



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
Ufficio di Piano

PUC 2005

ORIOI BOHIGAS ALBERT PUIGDOMÈNECH

MBM ARQUITECTES S.A.

JOSEP MARTORELL, ORIOI BOHIGAS, DAVID MACKAY, ORIOI CAPDEVILA, FRANCESC GUAL

REVISIONE DECENNALE 2018

RIADOZIONE 2021

R1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VARIAZIONI NORMATIVE

DIRETTORI INCARICATI

ARCH. DAVIDE PELOSIO - RdP

ARCH. MARIA MADDALENA CANTISANI

SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

UFFICIO DI PIANO

ARCH. FILOMENA DARAIO - RESPONSABILE

ARCH. MARIA LUISA FERRO

GEOM. ACHILLE ADINOLFI

SIG.RA LUCIA IMPARATO

ASSISTENZA GIS

TERREXTRA S.R.L.

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ARCH. DOMENICO DE MAIO

INDICE

1. PREMESSA: IL NUOVO AGGIORNAMENTO DEL PIANO	1
1.1 LA "PIANIFICAZIONE CONTINUA"	1
1.2 L' ATTUAZIONE DEL PUC VIGENTE	1
1.3 LA REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI A CONTENUTO ESPROPRIATIVO SOGGETTI A DECADENZA QUINQUENNALE	4
1.4 IL "PRELIMINARE" DI PIANO E LA PROCEDURA DI VAS: LA "CONSULTAZIONE PUBBLICA"	4
1.5 L'ADOZIONE DELLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE 2018	4
1.6 LA RIADOZIONE DEL PIANO	5
1.7 LE ISTANZE GIÀ PERVENUTE	6
2. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DA PERSEGUIRE	7
2.1 LE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE DI INDIRIZZO N. 19/2017 E N.114/2018	7
2.2 IL QUADRO DEMOGRAFICO	8
2.3 IL NUOVO DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	9
2.4 LA SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE E LA ATTIVAZIONE DI RISORSE PRIVATE	17
2.5 LE "ATTREZZATURE TERRITORIALI"	18
3. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE E LE MISURE ADOTTATE	19
3.1 RICOGNIZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD PUBBLICI	19
3.2 UTILIZZAZIONE DELLA SLS DERIVANTE DAI COMPARTI EDIFICATORI ELIMINATI	20
3.3 INCENTIVAZIONE DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E RIQUALIFICAZIONE URBANA	20
3.4 IL CENTRO STORICO E LA FASCIA COSTIERA	21
3.5 LE "AREE PROG."	21
3.6 ARMONIZZAZIONE DELLE PREVISIONI PER I COMPARTI	21
3.7 LE STRUTTURE TURISTICO-ALBERGHIERE E SANITARIE	21
3.8 LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO	22
3.9 UNA NUOVA NORMATIVA PER L'AREA DEL "PIP NAUTICO"	22
3.10 LE STRUTTURE SPORTIVE	22
3.11 L'AREA PER IL NUOVO OSPEDALE	23
4. LA COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA TERRITORIALE	24
5. APPENDICE: MODIFICHE NORMATIVE ED ELABORATI DELLA VARIANTE	27
5.1 NORME VIGENTI NTA DEL PUC DA ADEGUARE E/O MODIFICARE O NUOVE NORME	27
5.2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE DEL PUC	49
ALL.1 TABELLE RICHIESTE DI VARIAZIONE PUC	

1. PREMESSA: IL NUOVO AGGIORNAMENTO DEL PIANO

1.1 La “pianificazione continua”

Con la presente Variante si prosegue nel processo di “pianificazione continua” che contraddistingue il PUC di Salerno.

Per “pianificazione continua” si intende la continua attività di monitoraggio, verifica ed adeguamento alle mutate condizioni socio-economiche della pianificazione urbanistica intesa come processo dinamico.

Le tappe di questo processo, sino ad ora, dopo l’entrata in vigore nel 2007 sono state scandite:

- a) dalla variante Normativa del 2009;
- b) dalla Variante parziale del 2012;
- c) dall’adeguamento del PUC al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2014
- d) da una ulteriore Variante Normativa del 2015;
- e) dalla Variante di Revisione decennale 2018, adottata con delibera di G.M. n. 439 del 13.12.2018

Questo “processo” si è reso necessario anche per le profonde modifiche legislative che si sono succedute in campo urbanistico negli ultimi anni, ma soprattutto per verificare, alla prova dei fatti e alla luce della evoluzione economica e sociale resasi sempre più incalzante, se gli obiettivi da perseguire e gli strumenti immaginati in tema di pianificazione fossero tra loro congruenti.

Tutto ciò fermo restando il quadro delle “invarianti strutturali” del PUC formalizzate nella stessa normativa di Piano (artt. 3 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC).

Intendendo il Piano Urbanistico Comunale come uno degli strumenti di governo del territorio, il processo di “pianificazione continua” è l’unico strumento realmente efficace per il perseguimento degli obiettivi di tutela/valorizzazione/modificazione in campo urbanistico.

1.2 L’attuazione del PUC vigente

Una prima valutazione da compiere attiene il quadro attuale di quanto realizzato rispetto alle originarie previsioni del PUC entrato in vigore nel Gennaio 2007.

Si deve, innanzitutto, partire dalle infrastrutture e attrezzature territoriali che sono state realizzate o sono in corso di realizzazione, come:

- la metropolitana comunale
- il Porto di Marina d’Arechi in Litoranea Orientale
- il ripascimento delle spiagge, da Pastena al nuovo porto del Marina d’Arechi
- il nuovo tratto della copertura del trincerone ferroviario
- l’approvato progetto per il Porticciolo di Pastena
- il nuovo tracciato viario di Porta Ovest dalla area portuale alle autostrade

Da citare, inoltre, è il programma di riqualificazione dei rioni collinari, incentrato su molteplici interventi derivati dal programma nazionale del *piano per le periferie*.

Di estremo rilievo è stata la attività di pianificazione urbanistica attuativa svolta a riguardo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi di esclusiva competenza comunale, costituiti:

- a) dai Piani per l’Edilizia Economica e Popolare – PEEP che sono stati approvati per tutte e sette le aree individuate dal PUC;

- b) dal Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP approvato in Litoranea Orientale per la Cantieristica Nautica;
- c) dal Piano di Recupero per gli insediamenti abusivi approvato per il comparto di Fuorni Nord.

Nei PUA di iniziativa pubblica è da ricomprendere anche il PUA approvato e pressoché ultimato per il Sub-comparto n.1 in località Santa Teresa, con la realizzazione della monumentale Piazza della Libertà a completamento dello storico Lungomare del centro cittadino.

Ma significativa è stata anche la attività di pianificazione attuativa svolta ad iniziativa di soggetti privati attraverso il Piano di Lottizzazione dei Comparti Edificatori previsti dal PUC.

Il quadro seguente riporta i PUA di iniziativa privata approvati alla data della presente Relazione:

PUA APPROVATI PER COMPARTI O AMBITI UNITARI		
Comparti a prevalente destinazione residenziale	Comparti a prevalente destinazione produttiva/servizi	Ambiti unitari / RU
<ul style="list-style-type: none"> - CR_3 S. Giovanni in Pastorano - CR_8 Brignano inf.-v. Compra - CR_10 Lungoirno – via Costa - CR_11 Lungoirno – via Galliano - CR_15 Masso della Signora - CR_17-18 via Moscani - CR_20 Picarielli – via Rescigno - CR_21 Quart.re Italia – v.Cantarella - CR_22 via S. Eustachio - CR_23-24 Quart. Europa - Mariconda - CR_26 via Pidenza - CR_28 Torrente Mariconda - CR_29_a Torre Angellara - Ferrovia - CR_32 viale Schiavone - Arechi - CR_34_a viale Uff. Finanziari ovest - CR_34_b viale Uff. Finanziari ovest - CR_36_a viale Uff. Finanziari - CR_36_b viale Uff. Finanziari - CR_44 Fuorni - CR_45 S. Angelo di Ogliara - CR_48 Giovi Piegolelle . v. Colline - CR_49 Giovi Piegolelle - CR_51 Giovi Casa D'Amato / Rocco - CR_52 Giovi C. D'Amato / Rocco sud - CR_53_a Picarielli - CR_53_b Picarielli 	<ul style="list-style-type: none"> - CP/S_5 in via Irno - CP/S_12_a in via Fangarielli 	<ul style="list-style-type: none"> - PdL n.1 Ogliara - PIRU area ex MCM - PdR ambito Miramare/Arenella - PdR area ex COMSA a Pastena - PdR proprietà Del Priore a Fuorni - PdR proprietà De Angelis località Migliaro - PdR prop. Sacco loc. S. Leonardo - PdR complesso ex LADIR in via dei Greci
Totale n. 26 PUA	Totale n. 2 PUA	Totale n. 8 PUA
TOTALE PUA DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATI n. 35		

A questi PUA di iniziativa privata vanno sommati i PUA di iniziativa pubblica prima riportati, per un totale di n. 36 + 10 = totale PUA approvati n. 46

Detto quadro testimonia di un risultato assolutamente significativo, conseguito in un particolare momento economico sicuramente difficile, attraverso la sperimentazione di una tecnica perequativa profondamente innovativa ma anche complessa.

Di questa che si configura come una vera e propria “manovra urbanistica” per il nuovo assetto territoriale comunale, sono stati “cantierizzati” i seguenti PUA, di cui alcuni sostanzialmente ultimati:

PUA Comparto	Iniziativa
CR_8	Privata
CR_11	“
CR_15	“
CR_21	“
CR_23/24	“
CR_29_a	“
CR_32	“
CR_36_a	“
CR_44	“
CR_49	“
CR_53_a	“
CP/S_1_a	Pubblica
CP/S_5	Privata
CP/S_12_a	“

ai quali vanno aggiunti gli interventi in essere previsti dal precedente PRG, ma riportati nel bilancio del PUC, come:

- i Programmi Integrati delle aree ex MCM ed ex SALID,
- l'intervento NOVOTEL,
- e le aree ERP del Programma dei “480 alloggi in locazione”.

1.3 La reiterazione dei vincoli urbanistici a contenuto espropriativo soggetti a decadenza quinquennale

La seconda revisione quinquennale del PUC è stata preceduta dal procedimento di reiterazione dei vincoli a contenuto espropriativo soggetti a decadenza, che sono stati reiterati per alcune specifiche aree per il secondo quinquennio, attraverso la Deliberazione di Giunta Comunale n.56 del 14/03/2017.

1.4 Il “preliminare” di Piano e la procedura di VAS: la “consultazione pubblica”

Conformemente alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, la redazione della Variante Decennale è stata preceduta dalle fasi di:

- a) “consultazione pubblica” dei soggetti aventi titolo,
- b) consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale – SCA,
- c) redazione del Rapporto di Monitoraggio della Variante Parziale PUC 2012,
- d) redazione del Preliminare di Piano,
- e) redazione del Rapporto Preliminare Ambientale – Documento di Scoping.

Tutto ciò si è cristallizzato nella approvazione del Preliminare di Piano e del Rapporto Preliminare Ambientale – Documento di Scoping, avvenuta con la deliberazione di Giunta Comunale n. 299/2018.

