

# COMUNE DI SALERNO

SETTORE URBANISTICA TERRITORIO PIANI E PROGRAMMI



## Variante al PUC Piano Urbanistico Comunale



## PP Preliminare di Piano

### GRUPPO DI LAVORO

Arch. Filomena Daraio - *Coordinamento*

Arch. Giovanni Ciotta

Arch. Marialuisa Ferro

Geol. Elia Sciumanò

Il Dirigente

Arch. Davide Pelosio

Il Direttore

Arch. Bianca De Roberto

L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Domenico De Maio

Il Sindaco

Vincenzo De Luca

CAPO 1. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	2
1.1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE – STATO D’ATTUAZIONE .....	2
1.2. NUOVI STUDI SPECIALISTICI E DI SETTORE .....	3
1.2.1. AGGIORNAMENTO DELLA CARTA DEI VINCOLI .....	3
1.2.2. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE .....	4
1.3. VARIANTI AL PUC .....	4
1.4. VARIANTE DI ADEGUAMENTO .....	4
1.5. PIANI SOVRAORDINATI.....	6
CAPO 2. INDICAZIONE DEI PRINCIPALI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PUC.....	7
2.1. AGGIORNAMENTO DEL PIANO .....	7
2.2. INDIRIZZO A)-PRINCIPI GENERALI .....	7
2.3. INDIRIZZO B)-INCENTIVARE IL RECUPERO EDILIZIO .....	7
2.4. INDIRIZZO C)-VALORIZZARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE .....	7
2.5. INDIRIZZO D)-DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI.....	8
2.5.1. Z.O."F"-ATTREZZATURE GENERALI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO .....	8
2.5.2. STANDARD NELLA CITTÀ COMPATTA .....	8
2.5.3. STANDARD IN ZONA AGRICOLA .....	8
2.6. INDIRIZZO E)-VARIANTI AI COMPARTI DEL PUC.....	9
2.7. INDIRIZZO F)-DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI.....	9
2.8 INDIRIZZO G)-NUOVE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) .....	10
2.9. INDIRIZZO H)-NUOVE FUNZIONI IN ZONA OMOGENEA E1 .....	10
2.10 INDIRIZZO I )-NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE .....	11
2.11. INDIRIZZO L)-INTESA PER LA VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI DEMANIALI .....	11
2.12. INDIRIZZO M)-NORME PER LA CITTÀ TURISTICA .....	11
2.13. INDIRIZZO N)-NUOVE NORME PER I MUTAMENTI D’USO .....	11
2.14. INDIRIZZO O)-RISPETTARE IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	12
2.15. INDIRIZZO P)-CONFERMARE LE LINEE STRATEGICHE DEL PUC PER LA MOBILITA’ .....	12
CONCLUSIONI.....	12

**CAPO 1. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE VIGENTE****1.1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE – STATO D'ATTUAZIONE**

Per illustrare le fondamentali linee caratteristiche della Variante bisogna necessariamente richiamare le previsioni ed alcuni criteri metodologici, sottesi al vigente strumento urbanistico, adottati e dettagliatamente descritti nella "Relazione Illustrativa" del PUC.

Il PUC del Comune di Salerno è entrato in vigore il 24 Gennaio 2007, ed i cinque anni trascorsi sono stati un utile momento di verifica di un Piano e di una Normativa profondamente innovativi.

Le trasformazioni previste nel Piano si stanno attuando attraverso la realizzazione dei Comparti edificatori a prevalente destinazione residenziale (n° 51) e a prevalente destinazione produttiva/servizi (15), attraverso la realizzazione di ambiti ove è prevista la sostituzione edilizia, attraverso il completamento di programmi costruttivi già in itinere al momento della redazione del PUC e dallo stesso confermati, attraverso l'attuazione dei piani di edilizia pubblica (PEEP e PIP). Nello stesso tempo sono state attuate molte delle opere pubbliche previste dal Piano e riguardanti la realizzazione di piazze, giardini, parcheggi, sistemazioni viarie, rotatorie, asili nidi, etc.

Come è noto il vigente PUC, munito di VAS e già ispirato al perseguimento degli obiettivi come riportati all'art. 2 della L.R. 16/2004, è in un avanzato stato di attuazione. Di seguito si riporta il quadro conoscitivo dei comparti in corso di attuazione:

