interamente chiusi anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi coperti, porticati al piano terra aperti su almeno tre lati. I porticati o tettoie, se di uso privato o condominiale, sono esclusi dal calcolo della SUL, per un'aliquota non superiore al 30% della SC determinata dalle altre parti del fabbricato. I balconi e logge ai piani superiori sono esclusi dalla SUL, quando il rapporto dimensionale tra lunghezza e profondità sia almeno pari a 3:1; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,90 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP); e) sottotetti, ovvero locali non abitabili, ricavati tra l'intradosso del solaio a falde di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, la cui altezza al colmo all'estradosso sia inferiore a m. 2,20 e che termini con un'altezza pari a zero ove le falde incrociano l'estradosso dell'ultimo solaio, tali locali non dovranno avere alcuna rifinitura di tipo civile. Sono ammesse pareti divisorie solo se indispensabili per dividere le diverse proprietà; f) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA; g) le superfici di cui alle lett. a), sommate tra loro, non devono superare il 30% dell'intera SUL; h) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e

		<p>trascritto; i) manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 8.00 e di altezza in gronda non sup. a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali, nel rispetto ai fini delle distanze delle norme del Codice Civile, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà e con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La utile superficie lorda complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.</p>
02	Hf	<p>Altezza degli edifici: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo _bilitativi ovvero nel provvedimento del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).</p> <p>Salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68.</p> <p>Altezza degli edifici per il calcolo della distanza dai confini Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto. Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).</p>

03	H	<p>Altezza degli edifici per il calcolo del volume</p> <p>L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda maggiorato del volume geometrico eccedente fino al colmo.</p>
04	P	<p>Numero dei piani: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto (o ZTO). Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani:</p> <p>a) quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre 1,90 cm. dalla quota di marciapiede;</p> <p>b) quelli sotto il tetto, a condizione che abbiano le caratteristiche per essere esclusi dal calcolo della SUL, ovvero siano ricavati con applicazione della L.R. 15/2000.</p> <p>Il piano "pilotis" è rilevante ai fini del rispetto del numero massimo dei piani qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga oltre 2,00 mt. dalla quota di marciapiede.</p> <p>Il numero di piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SUL). Sono altresì compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata; - i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).
04 bis	Su	<p>Superficie Utile Abitabile: Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).</p>
04 ter	Sa	<p>Superficie Accessoria: "Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi,</p>

		<p>sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>
05	V	<p>Volume del fabbricato: misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza.</p> $V = SLP \times H$ <p>Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.</p> <p>Sono esclusi dal calcolo del volume:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960); b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato; c) i balconi e le pensiline; d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili; e) i volumi tecnici.
06		<p>Volumi tecnici: I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente</p>

necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. *Circ. Min. 31/01/73 n°2474*):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere;
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

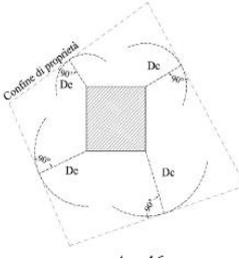
I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e **"per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.**

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni." (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).

In conclusione i sottotetti non devono superare, comunque, all'estradosso, le seguenti dimensioni:

		<p>- alla gronda ml 1,20 - al colmo ml 2,40</p>
05	DC	<p>Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bowwindow", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.</p> <p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città storica, in mt. 5,00.</p> <p>Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche sulla distanza dai confini, sulla sopraelevazione e sulla prevenzione ai sensi degli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.</p> <p>La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.</p> <p>Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.</p> <p>Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.</p> 
06	DS	<p>Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.</p> <p>Distanza da filo stradale:</p>

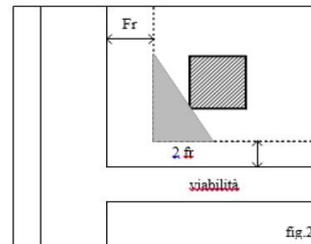
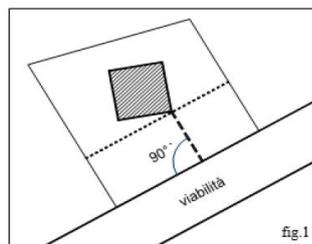
La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo Strumento Urbanistico Generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (fig. 2)

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.