Nella fase della consultazione pubblica, tenutasi presso il Comune in data 14/07/2017, sono stati forniti significativi contributi di cui si è tenuto conto nella redazione della Variante.

Le fasi inerenti gli aspetti ambientali sono state condotte ed effettuate con la collaborazione della Autorità Ambientale Comunale (Settore Ambiente dell’Ente), ed è stato conseguito il relativo provvedimento costituito dalla Determinazione Dirigenziale n. 1232 del 08/03/2018 con la quale è stata disposta per la presente Variante la attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica - VAS.

Di conseguenza, parallelamente alla redazione della Variante, ed in maniera fortemente interrelata alla stessa, è stato predisposto il Rapporto Ambientale della Variante Decennale al PUC.

1.5 L’Adozione della variante di Revisione decennale 2018

A seguito della approvazione avvenuta con delibera di Giunta Comunale n.299/2018 del Preliminare di Piano e del Documento di Scoping (Rapporto Preliminare Ambientale), con deliberazione di Giunta Comunale n.439 del 13/12/2018 è stata adottata la Variante di Revisione Decennale al vigente Piano Urbanistico Comunale – PUC, che per i suoi contenuti si configura come Variante Generale al vigente Piano.

La Variante, unitamente al Rapporto Ambientale, è stata “pubblicata” per giorni 60 (sessanta) dal 31/12/2018 al 01/03/2019 per la pubblica visione e per la ricezione delle “osservazioni”.

Nel predetto periodo sono state presentate n.122 osservazioni, mentre altre 5 osservazioni sono pervenute fuori termine fino al 17/07/2019.

Gli Uffici hanno fornito con nota prot. n.140784 del 23/07/2019 le proprie controdeduzioni alle osservazioni presentate entro tale data (ad eccezione di quattro osservazioni per le quali si è demandato alla Giunta ogni valutazione).

La Giunta Comunale, con Deliberazione n.304 del 12/09/2019 ha condiviso le controdeduzioni degli Uffici ed ha espresso la propria valutazione sulle quattro osservazioni per le quali gli Uffici avevano demandato alla Giunta ogni valutazione.

Con la predetta deliberazione la Giunta Comunale ha dato atto che le modifiche ed integrazioni, anche normative, introdotte alla Variante per effetto dell'accoglimento anche parziale di alcune osservazioni, erano coerenti con gli indirizzi dettati dalla Giunta per la redazione della Variante e

con la Variante stessa in quanto non introducevano incrementi ai carichi insediativi o modifiche delle dotazioni di standard pubblici rispetto alla variante adottata.

Successivamente alla predetta procedura sono giunte alcune ulteriori "osservazioni":

- a) la prima è pervenuta in data 23/09/2019 da parte di alcuni proprietari di suoli siti nel Comparto CR_47, finalizzata alla eliminazione del Comparto, trasmessa all'Assessorato all'Urbanistica per ogni valutazione, cui ha fatto seguito una nota del 05/12/2019 di altri proprietari di suoli che, in quanto proprietari maggioritari, hanno comunicato la attivazione delle procedure di attuazione del Comparto;
- b) la seconda è pervenuta in data 21/11/2019 con riferimento al Comparto CR_50 da parte dei proprietari dei suoli, con la quale si chiede il mantenimento della previsione del citato Comparto, eliminato dalla Variante adottata.

Con note del mese di Ottobre 2019 sono stati richiesti i "pareri" alla ASL, al Genio Civile e alla Autorità Distrettuale di Bacino e sono stati, inoltre, chiesti i "pareri di congruità" e la Valutazione Ambientale Strategica ai soggetti competenti.

Rispetto a tali richieste sono pervenuti:

- il parere favorevole della ASL;
- una nota interlocutoria del Genio Civile;
- una prima nota con richieste di integrazioni da parte della Provincia.

Come è noto, dal Marzo 2020 si è registrato il sostanziale blocco di tutte le attività dovuto alla emergenza COVID-19, emergenza protrattasi fino al mese di Luglio 2020.

1.6 La riadozione del Piano

Nel periodo del lockdown si sono registrate alcune rilevanti circostanze .

La prima è stata, dopo anni di inattività, la presentazione in data 25/05/2020 da parte della nuova proprietà della proposta di Piano Urbanistico Attuativo – PUA per il Comparto CR_16 inerente il compendio dei fabbricati e delle aree del complesso dell'ex ENPAS.

Il predetto Comparto, proprio a causa della registrata inattività, era stato eliminato nella Variante PUC adottata, pur permanendo l'area in Zona Omogenea "B". Rilevato che la proposta di PUA era conforme alle previsioni del PUC vigente e che sulla base della normativa regionale erano da considerarsi non più operative le "misure di salvaguardia" della Variante PUC adottata, la predetta proposta di PUA è stata posta in istruttoria.

La seconda è stata la rinuncia al PUA pervenuta in data 17/09/2020 dal Soggetto Attuatore del Sub-Comparto n.1 del Comparto Edificatorio CR_4. Per detto sub-comparto è stato approvato il relativo PUA ma non è stata mai sottoscritta la relativa Convenzione. Oggi si registra la rinuncia al PUA con contestuale richiesta di annullamento della previsione del Comparto, per insormontabili motivazioni collegate alla attuazione delle previsioni di PUC.

La terza circostanza è costituita dalle difficoltà che gli Uffici hanno registrando in relazione alla redazione di Ufficio del PUA del Comparto Produttivo/Servizi CP/S_11, giusta attivazione da parte di un proprietario di suoli dell'art.171.01 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC inerente l'intervento sostitutivo del Comune, e sentenza TAR n.420/2017 . Addirittura alcuni proprietari di suoli ricadenti in detto Comparto hanno rifiutato l'accesso ai luoghi per la effettuazione dei rilievi e dei sondaggi geognostici: tutta la relativa documentazione è agli atti degli Uffici.

Tali circostanze, unitamente alla sostanziale interruzione delle attività dovute al lockdown, hanno indotto una riflessione sulla opportunità di introdurre nella Variante PUC adottata alcune innovazioni, di seguito illustrate:

- a) reintroduzione nelle previsioni di PUC del Comparto Edificatorio CR_16 "ex ENPAS";
- b) eliminazione dalle previsioni di PUC del Comparto Edificatorio CR_04;
- c) eliminazione dalle previsioni di PUC per inerzia dei proprietari del Comparto Edificatorio CP/S_10;
- d) riarticolazione dei Comparti Edificatori CP/S_11 e CP/S_12 (sub_2 e sub_3) al fine di consentire la attuazione effettiva dei predetti Comparti;
- e) esame delle proposte inerenti i Comparti CR_47 e CR_50.

Inoltre, a seguito dell'accoglimento totale o parziale di alcune osservazioni, l'assetto normativo del Piano risulta significativamente modificato rispetto alle variazioni introdotte in sede di adozione nel

2018, con conseguente modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, nella fase di controdeduzioni alle *osservazioni* sono state introdotte ulteriori innovazioni per alcune norme che, senza comunque incidere sui carichi insediativi previsti o modificare le dotazioni di standard pubblici previsti dalla variante adottata, costituiscono innovazioni rispetto al PUC adottato.

Ciò risalta soprattutto per:

- la nuova normativa introdotta per la Zona Omogenea F_10,
- in tema di Piano per le Attrezzature Urbane,
- per la disciplina inerente gli immobili a destinazione turistico-ricettiva e le aree destinate a verde di rispetto e valorizzazione ambientale,
- le zone D relativamente alla destinazione d'uso DT/2,
- per le zone agricole E2 ed E3.

Una riflessione si è imposta soprattutto per la variata normativa inerente le aree agricole, alla luce della osservazioni mosse a riguardo dalla Provincia nonché di quanto contenuto nella nuova legge urbanistica regionale in corso di approvazione.

Per le esposte ragioni, si è sottoposta alla valutazione della Giunta Comunale la possibilità di procedere alla introduzione nella Variante Decennale PUC delle innovazioni inerenti i Comparti indicati e le modifiche alle NTA inerenti le aree agricole, con conseguente ri-adozione della Variante di Revisione Decennale, ri-adozione che ovviamente contenesse già tutte le "osservazioni" accolte in sede di prima pubblicazione.

Ciò anche al fine di superare l'impasse dovuto alle interruzioni conseguenti alla emergenza COVID-19 ed ai fini della maggiore partecipazione pubblica possibile alle scelte di pianificazione secondo i principi di assoluta trasparenza dell'azione amministrativa per una procedura che proprio per i suoi contenuti configura la stessa come Variante generale al vigente Piano.

La Giunta Comunale, con atto di indirizzo n.257 del 30/11/2020 ha convenuto sulla opportunità di procedere alla ri-adozione della Variante Decennale al PUC.

Gli Uffici, pertanto, hanno proceduto alla introduzione nella Variante di quanto prima illustrato, e cioè:

- introduzione nella proposta di Variante di tutte le "osservazioni" accolte o parzialmente accolte con la deliberazione di Giunta Comunale n. 304/2019;
- re-introduzione nelle previsioni di PUC del Comparto Edificatorio CR_16 "ex ENPAS";
- eliminazione dalle previsioni di PUC del Comparto Edificatorio CR_04;
- conferma della previsione del Comparto CR_47 e del Comparto CR_50;
- eliminazione dalle previsioni di PUC dei Comparti Edificatori CP/S_10 e CP/S_11;
- riarticolazione del Comparto Edificatorio CP/S_12;
- conferma nelle NTA della vigente normativa inerente le aree agricole, rinviando a successivo studio e specifico procedimento il complessivo riassetto di tali aree finalizzato alla loro tutela e valorizzazione.

È stato, infine, valutato anche quantitativamente la "riduzione del consumo di suolo" derivante dalla eliminazione delle trasformazioni dei suoli di Comparti Edificatori eliminati o modificati.

1.7 Le istanze già pervenute

La redazione della Variante Decennale è avvenuta, fin dalla fase iniziale, attraverso procedure caratterizzate dalla massima trasparenza e pubblicità.

Questo ha determinato che già in detta fase sono pervenute da parte di soggetti privati istanze volte ad introdurre nel PUC delle variazioni.

Di queste istanze sono state recepite, introducendo nel PUC le variazioni richieste, tutte quelle che sono risultate compatibili con le finalità e la struttura del PUC, nello spirito di una pianificazione condivisa e non imposta, mentre non sono state accolte le istanze che introducevano modificazioni non compatibili con l'impostazione del PUC.

In allegato è riportato un quadro sinottico riepilogativo di tali istanze e del loro esito nella Variante di Revisione decennale 2018, confermato nella presente Variante di riadozione.

Analogamente, successivamente alla Adozione della revisione decennale 2018, sono giunte ulteriori richieste, elencate nel quadro sinottico, parimenti allegato, riportante altresì il loro recepimento o meno nella Variante di riadozione della Revisione decennale 2018.

2. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DA PERSEGUIRE

2.1 Le deliberazioni di Giunta Comunale di indirizzo n. 19/2017 e n.114/2018

Per la redazione della Variante di Revisione decennale 2018 la Giunta Comunale ha fornito agli Uffici incaricati della sua redazione gli “indirizzi” inerenti gli obiettivi da perseguire e i possibili strumenti da utilizzare.

Gli “indirizzi” sono stati formulati con due deliberazioni di Giunta:

- la deliberazione n.19 del 31/01/2017,
- la deliberazione n.114 del 11/04/2018 .