Comparto	Località	Comparto	Località	Comparto	Località	Comparto	Località
<b>COMPARTI RESIDENZIALI</b>		<b>COMPARTI PRODUTTIVI</b>		<b>SOSTITUZIONI EDILIZIE LOTTIZZAZIONI</b>		<b>PEEP e PIP</b>	
<b>CR_4</b>	Matierno Pastorano	<b>CPS_1</b>	S. Teresa Via Porto	<b>RU_1</b>	Via Posidonia	<b>AT_ERP1</b>	Matierno-v. degli Etruschi
<b>CR_8</b>	Brignano Inf./Via Compra	<b>CPS_5</b>	Via Irno/Via del Belvedere	<b>RU_2</b>	Via Posidonia n. 185	<b>AT_ERP2</b>	Mercato q. Italia
<b>CR_10</b>	Lungolrno/Via Costa	<b>CPS_6</b>	Cupa Farano Lamia	<b>RU_3</b>	Via S. Leonardo n. 60	<b>AT_ERP3</b>	Via Monticelli
<b>CR_11</b>	Lungolrno Via Galliano	<b>CPS_7</b>	Torre Angellara	<b>RU_4</b>	Via S. Leonardo	<b>AT_ERP4</b>	S. Leonardo
<b>CR_14</b>	Casa Manzo	<b>CPS_8</b>	Area Stadio Arechi	<b>RU_5</b>	Via S. Leonardo	<b>AT_ERP5</b>	S. Leonardo fiume Fuorni
<b>CR_15</b>	Masso della Signora	<b>CPS_12</b>	Via Fangarielli nord	<b>P.I._3</b>	Via Lungoirono PIRU Fonditori	<b>AT_ERP6</b>	Fuorni
<b>CR_16</b>	Via del Belvedere/Via delle Ginestre	<b>CPS_12 sub1</b>	Via Fangarielli nord	<b>P.I._1</b>	Via dei Greci PIRU MCM	<b>AT_ERP7</b>	Lamia
<b>CR_17-18</b>	Via Moscani	<b>CPS_13</b>	Via Fangarielli sud	<b>PdL_1</b>	Lottizzazione Ogliara	<b>D1/PIP</b>	Cantieristica Capitolo s.Matteo
<b>CR_20</b>	Picarielli/Via Rescigno						
<b>CR_21</b>	Quartiere Italia Via Cantarella						
<b>CR_22</b>	Via S. Eustachio						
<b>CR_23-24</b>	Quartiere Europa/Via Rocco Cocchia						
<b>CR_23-24</b>	Mariconda/Via Premuda						
<b>CR_26</b>	Via Pienza						
<b>CR_28</b>	Torrente Mariconda						
<b>CR_29</b>	Torre Angellara Ferrovia						
<b>CR_29 sub 1</b>	Torre Angellara Ferrovia						

Comparto	Località	Comparto	Località	Comparto	Località	Comparto	Località
CR_30	Via Allende						
CR_32	Viale Schiavone Stadio Arechi						
CR_34	Via degli Uffici Finanziari Ovest						
CR_36/1	Via degli Uffici Finanziari						
CR_36/2	Via degli Uffici Finanziari						
CR_44	Fuorni						
CR_45	S. Angelo di Ogliara						
CR_48	Giovi Piegolelle Via delle Colline						
CR_49	Giovi Piegolelle						
CR_51	Giovi Casa D'Amato Casa Rocco						
CR_52	Giovi Casa D'Amato Casa Rocco sud						

Il Comparto edificatorio ispirato a criteri perequativi, così come disciplinato dalla L.R.16 e dal PUC, si è rivelato uno straordinario strumento che ha consentito da un lato l'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, dall'altro la cessione gratuita al Comune delle aree per standard, viabilità per edilizia pubblica, nella misura necessaria a colmare anche il deficit di aree per attrezzature pubbliche gravante sulla Città prima del Piano.

Può senz'altro affermarsi, quindi, che è stata verificata, in questo primo quinquennio di vigenza del Piano, da un lato la fondatezza e l'efficacia di tale strumento, dall'altro sono emerse alcune criticità che la presente Variante Parziale intende affrontare e risolvere.

## 1.2. NUOVI STUDI SPECIALISTICI E DI SETTORE

Dalla data di entrata in vigore del PUC sono state effettuati nuovi studi specialistici e di settore che comportano modifiche e/o aggiornamenti del Piano o di alcune carte allegate al Piano e che di seguito si elencano:

### 1.2.1. AGGIORNAMENTO DELLA CARTA DEI VINCOLI costituita dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Relazione illustrativa all.1 perimetrazione boschi
- 3) Tavola V1- Fasce di rispetto rapp. 1:15.000
- 4) Tavola V1.1 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 5) Tavola V1.2 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 6) Tavola V1.3 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 7) Tavola V1.4 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 8) Tavola V1.5 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 9) Tavola V1.6 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 10) Tavola V1.7 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 11) Tavola V1.8 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 12) Tavola V1.9 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 13) Tavola V1.10 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 14) Tavola V1.11 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 15) Tavola V1.12 - Fasce di rispetto rapp. 1:4.000
- 16) Tavola V2 – Beni culturali ed ambientali rapp. 1:15.000
- 17) Tavola V2.1 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 18) Tavola V2.2 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000