07

Dpf

~~**Distanza fuori terra tra edifici** rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bowwindow", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.~~

~~Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal P.O. e dai PUA, ad esclusione della Città storica, in mt. 10,00.~~

~~Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss.~~

~~c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.~~

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dpf):

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

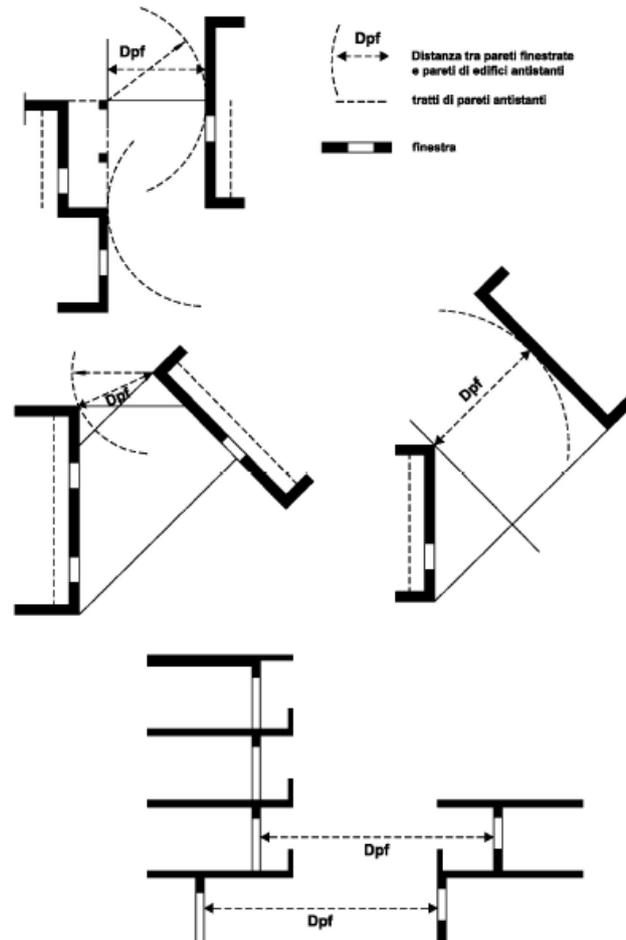


Figura 1

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta (fig 1). La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete (fig.1). Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza

non si applica Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato (fig. 2).

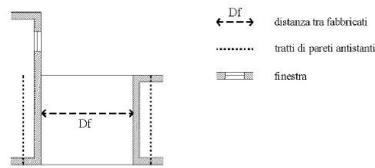


Figura 2

La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.

Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n. 1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 (cosiddetta «Legge urbanistica») a sua volta aggiunto dall'art. 17 della L. 765/1967 (cosiddetta «Legge Ponte») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.

Ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, art. 9:

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

08

Deroghe

DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

		<p>A. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;</p> <p>B. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);</p> <p>C. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);</p> <p>D. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;</p> <p>E. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;</p> <p>F. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;</p> <p>G. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;</p> <p>H. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);</p> <p>I. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari).</p>
09	AC	Area di concentrazione edilizia: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta la porzione della SF nella quale, laddove previsto dal PUC va concentrata l'edificazione;
10	VM	Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni degli strumenti attuativi.
11	VS	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM ; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.
12		<p>Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.</p> <p>La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione</p>
13	Linea di Gronda	La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

14	Sottotetto	Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perchè i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso. (l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").
----	-------------------	---

Allegato 2

Si riportano di seguito gli articoli della parte IV delle NTA "la città dei servizi" così come modificati. Con evidenziazione turchese sono indicate le parti aggiunte.

Articolo 86 – La città dei servizi: definizione

1 Conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2- Zone territoriali omogenee e art. 3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e art. 4 - **Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee**, l'ambito della Città dei Servizi e delle Attrezzature comprende, al pari delle zone F, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici appartenenti ai tessuti della Città.

Articolo 87 - Servizi esistenti ed in attuazione di proprietà pubblica

1. Il Puc individua come città dei servizi le parti del Territorio urbano edificato destinate a standard o quelle che sono in corso di attuazione, classificandole secondo la loro specifica destinazione, come distinte dal D.M. 2/4/1968, n. 1444, in:

- A) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo);
- B) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- D) Aree per parcheggi.