Con gli “indirizzi” sono stati ribaditi i principi informativi del PUC di Salerno, quali:

- a) la sostenibilità ambientale e paesaggistica da coniugare con gli obiettivi di sviluppo e la trasformazione del territorio
- b) la necessità di conservare la “struttura” del piano ed il suo meccanismo perequativo
- c) il recepimento delle innovazioni normative
- d) la semplificazione amministrativa e procedurale
- e) la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Con la deliberazione n.19/2017 sono stati indicati degli specifici obiettivi da perseguire:

- 1) introdurre varianti normative e di destinazione sia nelle aree della Fascia Costiera che nel Centro Storico, prevedendo forme attuative più flessibili e semplificate che incentivino la partecipazione di risorse private;
- 2) riesaminare la normativa delle Aree Prog. dando la preferenza alle destinazioni turistico-alberghiere e a parcheggi di rotazione e di interscambio, limitando in maniera significativa le destinazioni residenziali;
- 3) se per effetto della revisione delle aree PROG del PUC e/o di alcuni comparti edificatori si riduce il carico insediativo residenziale, la sls residenziale non utilizzata deve prioritariamente essere riservata per i cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi attivati ai sensi della Legge Regionale 19/2009 e per interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- 4) valutare le proposte che in sede di osservazioni pervengono dai privati circa la realizzazione di nuove strutture turistico-alberghiere o sanitarie, queste ultime con riguardo anche alle residenze assistite per anziani, anche se localizzate al di fuori dei comparti edificatori del PUC, ma sempre nel rispetto dei valori di sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- 5) effettuare la ricognizione delle aree standard previste, privilegiando per tale destinazione gli immobili di proprietà pubblica;
- 6) implementare previsioni e relativa normativa finalizzate alla realizzazione di impianti sportivi, anche di iniziativa privata;
- 7) operare la massima armonizzazione possibile nella normativa e nelle previsioni che disciplinano i Comparti Edificatori
- 8) previa ricognizione delle strutture ricettivo/alberghiere esistenti, procedere alla individuazione della normativa più idonea alla implementazione e valorizzazione di tali destinazioni;

- 9) Rivedere la disciplina inerente il settore commercio per adeguarla alle nuove disposizioni regionali in materia;
- 10) Individuare le destinazioni d'uso più idonee per la valorizzazione delle aree attualmente destinate al PIP Nautico alla luce delle difficoltà emerse nel decollo delle attività produttive ivi previste;
- 11) Rivedere ed armonizzare la normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – RUEC- per armonizzarne i contenuti con la normativa del PUC e per ogni migliore definizione e disciplina degli argomenti trattati.

Con la deliberazione n.114/2018 sono stati dettagliati indirizzi specifici inerenti:

- 1) la localizzazione del nuovo complesso della Azienda Universitaria Ospedaliera “S. Giovanni di Dio e Ruggi D’Aragona – Scuola Medica Salernitana” nell’area già destinata alla Area di Trasformazione “ERP_5”, con conseguenziale necessità di localizzare diversamente gli insediamenti ERP ivi previsti, sempre all’interno del perimetro della “città compatta” con pari valore dei suoli, con procedure di attuazione anche diverse da quelle perequative;
- 2) un diverso carico insediativo, quantitativo e qualitativo per alcune delle “Aree Prog.” di proprietà comunale, segnatamente per le Aree Prog. n. 1b a Foce Irno, n. 2 alle Piazze Mazzini e Concordia, e n. 3 in Via Vinciprova.

2.2 Il quadro demografico

Uno specifico approfondimento è stato effettuato in tema di attuale dimensionamento demografico.

Da tanto è risultato che alla data di Giugno 2018 i “residenti” ufficiali sul territorio comunale sono di n.134.300 unità circa.

Il dato dei “residenti ufficiali” non contempla e non esaurisce il reale dato dei presenti e dei *city users*, ma senza dubbio influenza significativamente il complessivo dimensionamento attuale del Piano.

Occorre precisare che il dimensionamento demografico del Piano è stato posto, fin dalla redazione originaria che ha dato luogo al PUC del 2007, quale “obiettivo di piano” e cioè individuando una “popolazione obiettivo da raggiungere” di 178.700 unità quale soglia dimensionale utile a configurare una “città media” europea.

Ciò che, poi, è avvenuto in termini di recessione globale in termini socio-economici dal 2007 in poi ha reso il conseguimento di tale obiettivo più difficile da raggiungere.

La presente Variante, pur essendo una semplice Variante di revisione periodica, non poteva non tenere conto di detto dato, ma contemporaneamente deve tenere conto anche dell’avvenuto adeguamento del PUC al PTCP in termini di dimensionamento globale, e cioè di ripartizione per ambito degli incrementi insediativi prevedibili operato in sede provinciale e della avvenuta conferma dei carichi insediativi per il Comune di Salerno.

Di conseguenza, il dato demografico attuale è stato posto alla base della revisione del fabbisogno di standard urbanistici per la popolazione già insediata, e per il mutamento qualitativo delle previsioni di dimensionamento insediativo.

Si evidenzia che il Comune, nel predisporre la prima Variante Parziale a cinque anni dall’entrata in vigore del PUC, predispose la “Relazione sul Dimensionamento del PUC” di cui alla nota prot. n.140015 del 18/07/2012 nella quale si illustrava lo stato di attuazione del PUC a tale data e si confermava il carico insediativo complessivo del Piano fissando in circa 6.000 alloggi la ulteriore capacità insediativa del Piano al 2017.

Tale capacità insediativa residua è stata confermata nel 2013 in sede di Conferenza d’Ambito della Area Metropolitana Salerno – Valle dell’Irno – Picentini, quale articolazione del dimensionamento

dei Piani Comunali secondo quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale – PTR e sui successivi atti.

In tale Conferenza venne stabilita la capacità insediativa residenziale residua del PUC di Salerno, in relazione al carico insediativo generale dell'Ambito nel quale il Comune risulta inserito, e detta capacità insediativa venne riconosciuta in mq 561.687 di SLS residenziale corrispondente a n.5.937 nuovi alloggi.

Nella successiva procedura di adeguamento del PUC all'approvato Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale avvenuta nel 2014, venne fissata la capacità insediativa residenziale residua del PUC di Salerno in mq 522.246 di SLS residenziale complessiva (edilizia libera ed edilizia pubblica).

Pertanto, sono stati confermati:

- **la capacità insediativa residenziale totale del PUC di mq 1.143.115 di SLS;**
- **la relazione di mq 32,60 / abitante**

anche in relazione ai fissati rapporti:

- **di n. 3 unità per nucleo familiare;**
- **il rapporto nucleo familiare / alloggio di 1/1**
- **la dimensione media di un alloggio di mq 94,61 .**

In sintesi, in tutte queste procedure, la capacità insediativa residenziale del PUC di Salerno è sempre stata riconosciuta nella entità originariamente fissata in mq 1.143.115 di SLS da cui detrarre progressivamente le quantità di SLS che nel corso degli anni vengono progettualmente approvate e/o concretamente realizzate, e questa impostazione viene seguita anche nella presente Variante Decennale, come di seguito illustrato.

2.3 Il nuovo dimensionamento del Piano

Il nuovo dimensionamento del Piano, pertanto, si base sui seguenti fattori:

- a) insieme della popolazione residente alla data di adozione della presente Variante, confermando la stima della ulteriore popolazione non residente ma comunque presente sul territorio comunale già effettuata sia nel 2006 che nel 2012, pari a 7.000 unità per un totale di n. 134.300 + 7.000 = 141.300 unità circa;
- b) verifica delle previsioni insediative di Superficie Lorda di Solaio – SLS con eliminazione dei Comparti Edificatori per i quali nel periodo decorso non si sono registrate effettive attivazioni di iniziative di trasformazione urbanistica;
- c) conferma dei Comparti Edificatori per i quali sono state avviate procedure di trasformazione, o comunque essenziali al disegno strategico del nuovo assetto urbano;
- d) nuova definizione della “popolazione insediabile” in stretto rapporto alle iniziative di trasformazione urbanistica per n. 31.100 unità circa;
- e) massima incentivazione alla sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il ricorso alle varie forme di “premierità”, sia strutturali che contingenti, quali la incentivata premierità volumetrica già prevista dal PUC, il cosiddetto “piano casa” di cui alla normativa regionale, il futuro “sisma bonus”, l’incentivazione del ricorso anche privato alla Edilizia Residenziale Sociale, o altro;
- f) riduzione delle previsioni residenziali per le “Aree Prog.” privilegiando le destinazioni terziarie e segnatamente quelle turistico-alberghiere;
- g) sostanziale conferma del residuo fabbisogno insediativo residenziale derivante dalla avvenuta parziale attuazione del PUC, in modo da:

- bilanciare il fabbisogno rispetto alla popolazione residente o comunque presente sul territorio;
- garantire lo stock abitativo per la popolazione insediabile ancora prevista;
- destinare la complessiva ulteriore previsione insediativa per:
 1. il miglioramento/sostituzione dei vani malsani o inadeguati,
 2. i mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a usi residenziali,
 3. la “copertura” degli incrementi delle destinazioni residenziali derivanti dalla applicazione del “piano casa”,
 4. la possibilità di destinare ulteriore capacità insediativa per la Edilizia Residenziale Sociale destinata a specifiche categorie svantaggiate (come da vigente normativa),
 5. gli incrementi dovuti alle cosiddette “premierità urbanistiche”.

Quadro Comparti non confermati ed eliminati

AT_R	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
AT_R_4	26.937	0,6	16.162	4848,6	11.313	11.313		347
AT_R_12	4.181	0,6	2.509	753	1.756	1.756	-	54
AT_R_25	3.050	1,2	3.660	1.098	2.562	2.562	-	79
AT_R_27	8.264	0,9	7.438	2.231	5.207	5.207	-	160
AT_R_38	94.253	0,6	56.552	16.966	39.586	39.586	-	1.214
AT_R_39	16.877	0,48	8.101	2.430	5.671	5.671	-	174
AT_R_40	16.460	0,6	9.876	2.963	6.913	6.913	-	212
AT_R_41	16.003	0,6	9.602	2.881	6.721	6.721	-	206
AT_R_46	24.395	0,6	14.637	4.391	10.246	10.246	-	314
	210.420		128.537	38.562	89.975	89.975		2.760

AT_PS	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
AT_PS_3	5.065	0,9	4.559	3.191	1.368	1.368	-	42
AT_PS_9	16.183	0,55	8.901	6.231	2.670	2.670	-	82
AT_PS_10	9.650	0,44	4.246	2.972	1.274	1.274		39
AT_PS_11	16.499	0,6	9.899	6.929	2.970	2969,7		91
AT_PS_13	64.011	0,3	19.203	13.442	5.761	5.761		177
AT_PS_15	96.896	0,4	38.758	38.758				
	208.304		85.566	71.524	14.043	14.043		431

Quadro Comparti modificati

	AT_R	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
PUC VIGENTE REVISIONE DECENNALE	AT_R_5	41.435	0,6	24.861	7.458	17.403	17.403	-	534
	AT_PS_19	10.927	0,6	6.556	4.589	1.967	1.967	-	60
	DIFFERENZA	- 30.508		- 18.305	- 2.869	- 15.436	- 15.436		- 474