- 19) Tavola V2.3 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 20) Tavola V2.4 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 21) Tavola V2.5 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 22) Tavola V2.6 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 23) Tavola V2.7 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 24) Tavola V2.8 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 25) Tavola V2.9 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 26) Tavola V2.10 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 27) Tavola V2.11 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 28) Tavola V2.12 - Beni culturali ed ambientali rapp. 1:4.000
- 29) Tavola V3 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:15.000
- 30) Tavola V3.1 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 31) Tavola V3.2 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 32) Tavola V3.3 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 33) Tavola V3.4 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 34) Tavola V3.5 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 35) Tavola V3.6 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 36) Tavola V3.7 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 37) Tavola V3.8 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 38) Tavola V3.9 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 39) Tavola V3.10 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 40) Tavola V3.11 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 41) Tavola V3.12 - Vincoli di natura idrogeologica rapp. 1:4.000
- 42) DVD con i file in formato .shp, .dwg, .dxf e .pdf di tutte le tavole, i file.pdf della relazione illustrativa

#### 1.2.2. PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE (DELIBERA DEL C.C. N. 34 DEL 20/10/2009)

Relazione tecnica

Zonizzazione acustica del territorio comunale

Tavola in scala di 1:15.000

Zonizzazione acustica del territorio comunale

N. 12 tavole in scala di 1:5.000

#### 1.3. VARIANTI AL PUC

Dalla data di entrata in vigore del PUC sulla scorta delle prime esperienze applicative del Piano si è reso necessario introdurre alcune Varianti normative finalizzate alla semplificazione delle procedure.

Nel contempo sono state approvate alcune Varianti, già prefigurate dal PUC, riguardanti due nuovi porti turistici, rispettivamente localizzati negli specchi d'acqua antistanti il quartiere Pastena e lo stadio Arechi:

-Variante al PUC: Zona Omogenea FP4 "Porto Turistico Marina d'Arechi" e Progetto Porto Turistico;

-Variante al PUC: Zona Omogenea FP5 "Porto Turistico di Pastena" e Progetto Porto Turistico;

-Piano Regolatore Portuale Proposta di Variante: Perimetrazione dell'Area di localizzazione della Stazione marittima.

Infine, per un'ampia zona di circa 200.000 mq, denominata Z.O.F\_31, fu approvata la variante per la localizzazione di un impianto per la termovalorizzazione dei rifiuti.

#### 1.4. VARIANTE DI ADEGUAMENTO

Il Piano Urbanistico Comunale è entrato in vigore il 24/01/2007, e quindi per esplicita previsione normativa il 25/01/2012 sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio posti dal PUC su alcuni immobili del territorio comunale. Ai sensi del comma 4 dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. Dal novero degli immobili sottoposti a vincolo espropriativo devono essere esclusi oltre quelli per i quali risulta nel quinquennio di vigenza del Piano già emanato il provvedimento che comporta

la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, anche gli immobili compresi in ambiti da attuarsi mediante PUA (PdL, PdR, PP, etc) che in base alle norme del PUC possono essere attivati anche ad iniziativa privata su impulso dei proprietari degli immobili stessi, ciò in considerazione del fatto che in tali casi il "vincolo procedimentale" non è qualificabile come vincolo di tipo espropriativo, suscettibile quindi di perdere efficacia nel termine quinquennale stabilito dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187 così come sostituito dall' articolo 9 del D.P.R. 327/2001.

Nel PUC gli immobili sottoposti a vincolo procedimentale sono i seguenti:

- a) le Aree Standard (AS), le Aree per Viabilità (AV) e le Aree AT ad iniziativa pubblica (PEEP e PIP) inserite in Comparti Edificatori e quindi sottoposte al "doppio regime" di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- b) gli immobili compresi nei Parchi Territoriali, in ragione della possibilità offerta ai soggetti privati proprietari di presentare dei PUA inerenti aree di estensione minima di 5 ettari, potendosi riconoscere anche in questo caso la sussistenza, accanto al vincolo a contenuto espropriativo "ordinario", di un "vincolo procedimentale" che può essere rimosso ad iniziativa privata, ai sensi dell'art. 127 delle NTA del PUC;
- c) gli immobili compresi negli ambiti costieri da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, in quanto le NTA del PUC all'art. 90, comma 7, ed all'art. 128 in analogia del primo ambito, prevedono la possibilità per i soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti di proporre piani per settori omogenei estesi ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200;
- d) gli immobili compresi negli ambiti di riqualificazione urbanistica e di ristrutturazione urbanistica del PUC.

Per la qual cosa le aree ove sussiste il solo vincolo preordinato all'esproprio, sono le seguenti:

- aree destinate dal PUC a standard locali di progetto, non comprese negli ambiti sottoposti a vincolo procedimentale e non appartenenti al demanio pubblico né destinati all'atto della redazione del PUC a funzioni pubbliche e/o d'interesse pubblico;
- aree destinate dal PUC a viabilità di progetto per i tratti stradali di proprietà privata ovvero non compresi negli elenchi delle strade di uso pubblico già approvati; né negli ambiti sottoposti a vincolo procedimentale e non appartenenti al demanio pubblico;
- aree comprese nelle seguenti zone omogenee di tipo "F":
  - F1. Aree di ampliamento degli Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona(mq. 2.994);
  - F2. Aree di ampliamento dell' Ospedale Da Procida (mq. 2.976);
  - F17. Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura(mq. 14.713 );
  - F24. Aree di ampliamento della zona per attrezzature scolastiche superiori ed uffici pubblici in loc. Lamia (mq. 16.300);
  - F25. Cimitero di Brignano, limitatamente all'ampliamento e al parcheggio di servizio di nuova previsione (mq. 45.670);
  - F26. Nuovo cimitero (mq. 99.750);
  - F27. Green Way (mq. 49.015);
  - F28. Parco Archeologico (mq. 38.604);