In aggiunta a tali spazi pubblici o riservati alle attività collettive (standard di tipo classico), il Puc individua, le aree e/o immobili destinati a edilizia residenziale sociale che, con la L. 24/12/2007, n. 244 (art. 1 comma 258), sono stati assimilati, fino alla definizione di una organica riforma del governo del territorio, alle aree a standard.

2. Le aree destinate ai servizi esistenti possono essere di proprietà pubblica o privata, in tal caso l'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.

3. Nei servizi esistenti, già attuati o in corso di realizzazione e completamento, resta confermata l'utilizzazione esistente al momento dell'adozione delle presenti Regole. In tali aree sono consentite solo altre destinazioni individuate quali servizi di interesse generale e quanto necessario al miglior funzionamento dei servizi previsti.

4. Attrezzature per l'istruzione superiore - (art.4 comma 5 Dm 1444/68).

Sono le parti del territorio che ospitano attrezzature pubbliche di interesse generale o di uso pubblico relative all'istruzione superiore. Tali funzioni sono attualmente ospitate in edifici di proprietà privata; in caso di dismissione dell'attuale destinazione a "scuola superiore" gli edifici attualmente utilizzati potranno essere ri-utilizzati per gli usi per i quali erano stati originariamente assentiti, compatibilmente con la "zona urbanistica" contermina all'edificio medesimo, e comunque esclusa la destinazione per usi abitativi U1. Gli interventi ammessi sugli edifici attualmente assoggettati a tale uso sono

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;

c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);

4 Servizi e attrezzature a carattere religioso

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla L.R. 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti e consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza e, ove ricadenti in "città da tutelare", secondo la categoria assegnata all'edificio.

5 Servizi e attrezzature di interesse comune(art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).

Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.

6 Servizi e attrezzature per l'istruzione(art.3 comma 1 lett. a) Dm 1444/68).

Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.

7 Servizi sociali-assistenziali(art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).

Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori(asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi simili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

8 Servizi amministrativi e istituzionali(art.3 comma 1 lett. b) Dm 1444/68).

Questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi simili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

omissis

11 Spazi pubblici e a verde(art.3 comma 1 lett. c) Dm 1444/68).

Nelle zone riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartieri, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

Gli interventi sulle aree destinate Spazi pubblici e a verde esistenti avviene mediante:

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinare gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dell'area, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature

tecnologiche di servizio(cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde, queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde.

L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.

In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, e ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

La formazione di "orti urbani" nelle aree a verde è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) la recinzione del comparto di intervento sia realizzata con paletti di legno o in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- b) la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- c) l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito Regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi;
- d) è possibile negli orti urbani di dimensione superiore ai 200 m², la realizzazione di un capanno ad uso ricoveri attrezzi di dimensione non superiore 2 x1,50 mt., con altezza non superiore a 2,50 mt. alla linea di gronda e che siano realizzati in materiale eco compatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico.

12 Parcheggi pubblici(art.3 comma 1 lett. d) Dm 1444/68).

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).

I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.

Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma, in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.

Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione. I Parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano I Parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multi piano, dove espressamente indicato nei progetti e/o nei P.U.A. e con i parametri urbanistici in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multi piano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.

E' consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purchè sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo, la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative.

La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada tali da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

~~13 Area per edilizia residenziale sociale (area ERS) Le aree così classificate sono quelle in cui, sono esistenti o sono in corso di realizzazione, programmi di edilizia residenziale sociale direttamente da parte del Comune, con utilizzo di fondi pubblici appositamente stanziati. Le aree comprendono oltre agli edifici residenziali e le relative pertinenze, le aree esterne destinate a parcheggi e a verde.~~

~~In tali aree per i programmi già completate sono ammessi tutti gli interventi ammissibili per gli edifici esistenti nella "zona B", per i programmi in corso si fa riferimento alle previsioni dei progetti approvati.~~

~~Ulteriori interventi di "Housing sociale" in tali aree, già interamente di proprietà del Comune di Baronissi, dovranno essere disciplinati attraverso apposito P.U.A., approvati con le modalità di cui all'art. 51 della L. 865/71. Con il Pua e, con la deliberazione di approvazione del medesimo, saranno precisati, ove necessario, i limiti di densità, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché i rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.~~