	AT_R	St	IU mq/mq	QST	QSP	QSR	QSR libera	QSR pubb.	abitanti
PUC VIGENTE REVISIONE DECENNALE	AT_R_34sub2	22.560	0,43	9.752	3.386	6.366	6.366	-	195
	AT_R_34sub2	11.128	0,6	6.677	2.003	4.674	4.674	-	143
	DIFFERENZA	-11.432		-3.075	-1.383	-1.692	-1.692	-	-52

	AT_R_37	St	IU mq/mq	QST	QSP	QSR	QSR libera	QSR pubb.	abitanti	
PUC VIGENTE REVISIONE DECENNALE	AT_R_37	29.273	0,6	17.564	5.269	12.295	12.295	-	377	
	AT_R_37sub1	8.540	0,6	5.124	1.537	3.587	3.587	-	110	
	AT_R_37sub2	9.552	0,6	5.731	1.719	4.012	4.012	-	123	
	totale	18.092			10.855	3.257	7.599	7.599		233
	DIFFERENZA	-11.181		-6.709	-2.013	-4.696	-4.696	-	-144	

	AT_R_43	St	IU mq/mq	QST	QSP	QSR	QSR libera	QSR pubb.	abitanti
PUC VIGENTE REVISIONE DECENNALE	AT_R_43	26.947	0,6	16.168	4.850	11.318	11.318	-	347
	AT_R_43	15.652	0,3	4.696	1.409	3.287	3.287	-	101
	DIFFERENZA	-11.295		-11.472	-3.442	-8.030	-8.030	-	-246

	AT_ERP_5	St	IU mq/mq	QST	QSP	QSR	QSR libera	QSR pubb.	abitanti
PUC VIGENTE REVISIONE DECENNALE	AT_ERP_5	206.885	0,6	124.131	-	124.131	-	124.131	3.808
	AT_ERP_5a	42.035	0,607	25.528	-	25.528	-	25.528	783
	AT_ERP_5b	55.820	0,607	33.899	-	33.899	-	33.899	1.040
	AT_ERP_5c	96.896	0,607	58.845	-	58.845	-	58.845	1.805
	AT_ERP_5d	9.650	0,607	5.860	-	5.860	-	5.860	180
	totale	204.401		124.132	-	124.132	-	124.132	3.808
DIFFERENZA	2.484		-	-	-	-	-	-	

	AT_PS	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
PUC VIGENTE	AT_PS_1 sub 1	45.276	0,64	28.923	14.242	14.681	14.681	-	450
	AT_PS_1 sub 2	37.315	0,55	20.632	20.446	186	186	-	6
	TOT		49.555		34.688		14.867	14.867	
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_1 sub 1	45.276	0,48	21.565	6.884	14.681	14.681	-	450
	AT_PS_1 sub 2	37.315	0,44	16.333	16.176	157	157	-	5
	TOT		37.898		23.060		14.838	14.838	-
	DIFFERENZA			- 11.657	- 11.628	- 29	- 29	-	- 1

PUC VIGENTE	AT_PS_2	71.851	1,0	71.472	58.607	12.865	12.865	-	395
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_2	71.427	1,0	71.427	58.562	12.865	12.865	-	395
	DIFFERENZA			-	- 45	- 45	-	-	-

PUC VIGENTE	AT_PS_6	25.743	0,6	15.446	10.812	4.634	4.634	-	142
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_6	18.700	0,6	11.220	7.854	3.366	3.366	-	103
	DIFFERENZA			- 4.226	- 2.958	- 1.268	- 1.268	-	- 39

PUC VIGENTE	AT_PS_12sub2-3	101.686	0,67	68.383	50.842	17.541	17.541	-	538
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_12sub2-3	101.686	0,53	53.894	37.726	16.168	16.168		496
	DIFFERENZA			-14.489	-13.116	-1.373	-1.373		-42

PUC VIGENTE	AT_PS_14	84.773	0,30	25.432	17.802	7.630	7.630	-	234
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_14	84.773	0,30	25.086	17.560	7.526	7.526	-	231
	DIFFERENZA			-346	-242	-104	-104	-	-3

PUC VIGENTE	AT_PS_16*	2.308	1,2	2.770	2.770	-	-	-	-
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_16	2.308	1,2	2.770	1.939	831	831	-	25
	DIFFERENZA	-		2.770	1.939	831	831	-	25

PUC VIGENTE	AT_PS_17*	6.385	0,6	3.831	3.831	-	-	-	-
REVISIONE DECENNALE	AT_PS_17	6.385	0,3	1.916	1.341	575	575	-	18
	DIFFERENZA	-		1.916	1.341	575	575	-	18

Quadro Aree Prog. modificate

	PROG	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
PUC VIGENTE	PROG_1b	12.710	1,69	21.500	1.500	20.000	20.000	-	613
	PROG_2	22.235	0,81	18.000	18.000	-	-	-	-
	PROG_3	32.883	0,65	21.500	1.500	20.000	20.000	-	613
		67.828		61.000	21.000	40.000	40.000		1.227
REVISIONE DECENNALE	PROG	St mq	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
	PROG_1b	12.710	1,42	18.000	15.000	3.000	3.000	-	92
	PROG_2	22.235	0,13	3.000	3.000	-	-	-	-
	PROG_3	32.883	0,15	5.000	5.000	-	-	-	-
		67.828		26.000	23.000	3.000	3.000		92
	DIFFERENZA	-		- 35.000	2.000	- 37.000	- 37.000		- 1.135

Riepilogo complessivo

	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq	QSR pubb. mq	abitanti
DIFFERENZA TOTALE	-314.738	-142.500	-172.238	-172.238	-	-5.284

Sulla base delle modifiche riportate, si ha il seguente quadro generale previsionale 2021:

DIMENSIONAMENTO PUC 2021

		AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE/SE RVIZI	AMBITI PUBBLICI DI RIQUALIFICAZIONE	AREE DI ERS DA LOCALIZZARE VARIANTE 2012	art. 185.02 NTA - computo quota residenziale attuata art 49.03 NTA	TOTALE REVISIONE DECENNALE	RECUPERO ECONOMIE QSR PER RU, CDU, PIANO CASA - del GM 19/2017
Superficie Territoriale	ST mq	1.773.303	765.950	147.286			2.686.539	
Quantità di Solaio lordo Totale realizzabile	QST mq	1.062.530	449.702	52.600	3.997	6.113	1.574.942	166.295
Quantità di Solaio lordo realizzabile destinata a Produzione-servizi	QSP mq	184.380	370.742	43.000			598.123	
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale	QSR mq	878.150	78.959	9.600	3.997	6.113	976.820	166.295
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale libera	QSR libera mq	418.963	78.959	9.600		6.113	513.636	166.295
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale pubblica	QSR pubblico mq	459.187	-	-	3.997		463.184	
Abitanti	n	27.750	2.422	294	123	188	30.777	
Nuovi abitanti	n						19.274	(1)

(1) Dal dato sono esclusi gli abitanti (n° 11.503) che dallo studio del CENSIS risultano già compresi nella popolazione residente cui è diretta parte dell'offerta di nuovo edificato (mq 375.000) per il miglioramento abitativo.

Confrontando tale quadro con il complessivo bilancio previsto dalla Variante Parziale 2012, rimasto invariato con il successivo adeguamento del 2014 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, di seguito riportato

DIMENSIONAMENTO PUC 2012/2014

		AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE/SERVIZI	AMBITI PUBBLICI DI RIQUALIFICAZIONE	AREE DI ERS E PIP DA LOCALIZZARE VARIANTE 2012	TOTALE
Superficie Territoriale	ST mq	2.061.538	972.094	147.286		3.180.918
Quantità di Solaio lordo Totale realizzabile	QST mq	1.237.183	555.361	87.597	34.531	1.914.672
Quantità di Solaio lordo realizzabile destinata a Produzione-servizi	QSP mq	237.236	462.787	41.000	30.534	771.557
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale	QSR mq	999.947	92.574	46.597	3.997	1.143.115
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale libera	QSR libera mq	540.761	92.574	46.597	-	679.932
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale pubblica	QSR pubblico mq	459.186	-		3.997	463.183
Abitanti	n	31.645	2.840	1.429	123	36.037
Nuovi abitanti	n					24.534 ⁽¹⁾

(1) Dal dato sono esclusi gli abitanti (n° 11.503) che dallo studio del CENSIS risultano già compresi nella popolazione residente cui è diretta parte dell'offerta di nuovo edificato (mq 375.000) per il miglioramento abitativo

si ottiene la differenza previsionale tra il PUC 2012-14 ed il PUC 2021:

QUADRO DI RAFFRONTO 2012/14 – 2021

		TOTALE 2012/14	TOTALE DIMENSIONAMENTO 2021	RECUPERO ECONOMIE QSR PER RU, CDU, PIANO CASA DELIB. 19/2017	TOTALE 2021	DIFFERENZA
Superficie Territoriale	ST mq	3.180.918	2.686.539		2.686.539	- 494.379
Quantità di Solaio lordo Totale realizzabile	QST mq	1.914.672	1.574.942	166.295	1.741.238	- 173.4344
Quantità di Solaio lordo realizzabile destinata a Produzione-servizi	QSP mq	771.557	598.123		598.123	- 173.4344
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale	QSR mq	1.143.115	976.820	166.295	1.143.115	
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale libera	QSR liber a mq	679.932	513.636	166.295	679.931	
Quantità di Solaio lordo realizzabile con destinazione Residenziale pubblica	QSR pubb lico mq	463.183	463.184		463.184	
Abitanti	n	36.037	30.777		30.777	- 5.260
Nuovi abitanti	n	24.534 ⁽¹⁾	19.274 ⁽¹⁾		19.274	- 5.260

(1) Dal dato sono esclusi gli abitanti (n° 11.503) che dallo studio del CENSIS risultano già compresi nella popolazione residente cui è diretta parte dell'offerta di nuovo edificato (mq 375.000) per il miglioramento abitativo

La SLS a destinazione residenziale derivante dalla soppressione di Comparti e/o dalla loro modifica, valutata in mq 166.000 circa, viene tutta utilizzata per bilanciare:

1. i mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a usi residenziali,
2. la "copertura" degli incrementi delle destinazioni residenziali derivanti dalla applicazione del "piano casa",
3. la possibilità di destinare ulteriore capacità insediativa per la Edilizia Residenziale Sociale destinata a specifiche categorie svantaggiate (come da vigente normativa),
4. gli incrementi dovuti alla cosiddetta "premieria urbanistica", anche tramite interventi di Ristrutturazioni urbanistica.

Si evidenzia che le Superfici Lorde di Solaio destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, prima localizzate nell'area ora destinata al nuovo plesso ospedaliero, sono state localizzate in aree precedentemente inserite in Comparti Edificatori di iniziativa privata: in questo modo non si è avuto nuovo consumo di suolo derivante dalla localizzazione di queste SLS a destinazione pubblica.

Pertanto, la localizzazione del nuovo plesso ospedaliero e la nuova localizzazione della SLS della precedente AT ERP 5 non hanno comportato un nuovo consumo di suolo ed un ampliamento del perimetro della "città compatta".

Le finalità di tali scelte sono manifeste: a fronte di una riduzione del consumo di suolo derivante dalla eliminazione di alcune previsioni insediative, si decide di "costruire sul costruito", privilegiando le azioni di riqualificazione e implementazione dell'esistente.