Per la gran parte di queste aree nei primi cinque anni di vigenza del PUC non è stato possibile attivare le procedure espropriative per la realizzazione delle opere pubbliche ivi previste, in considerazione della mancanza di risorse finanziarie sia da parte del Comune che da parte degli altri Enti pubblici interessati (Aziende Ospedaliere, Regione, Provincia, Soprintendenza Archeologica, etc.) conseguenti alla grave crisi economica in cui versano in particolare gli enti locali.

Con delibera n° 68 del 24.01.2012 la Giunta ha individuato le aree per le quali è stato necessario reiterare il vincolo a contenuto espropriativo che di seguito si elencano:

- A) Aree interessate dalle seguenti infrastrutture stradali:
  1. collegamento via Porto-via Ligea tra la Porta Ovest e piazza della Libertà

2. collegamento di via Irno con lo svincolo della tangenziale bypassando il passaggio a livello di via Mignone nonché prolungamento dell'asse stradale fino all'ampliamento del vecchio cimitero e suo collegamento con le frazioni alte (Matierno);
3. collegamento di via Bottiglieri con la nuova rotatoria di Sala Abbagnano in via M.Farina
4. collegamento di via Grifone con via C.Vestuti lungo il rilevato ferroviario
5. ampliamento del sottopasso di via Galloppo e suo collegamento con via Guidi
6. rotatoria uscita tangenziale a Mariconda
7. asse stradale parallelo alla SS 18 in corrispondenza dell'Ospedale S.Leonardo
8. alcuni rami stradali di collegamento tra i comparti (CR\_4 e CR\_3)
9. collegamento viario tra la frazione di Sordina ed il nuovo Cimitero attraverso il sovrappasso già realizzato dall'ANAS.

B) Aree interessate dalle seguenti attrezzature di interesse Generale:

1. ampliamento Cimitero di Brignano (Z.O. F\_25)
2. nuovo Cimitero (Z.O. F\_26)

Dalla tipologia di aree nuovamente vincolate emerge l'interesse dell'Amministrazione a proseguire nel programma di potenziamento e miglioramento delle reti viarie in ambito urbano e per garantire adeguate connessioni in ambito extraurbano tra le nuove zone di espansione con il sistema della mobilità. Allo stesso modo è stato ritenuto di prevalente interesse pubblico il potenziamento delle aree cimiteriali in considerazione della grave carenza di suoli per sepolture.

La normativa nazionale surrichiamata è contenuta nell' art. 38 della legge reg.le n° 16/2004 che specifica, altresì, che in caso di mancata reiterazione dei vincoli urbanistici, il Comune dovrà adottare la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate mediante l'adozione di una variante al PUC, entro il termine di tre mesi dalla scadenza dei vincoli.

#### 1.5.PIANI SOVRAORDINATI

Dalla data di entrata in vigore del PUC sono stati approvati o adottati i seguenti strumenti sovraordinati:

- PIANO TERRITORIALE REGIONALE, APPROVATO CON LRC 13/2008, *che ha già costituito riferimento nella fase di elaborazione del PUC*;
- AGGIORNAMENTO DEL VIGENTE PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO AUTORITY DI BACINO DX SELE- (ATTESTATO DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 203/5 DEL 24/11/2011 DI APPROVAZIONE DELLA D.G.C.R. N. 563 DEL 29/10/2011 E PUBBLICATO BURC N. 74 DEL 05/12/2011);
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, ADOTTATO CON DELIBERA DI G.P. N° 31 DEL 6.02.2012.

## CAPO 2. INDICAZIONE DEI PRINCIPALI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PUC

Solo con l'attuazione del Piano si sono evidenziati gli aspetti positivi e negativi di una pianificazione, che deve essere sempre inquadrata in un'ottica di processo.

Proprio in tale ottica di processo è stata prefigurata la Variante in argomento, i cui primi indirizzi sono stati dettati dalla Giunta con atto n°103 del 03.02.2012 allo scopo di dotare l'Ente di uno strumento pianificatorio aggiornato al nuovo contesto territoriale della città di Salerno, segnato da grande dinamismo economico-sociale, civico e culturale teso all'affermazione di un'identità pienamente europea, e capace di trarre le opportune indicazioni dalla prima esperienza applicativa del PUC approvato ai sensi della legge regionale n. 16/2004. La Variante è basata sulle seguenti necessità e correlati obiettivi:

### 2.1. AGGIORNAMENTO DEL PIANO

*Aggiornamento del PUC con la mappatura degli interventi pubblici e privati realizzati e/o in corso di realizzazione.*

Dalla data di entrata in vigore del PUC sono state effettuati nuovi studi specialistici e di settore che comportano modifiche e/o aggiornamenti del Piano. Inoltre sono state realizzate OO.PP. comunali e/o di altri Enti conformi e/o in variante al PUC, sono intervenute infine varianti normative e di zona.