~~In tali aree, comunque ai fini di riqualificazione urbana e/o ai fini di sopperire alla necessità di fabbisogno locale di E.R.S., sarà possibile per il Comune, fino al raggiungimento degli indici sotto indicati, approvare "programmi di ERS o piani di delocalizzazione di edifici esistenti da delocalizzare", Pua, redatti nel rispetto delle "linee guida in materia di ERS" stabilite dalla Regione Campania con la DGR n. 572 del 22/07/2010. In tali ambiti è possibile, prevedere, inoltre, l'eventuale realizzazione di alloggi a canone calmeriato, concordato e sociale e, nei limiti di legge previsti dalla legislazione in materia, l'utilizzo del dello strumento del "Project Finacing", in tali ambiti sarà possibile altresì prevedere lotti da destinare all'atterraggio di crediti edilizi derivanti da~~

~~accordi tra il Comune e Privati per l'acquisizione di aree funzionali all'interesse pubblico.~~

~~Disciplina degli interventi edilizi in "area ERS":~~

~~Indici urbanistici:~~

~~UT = 3,5 m³/m²~~

~~Hmax = 12 mt~~

~~P = 4 piani~~

~~RC = 40% SF~~

~~DC = 5 mt. o H/2~~

~~DS = 7,5 mt dall'asse stradale o in linea con edifici esistenti~~

~~DE = H/2 e comunque almeno 10 m è ammessa l'aderenza con altri edifici esistenti nell'area;~~

~~IP = 30% SF~~

~~DA = 3 alberi/100m² preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti~~

~~DAR = 3 arbusti/100m²~~

~~Parcheggi: Per la dotazione delle aree di parcheggio P1 e P2 indotte all'intervento si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 17 "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati".~~

~~Disciplina funzionale: In tali aree sono ammesse esclusivamente abitazione residenziali aventi le caratteristiche di "Alloggi sociali", "Alloggi di E.R.P." "Alloggi di Edilizia convenzionata". Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio sono ammessi gli usi complementari commerciali, terziari (compreso piccole attività artigianali e/o produttive) connessi e compatibili con la funzione residenziale insediata nella misura massima di 1/3 della SUL complessivamente realizzata e/o realizzabile sulle aree con l'applicazione degli indici di cui innanzi, e comunque non oltre i limiti che saranno determinati in sede di Pianificazione attuativa. Ulteriore funzioni possono essere stabilite e dettagliate nella redazione del P.U.A..~~
(comma soppresso: si veda precisazione art. 87 comma 13).

Articolo 88 – Impianti tecnologici

1 Definizione: L'ambito comprende le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (pozzi e serbatoi per l'approvvigionamento idrico, sottostazioni per l'approvvigionamento energetico, cabine di trasformazione, le reti di telefonia fissa e mobile, opere ed impianti per lasalvaguardia idrogeologica e messa in sicurezza dell'abitato, ecc.), assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.

2 Modalità d'intervento: Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. Negli altri casi sono ammessi interventi di nuova edificazione e attrezzatura del territorio.

3 La componente operativa del Puc individua, nel rispetto ed in coerenza alle direttive, alle indicazioni e alle prescrizioni dettate dalle disposizioni strutturali, le aree di trasformazione per la realizzazione dei necessari servizi ed impianti generali e tecnologici. In tali casi le previsioni del Puc si attuano mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nelle more dell'approvazione del Pua o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Le previsioni di ambito si attuano mediante intervento diretto. La pianificazione, da parte dei soggetti competenti, di linee e reti tecnologiche, di livello sovracomunale, in soprassuolo o nel sottosuolo, privilegia la collocazione di nuove linee ed impianti lungo la medesima direttrice delle linee esistenti o di infrastrutture lineari di trasporto. La pianificazione e la progettazione di linee e reti tecnologiche si conforma alle prescrizioni e agli indirizzi di tutela del paesaggio e di tutela della rete ecologica del presente Puc.

omissis

Articolo 90 – Servizio di livello sovracomunale -Area Università

1 Il P.U.C. individua le parti del Territorio urbano edificato destinate al "Campus" dell'Università degli Studi di Salerno, ricadente nel territorio comunale. Essa comprende tutti gli edifici dedicati alla didattica e ai servizi connessi, la viabilità interna, le aree destinate a verde e parcheggio e gli edifici e le aree destinate al gioco e allo sport.