Inoltre, tutte le ipotesi insediative vengono contemplate, anche quelle derivanti dai miglioramenti qualitativi dello stock edilizio esistente nonché quelle derivanti dalle varie premierie urbanistiche ipotizzate.

La cosiddetta "contabilità di Piano" viene cristallizzata e nessuna eventualità al di fuori delle ipotesi già previste dal Piano è possibile attivare, salvo ovviamente disposizioni legislative sopravvenienti.

Tutte le implementazioni sono ricondotte ad una "riserva delle Superfici Lorde di Solaio" già previste dal Piano cui si potrà attingere fino ad esaurimento, con il dovuto bilanciamento con gli standard correlati, senza che ciò determini una variazione in aumento delle previsioni localizzative e del bilancio di Piano.

Tutto ciò determina anche una riduzione di oltre mq 494.000 di Superficie Territoriale non più destinata a trasformazione edilizia a carattere privato.

Infine, vengono destinate al miglioramento qualitativo dell'edificato esistente circa mq 166.000 di Superfici Lorde di Solaio a destinazione residenziale.

In questo modo, inoltre, si mantiene l'obiettivo strutturale del PUC originario di configurare una soglia dimensionale dello sviluppo urbano tale da garantire i necessari livelli quantitativi e qualitativi di una città media di rango europeo prefigurati nel 2007.

“Riduzione del consumo di suolo”

In relazione alla riduzione del consumo di suolo, la eliminazione e/o la ricalibratura di numerosi Comparti Edificatori ha determinato una notevole riduzione di superfici territoriali non più oggetto di trasformazione urbanistica, con correlati mantenimenti della naturale permeabilità dei suoli e/o della loro attuale condizione.

Il quadro sotto riportato illustra tale riduzione:

Comparto edificatorio	Categoria di modificazione	Mq esclusi dalla trasformazione
CR_04	eliminazione	27.000
CR_05	modifica	10.000
CR_12	eliminazione	4.100
CR_25	eliminazione	3.050
CR_39	eliminazione	12.900
CR_40	eliminazione	6.600
CR_41	eliminazione	12.800
CR_43	riduzione	9.000
CR_46	eliminazione	35.000
CP/S_03	eliminazione	5.000
CP/S_10	eliminazione	6.000
CP/S_11	eliminazione	16.000
		Totale 147.450

Quindi, circa 150.000 metri quadrati di suolo vengono esclusi dalla trasformazione urbanistico-edilizia prefigurata precedentemente dal PUC nei Comparti Edificatori ad iniziativa privata, permanendo in tali aree la condizione attuale dei suoli o comunque il loro assetto di naturale permeabilità .

In termini percentuali, rispetto alle previsioni della Variante PUC 2013, la riduzione del consumo di suolo è del **12 %** circa.

2.4 La semplificazione procedurale e la attivazione di risorse private

La semplificazione procedurale è stata esplicitata, nella presente Variante, e dopo il recepimento già precedentemente avvenuto dei nuovi istituti normativi come il Permesso di Costruire Convenzionato, attraverso un articolato normativo in grado di prefigurare le varie possibilità verificabili, e consentire la loro realizzazione senza ricorrere alle procedure di Variante Urbanistica.

Tanto in quanto è oramai un dato acquisito che il coinvolgimento di risorse private e la rinuncia a procedure ablative configurano gli strumenti più idonei, nella attuale fase, a dare concreta attuazione alle previsioni di piano. La mobilitazione delle risorse private avviene “a valle” delle scelte di pianificazione operata dal soggetto pubblico, e solo per la fase di attuazione di tali scelte.

La prefigurazione di intervento dei soggetti privati è finalizzata alla attuazione delle previsioni pubbliche di pianificazione e alla contestuale realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse da parte di soggetti privati: si tratta di coniugare e fare convivere contestualmente le soggettività della “città pubblica” e della “città privata” non viste più in antitesi ma in stretta connessione.

Questa “semplificazione” è stata prefigurata dalle Norme del Piano essenzialmente per alcuni ambiti strategici, oltre che nei Comparti Edificatori ove è già presente: la fascia costiera e le attrezzature private del settore turistico-alberghiero.

Pertanto si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano inerenti tali ambiti.

2.5 Le “attrezzature territoriali”

L'innovazione maggiormente significativa della presente Variante è senza dubbio la localizzazione della nuova sede della Azienda Universitaria Ospedaliera “S. Giovanni di Dio e Ruggi D’Aragona – Scuola Medica Salernitana”.

Attraverso un procedimento attuato congiuntamente da Regione Campania, Azienda Universitaria Ospedaliera e Università di Salerno cui il Comune di Salerno ha aderito, è stata individuata la localizzazione del nuovo complesso nell’area già destinata dal PUC alla Area di Trasformazione “ERP_5” per ragioni di accessibilità, prossimità alla attuale sede del complesso ospedaliero (che permarrà a destinazione sanitaria) e inserimento nel tessuto urbano cittadino.

Il procedimento di progettazione e realizzazione del nuovo complesso sarà gestito dalla Regione ed al tal fine è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra Regione Campania, Comune di Salerno, Azienda Ospedaliera Universitaria “San Giovanni di Dio e Ruggi D’Aragona”, Azienda Sanitaria locale di Salerno e Università degli Studi di Salerno.

Nella redazione della presente Variante sono stati valutati i problemi derivanti dalla necessità di una migliore accessibilità all’area prescelta, ed è stata prevista una specifica nuova viabilità che ha interessato le aree precedentemente individuate come Comparto Edificatorio C/PS_9.

Rilevato che per detto Comparto non si è attivata alcuna azione di concreta trasformazione, e che l’area dello stesso era già interessata dal nuovo tracciato della Tangenziale di Salerno (con i relativi problemi derivanti dalle distanze di legge dell’edificato dal tracciato), il predetto Comparto è stato eliminato ed i suoli inseriti parzialmente nell’area destinata alla nuova attrezzatura territoriale.

Il previsto insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica, denominato “AT_ERP_5”, è stato localizzato diversamente, utilizzando a tal fine aree di Comparti Edificatori con lo stesso Indice Edificatorio proprio - IEp e quindi con lo stesso valore economico, per le quali non sono state attivate le necessarie e originariamente previste attività di progettazione e trasformazione.

3. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DA PERSEGUIRE E LE MISURE ADOTTATE

3.1 Ricognizione delle aree destinate a standard pubblici

La entità della popolazione residente alla data del Giugno 2018 ha consentito la ridefinizione quantitativa delle aree destinate a standard, soprattutto nella Zona Omogenea A e lungo la fascia costiera, con eliminazione delle previsioni inerenti la destinazione a standard di piccole aree di proprietà privata per la cui realizzazione si sarebbe dovuto ricorrere a procedure espropriative in quanto poste all'esterno dei Comparti Edificatori previsti.

Ovviamente si è proceduto a definire la nuova destinazione urbanistica di dette aree, anche sotto il profilo normativo con la modifica dell'art.69 delle NTA.

Per le aree di proprietà pubblica site nei due ambiti le previsioni urbanistiche rimangono invariate.

Nel complesso la ricognizione degli standard esistenti e la rimodulazione degli standard di progetto hanno portato ad una dotazione globale sintetizzata nella successiva tabella:

STANDARD ESISTENTI CONFERMATI

Standard locale

Attrezzature scolastiche	176.196
Attrezzature di interesse comune	456.986
Parcheggi	269.946
Verde attrezzato e sport	1.266.469
totale	2.169.597

Standard generali

Parchi urbani e territoriali	1.437.751
Scuole superiori all'obbligo	237.810
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	190.488
totale	1.866.049

STANDARD DI PROGETTO

Standard locale

Attrezzature scolastiche	179.865
Attrezzature di interesse comune	102.196
Parcheggi	276.595
Verde attrezzato e sport	1.556.946
totale	2.115.602

Standard generali

Parchi urbani e territoriali	2.229.206
Scuole superiori all'obbligo	0
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	211.772
totale	2.440.978

Dalla tabella di raffronto, che segue, si evince un incremento pro capite della dotazione di standard rispetto al PUC Variante 2013; la presente Revisione decennale conferma, inoltre, l'equilibrio rispetto alla dotazione di standard, anche per singoli settori di gravitazione comprendenti le diverse zone omogenee (R2 - Allegati analitici).

standard locale in zona urbana (esistente e di progetto)	Totale aree (mq)	totale abitanti in area urbana (esistenti e di progetto)	Dotazione standard procapite (mq/ab)
PUC vigente	4.644.189	170.540	27,23
Revisione decennale	4.285.199	147.111	29,13
			Incremento dotazione 1,90 mq/ab

3.2 Utilizzazione della SLS derivante dai Comparti Edificatori eliminati

La eliminazione di alcuni Comparti Edificatori ed il mantenimento delle previsioni di carico insediativo ha determinato la necessità di prevedere le destinazioni della Superficie Lorda di Solaio a destinazione residenziale precedentemente localizzata nei Comparti eliminati.

La predetta SLS, calcolata in mq 166.300 circa, è stata destinata ai seguenti usi:

1. **mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a usi residenziali**; la possibilità che parte del patrimonio edilizio esistente possa subire mutamenti di destinazione d'uso finalizzati a funzioni residenziali deve essere previsto in uno moderno strumento urbanistico, indipendentemente dalla previsione già presente nelle Norme di Piano della dotazione dei relativi standard (anche monetizzabili); l'innovazione attuale è quella di inserire tale possibilità nel complessivo carico insediativo previsto, in modo da rispettare gli equilibri generali di PUC.
2. **“copertura” degli incrementi delle destinazioni residenziali derivanti dalla applicazione del “piano casa”**, in modo da ricondurre anche questa norma derogatoria e temporanea all'interno del generale carico insediativo e non indurre sul territorio carichi non previsti; ovviamente sarà condotto uno specifico monitoraggio di tutto quanto già autorizzato in tal senso e di quanto successivamente autorizzabile fino al 31/12/2021.
3. **possibilità di destinare ulteriore capacità insediativa per la Edilizia Residenziale Sociale destinata a specifiche categorie svantaggiate** (come da vigente normativa); la Edilizia Residenziale Sociale è la grande innovazione normativa urbanistica degli ultimi anni, ed è stata qualificata quale “standard” della pianificazione e già nel PUC 2012 era stata prevista una aliquota di circa mq 4.000 di SLS per tali scopi, ancorché non specificatamente localizzata. La presente Variante inserisce tale previsione nel bilancio generale del carico insediativo includendo anche tale tipologia nell'ambito della complessiva SLS attribuibile indipendentemente dalla localizzazione ed in aggiunta alle ipotesi realizzative già contemplate.
4. **“premierità” urbanistica**, prevista sia dalla normativa urbanistica attuale (bonus energetico) che in itinere (sisma-bonus) che dalle NTA del PUC (incentivi per le ristrutturazioni urbanistiche) ulteriormente implementati dalla presente Variante.

Tutto ciò equivale ad un miglioramento qualitativo della residenzialità, ricondotto anche in termini quantitativi all'interno del complessivo bilancio di Piano.