### 2.2. INDIRIZZO A)-PRINCIPI GENERALI

*Coniugare, nella gestione del territorio, le ragioni dello sviluppo e della trasformazione territoriale con i valori di sostenibilità ambientale e paesaggistica.*

Con la variante saranno coniugati le ragioni dello sviluppo e della trasformazione con i valori di salvaguardia del territorio e tutela dei contesti di particolare pregio. Essa è finalizzata infatti al contenimento del consumo di suolo, alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree di pregio naturalistico e paesaggistico e del territorio rurale ed alla prevenzione dei rischi idrogeologici.

### 2.3. INDIRIZZO B)-INCENTIVARE IL RECUPERO EDILIZIO

*Incentivare il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione urbana, consolidando i grandi risultati già conseguiti nell'affermazione di una pari dignità urbana a tutte le zone del territorio comunale.*

Per il raggiungimento di detto obiettivo si farà ricorso ad una pluralità di strumenti, ivi inclusa la "premieria urbanistica", privilegiando il ricorso all'intervento diretto disciplinandolo con specifico atto d'obbligo finalizzato alla cessione di aree e/o alla realizzazione di interventi pubblici da parte dei privati, e se del caso ricorrendo anche ad ulteriori incentivazioni in tema di monetizzazione delle aree standard.

### 2.4. INDIRIZZO C)-VALORIZZARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

*Valorizzare il patrimonio immobiliare comunale, da considerarsi come una grande opportunità per dotare l'ente di nuove risorse*

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, sono state emanate varie norme di cui la più recente è contenuta nel decreto n° 612/2011 denominato *SalvaItalia*.

In linea con il dettato legislativo da tempo è nei programmi dell'Ente valorizzare il proprio patrimonio immobiliare e stabilire nel contempo misure per il contenimento della spesa per locazioni passive,

manutenzioni ed altri costi legati all'utilizzo degli immobili di proprietà, nonchè dotare l'Ente di nuove risorse, derivanti dai proventi delle vendite, da utilizzare a fini di pubblica utilità.

## 2.5. INDIRIZZO D)-DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI

*Disciplinare le aree per le quali si è verificata la decadenza dei vincoli espropriativi prevedendo:*

- 1) *per le Z.O."F" anche l'intervento dei privati, in regime di convenzionamento, da incentivare attraverso una più contenuta dimensione minima degli ambiti d'intervento rispetto alle previsioni del PUC attualmente vigente;*
- 2) *per le aree destinate a standards e ricadenti nel perimetro della città compatta, valutare la rilevanza, in termini urbanistici, dell'interesse pubblico a confermarne detta destinazione, prevedendone l'acquisizione con il modello perequativo, previa attribuzione del relativo dep;*
- 3) *per lo standard in zona agricola perseguire, in luogo della mera riproposizione, il ricorso alle eccedenze di standard che si registrano nelle altre zone omogenee a stretto contatto e limitrofe alla città diffusa, anche allo scopo di limitare al massimo l'urbanizzazione dei territori agricoli, salvaguardandone le precipue caratteristiche antropiche.*

### 2.5.1. Z.O."F"-ATTREZZATURE GENERALI PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

Per la maggior parte delle Z.O. "F" del PUC, se comprendenti suoli di proprietà privata, la norma di riferimento prevede che gli interventi ivi previsti possano essere anche dagli stessi proprietari attuati in regime di convenzionamento con l'Ente pubblico.

Solo per le seguenti Z.O. "F" il PUC prevede che l'iniziativa sia esclusivamente pubblica:

- F1. Aree di ampliamento degli Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona(mq. 2.994);
- F2. Aree di ampliamento dell' Ospedale Da Procida (mq. 2.976);
- F17. Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura(mq. 14.713 );
- F24. Aree di ampliamento della zona per attrezzature scolastiche superiori ed uffici pubblici in loc. Lamia (mq. 16.300);
- F25. Cimitero di Brignano, limitatamente all'ampliamento e al parcheggio di servizio di nuova previsione (mq. 45.670);
- F26. Nuovo cimitero (mq. 99.750);
- F27. Green Way (mq. 49.015);
- F28. Parco Archeologico (mq. 38.604);

Obiettivo della Variante è quello di confermare, laddove possibile, le destinazioni previste per le suddette zone creando incentivi, da valutare caso per caso, per i privati proprietari cui sarà consentito di assumere l'iniziativa per la loro attuazione in tutto o in parte, previa stipula di convenzione a salvaguardia dell'interesse pubblico.

### 2.5.2. STANDARD NELLA CITTÀ COMPATTA

La Variante valuterà la rilevanza, in termini urbanistici, dell'interesse pubblico delle aree standard, non comprese nei Comparti, della città compatta e, laddove quest'ultimo venga confermato, sarà prevista l'acquisizione di tali aree con il modello perequativo, previa attribuzione dei relativi diritti edificatori.