2 In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi di sviluppo dell'Università, e connesso all'utilizzo didattico o funzionale della stessa, e avvengono con modalità di tipo diretto. Gli interventi sono assoggettati al rispetto della specifica normativa.

Articolo 91 - Aree destinate ad attrezzature private di uso collettivo (SpC)

1 Il Puc con apposita grafia ed indicazione in legenda, individua le parti del Territorio urbano edificato destinate a servizi esistenti di tipo privato, ed assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.

2 Per tali ambiti il Puc prevede il mantenimento.

3 Salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti e legittimamente costruiti, ricadenti in tali aree, sono sempre ammessi:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari).

4 Esclusivamente per le aree ricadenti in tali ambiti e destinati ad impianti sportivi all'aperto, è ammesso ampliare o realizzare nuove strutture funzionali all'impianto sportivo esistente, nel rispetto degli indici appresso indicati.

UF = 0,10 mq/mq

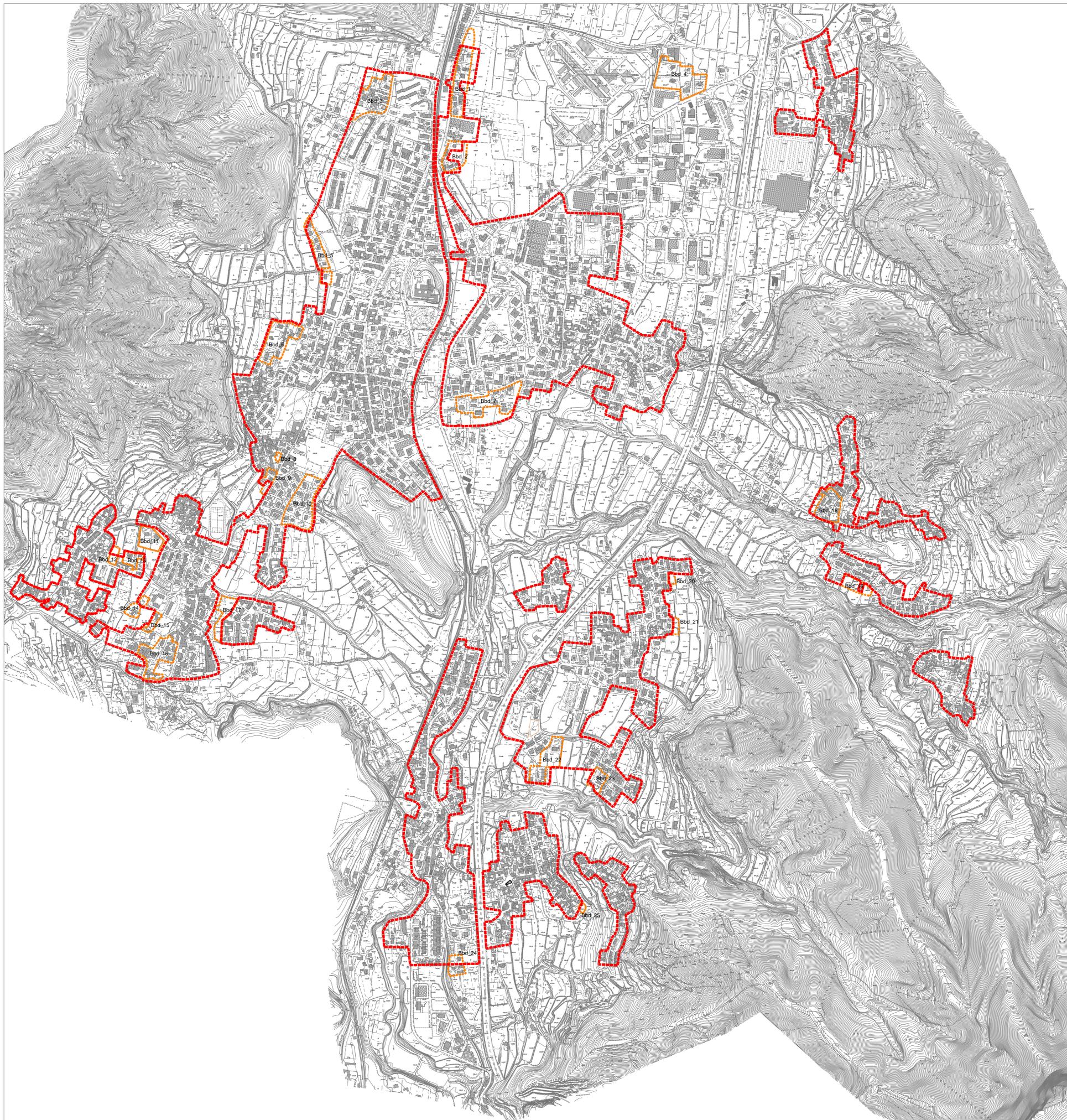
5 Le funzioni ammesse sono: spogliatoi, locali per il riscaldamento, sedi di circoli sportivi e/o ricreativi.