3.3 Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione urbana

Per ottenere un miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, in modo da adeguarlo alle nuove normative energetiche e sismiche, nella finalità ultima della riqualificazione urbanistica dei tessuti insediativi esistenti, la cosiddetta “sostituzione edilizia” ottenibile sia con la demolizione e ricostruzione che con interventi decisi di ristrutturazione urbanistica, necessita di opportune forme di incentivazione prevedibili anche nella normativa di piano.

La “premierità urbanistica” è strutturalmente presente già nel PUC fin dalla sua originaria adozione nel 2006, ma lo scarso ricorso a tale strumento (dovuto anche alla temporanea normativa del cosiddetto Piano Casa) ha suggerito di implementare lievemente la percentuale prevista di aumento possibile dall'attuale 30% al 35% allineandola ad altre forme di incentivazione quantitativa.

3.4 Il Centro Storico e la Fascia Costiera

La presente Variante prevede delle variazioni alla zonizzazione per quanto attiene alle previsioni a contenuto espropriativo, che sono state eliminate come prima illustrato, per entrambi gli ambiti.

Le innovazioni più rilevanti sono, però, di carattere normativo con la eliminazione del vincolo procedimentale dei Piani Particolareggiati per l'ambito costiero tramite il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato che assicura pari risultato in termini di dotazione di aree standard, nonché con la diversa struttura delle previsioni inerenti la realizzazione delle nuove strutture consentite e gli interventi pubblici previsti, con la riscrittura degli articoli 90 e 128 delle NTA.

3.5 Le "Aree Prog."

Per le Aree Prog. si è data attuazione a quanto previsto nello specifico atto di indirizzo costituito dalla deliberazione di Giunta Comunale 114/2018, introducendo per alcune di esse delle variazioni quantitative e qualitative di notevole rilevanza, come di seguito illustrato:

PREVISIONE PUC 2013

Area Prog.	QST	QSR	QSP
1b - Foce Irno	mq 21.500	mq 20.000	mq 1.500
2 - P.za Concordia e Mazzini	mq 18.000	-	mq 18.000
3 - Via Vinciprova	mq 21.500	mq 20.000	mq 1.500
Totali	Mq 61.000	Mq 40.000	Mq 21.000

PREVISIONE PUC 2021

Area Prog.	QST	QSR	QSP
1b - Foce Irno	mq 18.000	mq 3.000	mq 15.000
2 - P.za Concordia e Mazzini	mq 3.000	-	mq 3.000
3 - Via Vinciprova	mq 5.000	-	mq 5.000
Totali	26.000	Mq 3.000	Mq 23.000

3.6 Armonizzazione delle previsioni per i Comparti

La armonizzazione delle previsioni normative per i Comparti Edificatori è consistita nella specificazione riferita agli oneri previsti per i soggetti privati lottizzatori, indicando che i cosiddetti "oneri aggiuntivi" devono essere esplicitamente, e con specifica ed adeguata motivazione, previsti negli atti di approvazione dei PUA o in atti successivi se si tratta di PUA già approvati.

3.7 Le strutture turistico-alberghiere e sanitarie

Innanzitutto è stata effettuata la ricognizione delle strutture ricettive turistiche alberghiere presenti sul territorio comunale, e da tale monitoraggio è emerso che dette strutture sono presenti nel limitato numero di 11, come da quadro seguente:

STRUTTURA RICETTIVA	TIPOLOGIA	CATEGORIA
Albergo Italia	albergo	3 stelle
Albergo Santa Rosa	albergo	1 stella
Baia Hotel	albergo	4 stelle
Grand Hotel Salerno	albergo	4 stelle
Hotel Bruman Salerno	albergo	3 stelle
Hotel Fiorenza	albergo	3 stelle
Hotel Mediterranea e Residence	albergo	4 stelle
Hotel Plaza	albergo	3 stelle
Hotel Polo Nautico	albergo	4 stelle
Montestella	albergo	3 stelle
Novotel Salerno Est Arechi	albergo	4 stelle

A questa dotazione di strutture alberghiere fa da contrappunto una estesissima rete di strutture extralberghiere polverizzata sul territorio comunale, soprattutto Bed&Breakfast e case vacanza, con alcuni affittacamere ed agriturismo.

Il PUC vigente già prevede un regime di favor per le strutture turistico-alberghiere e per quelle sanitarie, con alcune disposizioni specifiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, e la presente Variante, in recepimento degli indirizzi ricevuti, contiene ulteriori misure a riguardo.

Occorre evidenziare che nel PUC non sono previste specifiche aree ove realizzare strutture turistico-alberghiere o sanitarie, in quanto soprattutto per le prime questa destinazione è prevista ed incentivata in tutte le Zone Omogenee, in relazione alle specifiche articolazioni tipologiche in cui dette strutture si realizzano.

Nondimeno, nelle Norme di Piano sono state riviste le predette tipologie, rendendole maggiormente coerenti con le disposizioni normative regionali che articolano anche le cosiddette strutture turistico extralberghiere.

Inoltre, specifiche disposizioni a riguardo sono state inserite nella normativa in relazione alle possibili implementazioni delle strutture esistenti ad al cosiddetto “vincolo alberghiero”.

3.8 La disciplina del commercio

Anche le disposizioni normative del PUC sono state riviste alla luce delle intervenute normative regionali in tema di commercio in sede fissa, sia per quanto attiene le caratteristiche dimensionali degli esercizi che la dotazione di standard.

3.9 Una nuova normativa per l’area del “PIP Nautico”

È stata rivista la normativa inerente l’area che l’attuale PUC destina alla cantieristica nautica e attività connesse, area già dotata di Piano Attuativo e urbanizzata .

Le innovazioni normative introdotte attengono la implementazione delle destinazioni d’uso consentite, specificate al nuovo art.100 delle NTA.

Inoltre, considerato che successivamente alla approvazione del PIP, nessun proprietario ha optato per la cessione gratuita dei suoli al Comune in luogo degli espropri, si sono sottratte al regime perequativo le aree destinate al PIP nautico per le quali vigerà il regime espropriativo indennitario.

3.10 Le strutture sportive

Per le strutture sportive da implementare, si è operato in termini di destinazione d’uso “DT/12” introdotta come possibile per ulteriori Zone Omogenee o ambiti.

3.11 L'area per il nuovo ospedale

Sulla base della localizzazione effettuata per la realizzazione del nuovo ospedale "San Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona", la presente Variante ha rivisto il sistema di accessibilità all'area e specificato la normativa a riguardo, sia per tutte le strutture ospedaliere che per la nuova struttura, all'art.126 delle NTA.

Rilevato che l'area era destinata a PEEP, la nuova previsione ha determinato che il carico urbanistico della ERP ivi previsto è stato localizzato in altre aree già precedentemente destinate a trasformazione urbanistica e con lo stesso Indice Edificatorio proprio, ed in questo modo:

- a) si è mantenuta la stessa precedente percentuale di ERP rispetto al complessivo carico urbanistico residenziale di PUC;
- b) è stata rispettata la generale previsione di PUC di non indurre trasformazioni urbanistiche al di fuori del perimetro della città compatta;
- c) si sono individuati suoli con il medesimo Indice Edificatorio proprio e quindi con lo stesso valore economico, in modo da non modificare gli oneri a carico degli assegnatari delle nuove aree ERP.

Ovviamente, l'area destinata al nuovo sito dell'ospedale è stata sottratta al regime perequativo, data la natura della nuova destinazione ad attrezzatura territoriale.

Inoltre, considerato che successivamente alla approvazione dei PEEP previsti dal PUC (ivi compreso il PEEP della precedente area AT_ERP_5 la cui area è oggi destinata al nuovo sito ospedaliero), nessun proprietario ha optato per la cessione gratuita dei suoli al Comune in luogo degli espropri, si sono sottratti al regime perequativo le aree destinate ad ERP per le quali vigerà il regime espropriativo indennitario.

4. LA COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE PIANIFICATORIA TERRITORIALE

Si riprendono e si aggiornano le considerazioni e le valutazioni di coerenza già espresse a proposito della precedente Variante 2012.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI AL PUC		
PIANO O PROGRAMMA	DESCRIZIONE	INTERAZIONE con VARIANTE
Piano Territoriale Regionale - PTR	<p>Il PTR, approvato con legge regionale n. 13 del 13/10/2008, definisce e specifica, in conformità alla legge regionale n.16/2004, articolo 13, i criteri, gli indirizzi e i contenuti strategici della pianificazione territoriale regionale e costituisce il quadro territoriale di riferimento per la pianificazione territoriale provinciale e la pianificazione urbanistica comunale nonché dei piani di settore di cui alla legge regionale n.16/2004, articolo 14.</p>	<p>Anche la presente Variante è senz'altro coerente con il PTR in quanto fu accertato dall'Ente Provincia che il PUC originario era compatibile con gli indirizzi posti alla base dello strumento sovraordinato.</p> <p>La presente Variante è "riduttiva" rispetto al PUC 2006 per cui essa è automaticamente compatibile con il PTR che non ha, ad oggi, subito variazioni.</p>
Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale - PTCP	<p>Il Piano è stato adottato con delibera di Giunta Provinciale n. 31 del 06.02.2012 ed approvato con delibera di Consiglio Provinciale n° 15 del 30.03.2012. Esso è stato dichiarato compatibile dalla Regione Campania con delibera di G.R. n° 287 del 12.06.2012.</p> <p>il PTCP ha l'obiettivo di armonizzare conservazione e sviluppo, invece che in un disegno preordinato del territorio in un procedimento, un work in progress, una azione pianificatoria dinamica, che coinvolga, di volta in volta nelle scelte, dietro l'impulso dell'ente Provincia, i diversi attori che concorrono alla gestione, alla salvaguardia ed alla trasformazione del territorio.</p> <p>Vengono delineate con precisione le aree, attraverso i valori identitari di paesaggio (Unità di Paesaggio) e di sviluppo (STS), al fine di istituzionalizzare le relazioni tra i soggetti pubblici attivi nel controllo e nella trasformazione del loro territorio mediante le Conferenze d'Ambito cui sono attribuite, non solo le scelte di fondo, condivise dagli enti partecipanti, per l'attuazione e la verifica del PTCP, quanto anche le possibili variazioni al Piano che si rendessero necessarie.</p>	<p>Torna opportuno premettere che con DGP n° 230 del 26.07.2012, la Provincia ha già ratificato la dichiarazione di coerenza della variante al PUC (art. 38 L.R.16/2004) con le strategie a scala sovracomunale individuate anche dal proprio PTCP. Anche in questo caso, essendo la Variante Decennale "riduttiva" rispetto al PUC 2006 e alla variante Parziale 2012, continuano a non rilevarsi elementi di contrasto della presente Variante con il PTCP.</p> <p>In particolare, la presente Variante continua ad interessare aree già urbanizzate e/o inserite in ambiti di trasformazione e quindi in ambiti di trasformabilità.</p> <p>Il Comune, come è noto, ha già ottemperato a quanto stabilito dall'art.58, comma 6, delle NTA del PTCP trasmettendo alla Provincia la Relazione sul Carico Insediativo prevista per i Comuni dotati di PUC vigente. In sede di Conferenza d'Ambito è stata affermata dalla Provincia la necessità che i carichi insediativi dei PUC vigenti vadano confermati, e la presente Variante non incrementa il Carico Insediativo fissato dal PUC e addirittura ne opera una riduzione.</p> <p>Anche la presente variante, inoltre, lascia inalterato il limite tracciato dal PUC tra la città compatta e quella diffusa, per la qual cosa non sono previsti nuovi insediamenti in quest'ultima.</p> <p>Alcuna modifica è stata effettuata alla Carta della Rete Ecologica comunale ove sono evidenziati le parti di territorio</p>