### 2.5.3. STANDARD IN ZONA AGRICOLA

Il PUC, nel rispetto del D.I. 1444/68, ha previsto che a servizio delle Z.O. E1, E2 ed E3 sia assicurata una dotazione di aree standard in rapporto agli insediamenti residenziali esistenti e futuri, da destinare alla realizzazione di attrezzature scolastiche e di interesse comune. Trattasi di aree, alcune delle quali di vaste dimensioni, poste in alcuni casi a sensibile distanza dai nuclei frazionali perimetrati, per la cui attuazione

oltre alla realizzazione delle attrezzature pubbliche sono richiesti interventi infrastrutturali che certamente comportano un'impermeabilizzazione di parti di territorio agricolo. La Variante ha come obiettivo quello di destinare per la realizzazione di tali attrezzature aree immediatamente prossime o comprese nei nuclei frazionali, laddove maggiormente si registra un'eccedenza di standard, al fine di utilizzare ove possibile la viabilità esistente e limitare al massimo l'urbanizzazione di ulteriori territori agricoli.

Trattasi quindi di una Variante finalizzata ad una maggiore salvaguardia del paesaggio collinare, che già il PUC mira a conservare incentivando la coltivazione nelle aree a specifico valore agricolo, privilegiando l'adeguamento delle viabilità esistenti e senza intaccare, con i nuovi tracciati, l'omogeneità di nuclei abitati consolidatisi nel tempo.

## 2.6. INDIRIZZO E)-VARIANTI AI COMPARTI DEL PUC

*Riesaminare la disciplina del vigente Puc per alcuni comparti edificatori ove si sono registrate specifiche criticità per l'attivazione delle previste procedure attuative, sia in ragione di problematiche di ordine vincolistico, sia per la presenza prevalente di edifici a destinazione produttiva in gran parte già rinnovati; in tali situazioni si rende opportuno prevedere interventi di recupero del patrimonio esistente con forme attuative più flessibili e semplificate.*

Il PUC parte dalla constatazione dell'ormai consolidata riduzione della "grande ondata espansionista" demografica che, nei decorsi anni, ha traslato verso la città imponenti masse di abitanti dai centri periferici ed, in genere, dalle campagne. Conseguentemente il Piano, più che porsi nell'obiettivo della crescita, ha inteso perseguire il miglioramento della qualità dell'esistente: *"contro l'espansione la ricostruzione. Invece di costruire fuori dalla città, costruire nella città già costruita"*.

Al riguardo, lo stesso Piano definisce chiaramente il limite all'interno del quale si svilupperà "la città compatta", entro la quale includere tutte le funzioni residenziali, commerciali, di servizio, industriali – evidentemente evitando quelle inquinanti – e gli spazi liberi di uso collettivo e/o privato. Una città nella quale, secondo una equilibrata densità edilizia, si evitino gli spazi privi di contenuto, ristrutturando aree obsolete e degradate.

Esplicitando tale obiettivo, all'interno della "città compatta" in sostanza si è inteso pervenire al riuso del patrimonio edilizio degli edifici impropriamente utilizzati o sottoutilizzati – ivi compreso il recupero in chiave funzionale degli edifici antichi; alla riconfigurazione dei vuoti urbani quali spazi ad uso pubblico e/o residenziale capaci di generare effetti osmotici di riqualificazione rispetto agli adiacenti spazi .

Tali obiettivi si sono realizzati nella gran parte dei Comparti edificatori fino ad oggi in fase di programmazione o di attuazione; in altri, invece, ove i fabbricati, da demolire e/o riqualificare, aventi in prevalenza destinazione d'uso produttiva, sono stati già rinnovati e ove i proprietari di tali fabbricati spesso detengono la maggioranza dei diritti edificatori, si è registrata una difficoltà all'attuazione delle trasformazioni edilizie previste dal Piano. In questi casi senza rinunciare agli obiettivi posti alla base del PUC, la Variante privilegerà forme di attuazione più flessibili anche differenti nei tempi e nelle modalità.

Trattasi quindi solo di una diversa modalità di attuazione degli interventi previsti nei Comparti che non introduce nuovi impatti ma che è essenzialmente finalizzata a conseguire con celerità le trasformazioni previste dal PUC.

## 2.7. INDIRIZZO F)-DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI

*Prevedere che diritti edificatori acquisiti dal Comune e generati dalle aree di Trasformazione a destinazione Pubblica (PEEP e PIP) all'uopo espropriate, ove possibile, dovranno essere esercitati in sub-comparti dedicati ovvero su aree di proprietà pubblica per valorizzarle.*

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico finalizzata allo sviluppo economico e alla stabilizzazione della finanza pubblica, non può non riguardare anche i diritti edificatori che esprimono le aree di proprietà comunale inserite nei Comparti perequativi del PUC. A tal fine certamente tali diritti conseguono maggior valore se esercitati in sub-comparti dedicati in quanto i vincoli di realizzazione con i vari soggetti consorziati riguarderebbero solo le OO.UU previste nei Comparti e non anche la redazione e la realizzazione degli edifici privati.