Articolo 92 – Aree già destinate a servizi privati dal pre vigente P.R.G. (Sp)

1 Il Puc, con apposita grafia ed indicazione in legenda, individua le parti della città dei servizi destinate a servizi per lo sport ed il tempo libero di tipo privato ed eventualmente per servizi a soddisfacimento di aliquote aggiuntive di standard di tipo qualitativo, già così destinate dal previgente P.R.G. ed in cui, tale particolare tipologia di opere, e in corso di realizzazione, ovvero quelle in cui tale previsione del pre vigente piano è stata confermata.

Tali zone sono assimilabili alle zone F di cui all'art. 2 del Dm 1444/68.

2 Il Puc conferma la previsione e conseguentemente consente la realizzazione in tali ambiti di nuove opere condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e destinazioni di cui ai successivi articoli.....**omissis**



ALLEGATO 3

ZONA	LOCALIZZAZIONE	CENTRO ABITATO	ESTENSIONE TERRITORIALE	CARATTERISTICHE	DESCRIZIONE	URBANIZZAZIONI PRESENTI
Bbd_1	via Fondo Pagano	IN PARTE	14639	PARZIALMENTE EDIFICATA	La zona è prospiciente la via Fondo Pagano, lungo la quale insistono diversi fabbricati residenziali. L'area si configura come un completamento lineare lungo l'asse viario. Tra l'altro la stessa è un residuo del precedente Prg che prevedeva una fascia di edificabilità residenziale tra la viabilità esistente e l'area ex Città dei Giovani.	Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_2	via Fondo Pagano	IN PARTE	7885	PARZIALMENTE EDIFICATA		
Bbd_3	via Cariti	SI	13500	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è limitrofa al Peep Cariti ed è completamente urbanizzata. Nel raggio di 200 m ci sono anche la Piazza Madre Teresa di Calcutta, il campo Polifunzionale e numerose aree a parcheggio.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_4	Via Allende /via Napoli	NO	17356	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 67/2012	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_5	Area Mercato	SI	8097	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 53 del 28.12.2016	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_6	Via Fumo	SI	12704	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 23 del 21.05.2015	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_7	via Cutinelli	SI	15555	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 33 del 27.06.2013	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_8	via Marconi	SI	495	L'area di modestissima entità (495 mq) seppure libera è inserita in un contesto insediativo saturo.	L'area di che trattasi è stata classificata Bbd a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 41 (prot. 10694 del 20.04.2016), prendendo atto di un processo costruttivo avviato con concessione edilizia n. 176/92.	Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_9	via Marconi	SI		PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 52 del 16.12.2016	Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_10	via Pagliara	SI	15940	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 54 del 29.12.2016 e n. 49 del 21.10.2015	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_11	via Rossini	SI	5871	PARZIALMENTE EDIFICATA	Trattasi di completamento di area parzialmente edificata con accesso da via Rossini, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_12	via Bixio	IN PARTE	1809	LIBERA L'area di modesta estensione seppure libera è inserita in un contesto insediativo saturo.	Trattasi di completamento di area parzialmente edificata con accesso da via Bixio, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_13			2974	PARZIALMENTE EDIFICATA		
Bbd_14	via Barrella	SI	3158	PARZIALMENTE EDIFICATA	Trattasi di completamento di area parzialmente edificata con accesso da via Barrella, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_15	via Pisacane	SI	1993	PARZIALMENTE EDIFICATA	Trattasi di completamento di area parzialmente edificata con accesso da via Pisacane, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_16	via Mazzini	SI	11540	PARZIALMENTE EDIFICATA	Trattasi di completamento di area parzialmente edificata con accesso da via Pisacane, dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_17	via Cirillo	NO	5686	LIBERA L'area di modesta estensione seppure libera è inserita in un contesto insediativo saturo.	