		<p>di maggior tutela, e che coincide sostanzialmente con la Carta della Rete Ecologica allegata al PTCP riguardante il territorio comunale.</p> <p>Per tutte queste ragioni la coerenza della presente Variante con quanto previsto dal PTCP per i Comuni dotati di PUC vigente è manifesta.</p>
<p>Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico del Territorio della Autorità di Bacino Destra Sele</p>	<p>È ancora vigente, con i vari adeguamenti, il Piano adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.10 del 28/03/11 (BURC n. 26 del 26/04/2011) e approvato con Attestato del Consiglio Regionale n.203/5 del 24/11/2011 di approvazione della D.G.C.R. n. 563 del 29/10/2011 (BURC n. 74 del 05/12/2011).</p> <p>Esso è strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso del suolo e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio di competenza, individuando le aree a pericolosità e rischio idrogeologico molto elevato, elevato, medio e moderato, determinandone la perimetrazione e definendone le relative norme di attuazione; individuando le aree oggetto di azioni per prevenire la formazione e l'estensione di condizioni di rischio e le tipologie per la programmazione e la progettazione degli interventi, strutturali e non strutturali, di mitigazione o eliminazione delle condizioni di rischio.</p>	<p>Il Piano per l'Assetto Idrogeologico è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso del suolo e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio di competenza dell'Autorità.</p> <p>Le norme e la relativa cartografia assumono valore di prescrizioni vincolanti, ed è quindi conseguente l'adeguamento, da parte degli Enti Territoriali, della propria strumentazione urbanistica alle disposizioni del Piano.</p> <p>La Carta dei Vincoli del Comune di Salerno, aggiornata ed approvata con delibera di Giunta Comunale n. 198 del 02.03.2012, riporta integralmente le previsioni di detto strumento di settore. Non si ravvisano, quindi, elementi di contrasto tra le criticità messe in evidenza nel Piano di Settore e le previsioni della presente Variante Decennale di adeguamento del PUC.</p> <p>La presente Variante, in quanto riduttiva rispetto al PUC 2006 e alla variante Parziale 2012, non opera alcuna modificazione che possa modificare il quadro delle coerenze già verificato.</p>
<p>Piano Stralcio per l'Erosione Costiera della Autorità di Bacino Destra Sele</p>	<p>Adozione delle "Misure di Salvaguardia": Comitato Istituzionale con delibera n. 34 del 13/12/2010 (BURC n. 83 del 27/12/2010) .</p> <p>Le Misure di Salvaguardia sono emanate per prevenire l'attuazione d'azioni antropiche nella fascia costiera che possano risultare in contrasto con le dinamiche naturali del sistema geomorfologico e meteorologico o che in ogni modo possano turbare, in modo determinante, l'equilibrio morfodinamico delle principali unità e sub-unità fisiografiche di riferimento, nonché per salvaguardare, al massimo grado, l'incolumità delle persone, la sicurezza delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la sicurezza e la fruibilità dei beni ambientali e culturali che ricadono nella fascia costiera.</p>	<p>Le Misure di Salvaguardia, per gli ambiti urbani, fanno salve le previsioni degli strumenti urbanistici, e prescrivono delle verifiche da condursi per particolari tipi di intervento.</p> <p>Anche per la presente Variante, che non innova significativamente le previsioni del PUC per la Fascia Costiera, rimangono ferme le verifiche da effettuarsi con le predette Misure, ove si registrino le ipotesi ivi contemplate, fermo restando la necessità di verificare la vigenza delle Misure stesse.</p>

	<p>Le predette “misure” sarebbero attualmente non applicabili per mancata reiterazione da parte del nuovo soggetto istituzionale, la Autorità di Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale.</p>	
<p align="center">PIANO REGIONALE per le ATTIVITÀ ESTRATTIVE (P.R.A.E.)</p>	<p>Il Piano regionale del settore strattivo, approvato con Ordinanza del Commissario ad Acta n.11 del 7 GIUGNO 2006, è finalizzato all'attuazione di una politica organica di approvvigionamento e di razionale utilizzazione delle materie di cava in applicazione delle previsioni contenute nell'articolo 2 L.R. n.54/1985 e s.m.i.. Il Piano disciplina l'esercizio dell'attività estrattiva come definita dall'articolo 1 L.R. n. 54/1985 e s.m.i., la ricomposizione ambientale e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abusive, abbandonate e dismesse nel territorio della regione Campania.</p> <p>La Legge Regione Campania n.22/2017 ha ridotto l'efficacia del Piano da 20 a 10 anni, ma è in corso l'impugnazione della modifica da parte della Presidenza del Consiglio .</p>	<p>Si evidenzia che con nota della Giunta Regionale della Campania, Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Secondario Settore Ricerca e Valorizzazione di Cave e Torbiere Acque Minerali e Termali, Miniere e Risorse Geotermiche n. 0997647 del 30/11/2006 è stato dichiarato che <i>“non sussistono conflittualità, incompatibilità ovvero macroscopi-che incongruenze delle previsioni operate dal Piano Regionale Attività Estrattive”</i>.</p> <p>La presente Variante sul punto non opera alcuna modifica delle previsioni del PUC 2006, per cui rimane valida la pronunzia riportata.</p>

5. APPENDICE: MODIFICHE NORMATIVE ED ELABORATI DELLA VARIANTE

5.1 Norme vigenti NTA del PUC da adeguare e/o modificare o Nuove Norme

VERSIONE VIGENTE	CRITICITÀ DA RISOLVERE	VERSIONE PROPOSTA
<p>Art.6 Regime degli interventi edilizi 6.02. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme di permessi di costruire o a denunce di inizio attività (DIA) stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.</p>	<p><i>Adeguare nuova normativa nazionale</i></p>	<p>Art.6 Regime degli interventi edilizi 6.02. Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme autorizzative stabilite dalle leggi vigenti, nazionali e regionali.</p>
<p>Art.29 Superficie Lorda di Solaio SLS 29.01. La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti. 29.02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, dei vani scala e dei vani ascensore condominiali che saranno calcolati per un solo livello, ed è comprensiva della superficie utile e delle parti accessorie; 29.03. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici: • le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati; • le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti; • le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale; • le superfici dei volumi tecnici; • i porticati di uso pubblico • le logge di profondità non superiore a m. 2,00; • i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00; • le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante; • le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi; • le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto; • i pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi.</p>	<p><i>Precisazioni e integrazioni su superfici accessorie</i></p>	<p>Art.29 Superficie Lorda di Solaio SLS 29.01. La Superficie lorda di solaio (SLS), ai soli fini del dimensionamento urbanistico-edilizio degli interventi, è la superficie di tutti i piani entro e fuori terra dei manufatti edilizi coperti, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità ed i sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare. 29.02. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e con esclusione delle superfici accessorie, come di seguito descritte. 29.03. Sono escluse dal computo della SLS le seguenti superfici accessorie: • i porticati e le gallerie pedonali di uso pubblico; • le scale condominiali ed i vani ascensori comuni di collegamento verticale, gli androni condominiali, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi; - tutte le superfici aperte almeno su due lati; • le logge per la profondità fino a m.2,00 nonché i balconi, le terrazze coperte o scoperte a livello degli appartamenti, i terrazzi di copertura degli edifici; • i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a m. 2,00; • le scale esterne aperte;; • le cantine di pertinenza degli alloggi poste al piano interrato o seminterrato ed i relativi corridoi di servizio; • le superfici dei volumi tecnici;</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante; • le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione; • le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto; • le superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi. <p>29.04. Il totale delle seguenti superfici accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrazze coperte a livello degli appartamenti, - superfici aperte almeno su due lati, - superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi, <p>non potrà essere superiore al 30% della SLS complessiva dell'edificio; l'eccedenza a tale percentuale sarà computata nella SLS dell'edificio.</p> <p>29.05. I vani scala interni alle unità immobiliari saranno computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta.</p> <p>29.06. I calcoli del contributo di costruzione vengono effettuati ponendo a riferimento tutte le superfici ed i volumi geometrici entro e fuori terra dei manufatti.</p>
<p>Art.31 Superficie Territoriale</p> <p>Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.</p>	<p><i>Precisare viabilità esclusa</i></p>	<p>Art.31 Superficie Territoriale</p> <p>Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità principale esistente e confermata nelle tavole del PUC.</p>
<p>Art.39. Destinazioni Abitative (DA) DA: civili abitazioni, case e appartamenti per vacanze.</p>	<p><i>Inserire B&B a conduzione familiare e definizione di "condominio solidale"</i></p>	<p>Art. 39 Destinazioni Abitative (DA) DA: civili abitazioni tra cui i "condomini solidali", affittacamere, B&B, case e appartamenti per vacanze Per "condominio solidale" si intende un immobile residenziale in cui alcuni servizi (cucine – locali riunioni – lavanderie – ecc. ecc.) sono centralizzati, e la cui gestione è condotta da un Gestore Sociale costituito da un soggetto giuridico operante nel settore della cooperazione solidale, o del no-profit, o dell'associazionismo sociale.</p>
<p>Art.40 Destinazioni Terziarie</p>	<p><i>Adeguare</i></p>	<p>Art.40 Destinazioni Terziarie</p>

<p>....</p> <p>DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250);</p> <p>DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500);</p> <p>DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;</p>	<p><i>nuova normativa commerciale regionale</i></p>	<p>....</p> <p>DT/5: Esercizi di Vicinato ed Esercizi speciali di vendita;</p> <p>DT/6: Medie strutture di vendita;</p> <p>DT/7: Grandi strutture di vendita;</p>
<p>Art.42 Destinazioni turistico-ricettive</p> <p>DTR/1: Alberghi e pensioni;</p> <p>DTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R.C. n.17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa legge;</p> <p>.....</p>	<p><i>Escludere Affittacamere e B&B</i></p>	<p>Art. 42 Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)</p> <p>DTR/1: Alberghi e pensioni;</p> <p>DTR/2: Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla LRC n.17/2001 ad esclusione degli affittacamere, dei B&B e delle case e appartamenti per vacanza</p>
<p>Art.49</p> <p>49.01 In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.</p> <p>.....</p> <p>49.03 Gli immobili già di proprietà di enti pubblici, che in quanto adibiti a funzioni pubbliche sono classificati standard esistente nell'elaborato R_2 allegato al PUC, possono mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella Z.O. di appartenenza, nel rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 185 e di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, cui si aggiunge, a compensazione della mutata destinazione, la cessione gratuita al Comune di un'area la cui superficie è pari o maggiore a quella riportata nel citato allegato R_2, fermo restando, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.</p>		<p>Art.49</p> <p>49.01 In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico, o in caso di riuso di edifici dismessi da oltre tre anni, è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.</p> <p>.....</p> <p>49.03 Gli immobili già di proprietà di enti pubblici, o costituenti "standard religiosi", che in quanto adibiti a funzioni pubbliche sono classificati standard esistente nell'elaborato R_2 allegato al PUC, possono mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella Z.O. di appartenenza, nel rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 185 e di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, cui si aggiunge, a compensazione della mutata destinazione, la cessione gratuita al Comune di un'area la cui superficie è pari o maggiore a quella riportata nel citato allegato R_2, fermo restando, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.</p>
<p>Art.56. Cat E - Ristrutturazione urbanistica.</p> <p>....</p> <p>56.04. Al fine di incentivare la riqualificazione di ambiti urbani di particolare degrado e/o per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano, la Giunta Municipale, previo apposito Regolamento e prima dell'approvazione del PUA o in alternativa del Permesso di Costruire Convenzionato,</p>	<p><i>Il previsto incremento premiale è dovuto alla necessità di incentivare tali interventi per adeguamenti sismici ed energetici</i></p>	<p>Art.56. Cat E - Ristrutturazione urbanistica.</p> <p>....</p> <p>56.04. Al fine di incentivare la riqualificazione di ambiti urbani di particolare degrado e/o per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano, la Giunta Municipale, previo apposito Regolamento e prima dell'approvazione del PUA o in alternativa del Permesso di Costruire Convenzionato, può consentire un</p>