## 2.8 INDIRIZZO G)-NUOVE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

*Individuare nuove aree destinate ad insediamenti produttivi anche allo scopo di favorire la delocalizzazione di attività non compatibili con la residenza con preferenza per le attività ricadenti nei comparti del PUC.*

Nel territorio comunale si registra, nonostante le previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale, una notevole necessità di aree da destinare agli insediamenti produttivi, ed in particolar modo a quelle attività non compatibili con il tessuto urbano identificabili nelle destinazioni d'uso D1 previste dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

La necessità di aree a tale scopo destinate deriva anche dall'urgenza di delocalizzare attività produttive, la cui nuova ubicazione è necessaria anche per consentire la realizzazione dei PUA ove queste attività sono attualmente ubicate.

In linea con gli indirizzi dettati dal PTCP, tendenti a favorire il concentrazione degli insediamenti produttivi al fine di un minor consumo di suolo e un minor carico logistico a livello locale, la Variante si pone tra gli obiettivi quello di riproporre la variante alla Z.O.F\_31, inopinatamente respinta dalla Provincia con decreto Presidenziale n. 167 del 23/09/2011, offrendo l'occasione allo stesso Ente affinché si ridetermini anche attraverso un ridimensionamento del vasto comprensorio di circa 200.000 mq. ove è ubicato il programmato intervento (termovalorizzatore) che un'oculata politica di differenziazione dei rifiuti ha reso non più necessario o quanto meno sovradimensionato, al solo scopo di perseguire l'interesse pubblico insito nella variante proposta dal Comune.

## 2.9. INDIRIZZO H)-NUOVE FUNZIONI IN ZONA OMOGENEA E1

*Per le aree classificate E1 dal vigente PUC, prevalentemente situate a ridosso della "città compatta" e dei nuclei frazionali, spesso caratterizzate da un edificato sparso, a volte di dimensioni consistenti ma, comunque, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite, prevedere di valorizzarne l'importante ruolo alle stesse già riconosciuto di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano, consentendo la localizzazione di funzioni da disciplinare con apposita normativa, connesse al tempo libero e allo sport, con il duplice scopo di conseguire da un lato il miglioramento infrastrutturale e dell'accessibilità, dall'altro di integrare la dotazione di standard con attività che ancorché private sono di indubbio interesse pubblico.*

L'obiettivo che con la Variante si intende perseguire è quello di conferire carattere alle aree periurbane che oggi si configurano quale mero passaggio tra la città consolidata ed il territorio rurale aperto, prive da un lato di attrezzature ed infrastrutture a servizio di un edificato sparso di dimensioni spesso consistenti a destinazione prevalentemente residenziale e di quelle caratteristiche peculiari tipiche del territorio aperto a vocazione propriamente agricola e naturalistica. In tale zona torna opportuno localizzare attrezzature complementari alla residenza che si coniugano con lo spazio non edificato, fermo restante la salvaguardia e, ove necessario, il recupero dei valori culturali che il paesaggio esprime.

Saranno preferite le aree incolte sulle quali realizzare infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico ricreative e per il tempo libero le cui eventuali volumetrie andranno ubicate con preferenza sui margini, in stretta connessione con le esistenti aree edificate. Sarà essenziale normare il rapporto tra la superficie

coperta e quella edificata al fine di garantire la permeabilità dei suoli. La individuazione delle attività e la loro normativa di attuazione dovrà essere improntata al criterio della sostenibilità ambientale.

## 2.10 INDIRIZZO I )-NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE

*Stabilire che se per effetto della revisione di alcuni comparti edificatori si riduce il carico insediativo previsto nel vigente PUC, venga rispettato l'attuale dimensionamento del Piano attraverso la formazione di nuove aree di trasformazione ad iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato.*

Questo indirizzo è strettamente collegato all'obiettivo che la Variante intende perseguire con quanto rappresentato al precedente punto 2.6.- *Varianti ai Comparti del PUC.*

Nel rispetto dell'attuale carico insediativo del PUC, scopo della Variante è anche quello di attuare la trasformazione di aree pubbliche con particolare riferimento a quelle già individuate nell'elaborato "Disegno Urbano di Indirizzo", al fine di portare a compimento la struttura formale che il PUC propone per la Città.

## 2.11. INDIRIZZO L)-INTESA PER LA VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI DEMANIALI

*Attivare il procedimento di cui all' art. 8 del Regolamento Reg.le n°5/2011, per la definizione di accordi o intese con altre pubbliche amministrazioni competenti (Regione, Provincia e Demanio dello Stato, etc.), secondo le disposizioni dell'articolo 15 della legge n. 241/90, finalizzate a dare nuove destinazioni agli immobili di rispettiva proprietà che nel vigente PUC sono destinati a standard o a funzioni pubbliche, nell'ambito dell'attuale normativa in tema di valorizzazione delle proprietà pubbliche.*

Dovrà essere svolta una intensa attività di "intesa" con gli altri soggetti pubblici, che in virtù delle norme richiamate in precedenza (vedi Indirizzo ) sono parimenti interessati al processo di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare. Trattasi di aree e fabbricati di proprietà demaniale (stato, Regione, Provincia, Aziende Sanitarie, etc.) che nel vigente PUC hanno destinazione a standard o perché effettivamente a tale scopo utilizzati o perché se ne auspica l'acquisizione al demanio comunale per motivi di pubblico interesse.