L'area era classificata nel precedente strumento urbanistico come zona di trasformazione soggetta a Pua. La sua mancata attuazione è stata determinata, come più volte rappresentato dai proprietari durante la fase partecipativa del Puc, dalla difficoltà di sfruttare la capacità edificatoria generata e nel contempo reperire le necessarie aree a standard stante la particolare orografia del comparto e la presenza di vincoli (Torrente San Rocco). L'area presenta un limitato fronte sulla strada pubblica e ciò non consente una facile fruizione di eventuali spazi pubblici interni. Tale situazione ha indirizzato le nuove scelte di pianificazione verso la modalità di attuazione diretta che garantisce comunque la qualificazione del contesto, dato atto che il carico insediabile è stato valutato e in termini quantitativi risulta soddisfatto dalla presenza di idonee attrezzature nell'ambito frazionale di riferimento. Le opere di urbanizzazione primaria già presenti sulla via Cirillo, garantiscono senza bisogno di adeguamenti, la possibilità di allaccio dei nuovi insediamenti.	Marciapiedi - Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_18	via Eritrea / via Settembrini	SI	8808	PARZIALMENTE EDIFICATA	L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n.30/2013 e n. 77/2013.	Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_19	via Eritrea	PARZIALE	4444	PARZIALMENTE EDIFICATA	La zona è prospiciente la via Eritrea. La sua individuazione nasce dalla esigenza di completare lungo l'asse viario, di collegamento con la frazione Fusara, una edificazione residenziale già prevista dal Prg in maniera diretta, e con istanze già presentate ed in corso di istruttoria.	Pubblica Illuminazione- Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_20	Via Quaranta	NO	986	LIBERE Le due aree di modestissima entità seppure libere sono inserite in un contesto insediativo saturo.	Trattasi di aree di completamento con accesso da via Quaranta, dotate di tutte le necessarie urbanizzazioni, individuate allo scopo di definire in maniera compiuta i margini agricoli rispetto al tessuto urbanizzato.	Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_21			1312			
Bbd_22	via de Santis	SI	10199	PARZIALMENTE EDIFICATA	Trattasi di area già individuata come trasformabile ai fini residenziali e con modalità diretta dal precedente strumento urbanistico, che presentano già un elevato grado di trasformazione e per le quali non si è ritenuto utile, anche per le limitate dimensioni delle aree libere in esse presenti e per la loro facile accessibilità consentita da strade esistenti e dotate delle necessarie urbanizzazioni, una diversa destinazione in contrasto con quanto già disciplinato con il Prg.	Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_23		SI	3856			
Bbd_24	via Nuffilo	parziale	3864		L'area è stata individuata al solo scopo di consentire i processi costruttivi in corso, con idonei titoli abilitativi già rilasciati con l'applicazione della normativa del precedente strumento urbanistico. L'area è di fatto già saturata a seguito del rilascio del Pdc n. 40/2016	Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica
Bbd_25	via Portanova		684	LIBERA L'area di modestissima entità (680 mq) seppure libera è inserita in un contesto insediativo saturo ed in particolare ai margini di un insediamento storico.	L'area è stata classificata Bbd a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 70 (prot. 10921 del 22.04.2016), rilevando che essa era chiaramente un'area urbana di frangia, cui, come precisato nella stessa osservazione, anche il Ptcp riconosce il prioritario obiettivo di costituire un'area preferenziale nella quale localizzare, in coerenza con i criteri localizzati dal piano sovraordinato, i fabbricati insediativi riconosciuti dal Puc. La sua limitata estensione (circa 680 mq) non consente un razionale e funzionale disegno urbanistico e quindi è necessariamente da attuarsi con modalità diretta.	Pubblica Illuminazione- Parcheggi pubblici - Rete fognaria - Rete elettrica - Rete telefonica - Rete gas - Rete idrica. L'area è stata generata dividendola dalla restante area agricola a seguito della realizzazione da parte dell'ente provincia di una nuova viabilità di collegamento tra Aiello inferiore e Aiello superiore.