Lo scopo è quello di ovviare ad una mera liquidazione del patrimonio pubblico dettata solo dalla grave crisi economica in cui versano i bilanci dei vari Enti, per innescare veri processi di valorizzazione con vantaggi anche per la collettività in tema di standard pubblici e di qualità architettonica e paesaggistica degli interventi.

## 2.12. INDIRIZZO M)-NORME PER LA CITTA' TURISTICA

*Prevedere nella normativa e nel Regolamento che disciplina le aree libere della città compatta ulteriori destinazioni finalizzate a consolidare e rafforzare l'identità di Salerno quale moderna città turistica.*

Particolare attenzione dovrà porsi nell'articolazione della normativa che disciplina le aree libere della città compatta prevedendo nuove destinazioni rivolte ad offrire servizi al turismo. La funzione turistico-ricettiva, cui a pieno titolo va riconosciuto il valore di "pubblica utilità", assolve anche all'importante ruolo di interscambio socio-culturale e la progettazione degli spazi aperti è fondamentale per il conseguimento di tale obiettivo.

## 2.13. INDIRIZZO N)-NUOVE NORME PER I MUTAMENTI D'USO

*Disciplinare con apposita norma delle NTA di Piano il mutamento di destinazione d'uso degli immobili già di proprietà pubblica ed adibiti a funzioni di pubblico interesse, laddove venga meno la proprietà pubblica e risulti dismessa la pregressa destinazione a base della loro individuazione come standard ricognitivo.*

Trattasi di proporre una norma che disciplini il mutamento di destinazione d'uso di un edificio pubblico alienato o da alienare al privato, che nel PUC è classificato come attrezzatura pubblica esistente (standard). La nuova norma dovrà coniugare l'interesse privato alla valorizzazione di quanto acquisito con l'interesse pubblico connesso alla conservazione dello standard, cui è possibile offrire una risposta attraverso meccanismi compensativi consistenti nel trasferimento al pubblico di immobili da destinare a standard o alla loro monetizzazione.

#### 2.14. INDIRIZZO O)-RISPETTARE IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

*Stabilire che la Variante al PUC perseguirà i su esposti obiettivi nel rispetto dell' attuale dimensionamento del Piano in ordine alle quantità di sls di nuova realizzazione.*

La invarianza di "carico insediativo" previsto costituisce di per sé un valore in quanto definisce il perimetro (invariato) entro il quale le modificazioni devono avvenire, confermando indirettamente la sostenibilità ambientale del PUC registratasi al momento del suo varo. Gli strumenti da utilizzarsi, in tale quadro, sono pertanto quelli della redistribuzione, nuova allocazione, diversa finalizzazione dei carichi insediativi, diversamente operando nella strategia dei carichi urbanistici (standard).

#### 2.15. INDIRIZZO P)-CONFERMARE LE LINEE STRATEGICHE DEL PUC PER LA MOBILITA'

*Confermare, infine, le linee strategiche del PUC per una mobilità realmente sostenibile, volta al contenimento del traffico privato, all'intermodalità delle forme di trasporto, al potenziamento del trasporto pubblico locale integrando la rete metropolitana su ferro con le linee su gomma, alla diffusione delle aree di parcheggio rotazionale e d'interscambio, alla realizzazione di terminal logistici sia per l'integrazione, nel trasporto passeggeri, di linee urbane ed extraurbane, sia al servizio delle attività di logistica per l'autotrasporto delle merci.*

La Variante intende confermare le linee strategiche del PUC che auspicando la prosecuzione e l'intensificazione di una politica del trasporto pubblico, si è posto l'obiettivo di un miglioramento della fluidità del traffico urbano per la maggior parte privato partendo da un lato attraverso la razionalizzazione dell'attuale rete stradale, dall'altro attraverso la messa in atto di azioni specifiche di carattere strategico alcune delle quali sono state già realizzate o in via di realizzazione.

Obiettivo della variante è anche quello di promuovere politiche di insediamento di piattaforme per la logistica, finalizzate alla diffusione delle aree di parcheggio rotazionale e d'interscambio, alla realizzazione di terminal logistici sia per l'integrazione, nel trasporto passeggeri, di linee urbane ed extraurbane, sia al servizio delle attività di logistica per l'autotrasporto delle merci, non solo in prossimità dei principali nodi portuali e autostradali ma anche nell'ambito di nuove zone produttive.

## CONCLUSIONI

La variante lascia inalterate le componenti strutturali e programmatiche/operative del PUC, non ne muta gli indici informativi, né ne incrementa i carichi insediativi; essa mira essenzialmente ad esaltare i principi informativi su cui si fonda il Piano con particolare riferimento alla perequazione urbanistica attraverso lo strumento del Comparto edificatorio.