<p>può consentire un incremento del 30% della S.L.S. realizzabile dei fabbricati di cui il presente PUC prevede la sostituzione, nonché individuare nuovi ambiti di RU oltre quelli già riportati dal PUC.</p> <p>....</p>		<p>incremento del 35% della S.L.S. realizzabile dei fabbricati di cui il presente PUC prevede la sostituzione, nonché individuare nuovi ambiti di RU oltre quelli già riportati dal PUC.</p> <p>....</p>
<p>Art.59 Modifica delle categorie di intervento</p> <p>Qualora sia necessario o opportuno modificare le categorie di intervento assegnate dal PUC ai fabbricati, la variante, non incidendo sul dimensionamento globale del piano e non comportando variazioni delle dotazioni di spazio pubblico o di uso pubblico, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale con le procedure fissate dalle norme vigenti per i PUA.</p>	<p><i>Semplificare procedura</i></p>	<p>Art.59 Modifica delle categorie di intervento</p> <p>Qualora sia necessario o opportuno modificare le categorie di intervento assegnate dal PUC ai fabbricati, la variante, non incidendo sul dimensionamento globale del piano e non comportando variazioni delle dotazioni di spazio pubblico o di uso pubblico, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale.</p>
	<p><i>Articolo di nuova introduzione – delibera di G.C. di indirizzo n. 349/2018 per la creazione di nuovi parcheggi a rotazione</i></p>	<p>Art. 66-bis. Parcheggi in aree pubbliche</p> <p>66-bis.01 Fermo restando quanto previsto dalla Legge n.122/89 e dal Piano Urbano Parcheggi comunale (da aggiornare periodicamente), le aree di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile potranno essere utilizzate per parcheggi a rotazione da realizzarsi esclusivamente nel sottosuolo delle stesse e con sistemazione della superficie a spazi di uso pubblico.</p> <p>66-bis.02 A tali fini queste aree potranno essere alienate o concesse in diritto di superficie oneroso a soggetti privati attraverso procedure di evidenza pubblica. In tutti i casi, tra il Comune ed i soggetti privati dovrà essere stipulata una Convenzione per la definizione delle tariffe di parcheggio.</p> <p>66-bis.03 Per le procedure di evidenza pubblica il valore delle aree, sia per la alienazione che per la concessione del diritto di superficie, dovrà essere fissato sulla base della utilizzazione del sottosuolo e del numero degli stalli da realizzare.</p> <p>66-bis.04 È demandata alla Giunta Comunale la approvazione dei disciplinari di gara per le procedure di evidenza pubblica.</p>
<p>Art.69 Verde privato</p> <p>69.01. Nelle zone A e B, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.</p> <p>69.02. In detti spazi,compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile</p>	<p><i>Inserire aree standard zona A eliminate</i></p>	<p>Art.69 Verde privato</p> <p>69.01. Nelle zone A e B, e nelle aree libere della zona A precedentemente destinate a standard pubblico, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.</p>

<p>la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc. 69.03. Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.</p>		<p>69.02. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc. 69.03. Con esclusione dei giardini ornamentali o con alberature di alto fusto compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.</p>
<p>Art.71. Verde di rispetto ambientale 71.01. Il PUC individua nelle zone A e B gli ambiti classificati come “verde di rispetto ambientale”. Tali aree, situate in prossimità di corsi d’acqua e/o caratterizzate da forte acclività (valloni, versanti accidentati, ecc.), sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde, nonché il mantenimento dell’esistente vegetazione, compatibilmente con i vincoli di natura ambientale e idrogeologica, esistenti per i quali occorrerà acquisire i relativi nulla-osta, il sottosuolo delle aree potrà accogliere box pertinenziali da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.</p>	<p><i>Integrazione all’articolo inerente i fabbricati esistenti</i></p>	<p>Art.71. Verde di rispetto ambientale 71.01. Il PUC individua nelle zone A e B gli ambiti classificati come “verde di rispetto ambientale”. Tali aree, situate in prossimità di corsi d’acqua e/o caratterizzate da forte acclività (valloni, versanti accidentati, ecc.), sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde, nonché il mantenimento dell’esistente vegetazione, compatibilmente con i vincoli di natura ambientale e idrogeologica, esistenti per i quali occorrerà acquisire i relativi nulla-osta, il sottosuolo delle aree potrà accogliere box pertinenziali da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi. 71.02. Per i manufatti eventualmente esistenti in tali ambiti, legittimamente realizzati o oggetto di sanatorie, sono consentite le categorie di intervento edilizio di cui alle Tavole P3.n e le destinazioni d’uso consentite nella Zona Omogenea corrispondente, sempre che siano applicate le disposizioni di manutenzione e potenziamento del verde esistente di cui al comma precedente.</p>
	<p><i>Articolo di nuova introduzione</i></p>	<p>Art.71.bis. Verde di rispetto e valorizzazione ambientale 71.bis.01. Il PUC individua nelle varie zone omogenee ambiti classificati come “verde di rispetto e valorizzazione ambientale”. Tali aree, già inserite in comparti e destinate a standard di verde pubblico, per effetto della modifica dei comparti, rimangono nella disponibilità della proprietà privata e sono sottoposte ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde. Per queste aree è consentito ai privati proprietari, previa stipula di convenzione che assicuri l’uso pubblico delle stesse, attuare interventi di realizzazione e gestione di attrezzature ludiche, culturali e per la pratica dello sport</p>

		<p>analogamente all'utilizzo delle aree libere in Zona Omogenea E1, con lotto minimo di mq 4.000 e secondo quanto disposto dallo specifico Regolamento, anche in connessione con le aree a verde pubblico esistenti o di progetto.</p> <p>71.bis.02. Per i manufatti eventualmente esistenti in tali ambiti, legittimamente realizzati o oggetto di sanatorie, sono consentite le categorie di intervento edilizio di cui alle Tavole P3.n e le destinazioni d'uso consentite nella Zona Omogenea corrispondente, sempre che siano applicate le disposizioni di manutenzione e potenziamento del verde esistente di cui al comma precedente.</p>
<p>Art.74. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee</p>	<p><i>Destinazioni turistico-ricettive</i></p>	<p>Art.74. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee</p> <p>...</p> <p>74.02. Il PUC non individua zone omogenee o aree specificatamente destinate ad insediamenti o attività turistico-ricettive, in quanto conferisce a tali attività rilevanza di "pubblico interesse" e rende possibile la loro realizzazione nelle Zone Omogenee "A" – "B" – "C" – "D" e in specifiche Zone Omogenee "F", come disciplinato nelle successive norme, nonché la loro realizzazione nelle Aree di Trasformazione dei Comparti con diversa proporzione tra le aliquote di destinazione.</p>
<p>Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualficazione (PROG)</p> <p>.....</p> <p>86.03. Per la riqualficazione di alcune aree di proprietà pubblica sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2: (tabella)</p> <p>86.04. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualficazione la "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell' IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare.</p> <p>86.05. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato. Il PUA deve definire le</p>		<p>Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualficazione (PROG)</p> <p>.....</p> <p>86.03. Per la riqualficazione di alcune aree di proprietà pubblica sono stati individuati i seguenti ambiti la cui attuazione è disciplinata dal presente articolo e dalle schede planimetriche facenti parte dell'Allegato R2: (tabella rettificata)</p> <p>86.04. Il PUC fissa, per le aree di proprietà comunale comprese negli ambiti di riqualficazione la "quantità di superficie lorda di solaio" (QST) massima realizzabile, rinviando al PUA la precisa definizione dell' IU e dei parametri dell'altezza e del volume dei nuovi fabbricati. Nelle schede planimetriche, aventi valore programmatico, relative a ciascun ambito, sono indicate le aree standard e le opere pubbliche in via di massima da realizzare. In ragione delle procedure che saranno individuate per la realizzazione degli interventi la Giunta Comunale con proprio provvedimento indicherà le opere pubbliche da porre a carico del privato nel rispetto della vigente normativa a riguardo.</p>

<p>opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.</p> <p>86.06. Per promuovere la qualità dell'architettura, al progetto si perverrà con preferenza attraverso procedure concorsuali.</p>		<p>86.05. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico-privato, o con altra procedura individuata dalla Giunta Comunale compreso PdC Convenzionato con specifico atto convenzionale. Il PUA (o la specifica procedura) deve definire le opere di urbanizzazione e di arredo conseguenti all'edificazione, gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune; gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.</p> <p>86.06. Per la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale.</p>
<p>Art.90 Piano particolareggiato della fascia costiera e Permessi di Costruire Convenzionati</p> <p>90.01. Le tavole P2.n delimitano l'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ricorrendo anche a singoli piani per settori omogenei . Tale ambito è limitato ad ovest dal fiume Irno, a nord dalla via lungomare, a sud dalla battigia ed a est dal fiume Picentino. Il tratto compreso tra la foce del fiume Irno ed il "centro Gallotta" ricade nella zona omogenea "B" e per esso valgono le norme seguenti.</p> <p>90.02. Il piano particolareggiato della fascia costiera, da redigersi a cura del Comune, nonché i singoli piani per settori omogenei, dovranno essere conformi alle Linee Guida per la fascia costiera predisposte dal Comune e promuoveranno il miglioramento della fruizione del litorale e del mare – anche in relazione alla prevista ed indispensabile ricostituzione degli arenili – determinando le condizioni di utilizzo delle strutture per l'intero anno. Essi conterranno le disposizioni di gestione proprie del "Piano di Utilizzo degli Arenili", riferito per legge alle sole aree demaniali.</p> <p>90.03. In particolare i piani dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale; • il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico-ambientale; • la definizione di una "passeggiata a mare", senza soluzioni di continuità, e i percorsi pubblici di accesso al mare; • i percorsi ciclabili; 	<p><i>Eliminazione PP e nuova sottozona B2</i></p>	<p>Art.90 Sottozona B2 – Fascia Costiera</p> <p>90.01. Le tavole P2.n delimitano l'ambito costiero limitato ad ovest dal fiume Irno, a nord dalla attuale strada carrabile, a sud dalla battigia ed a est dal "centro Gallotta", ambito che ricade nella zona omogenea "B" ed è individuato quale "sottozona B2"; per esso valgono le norme seguenti.</p> <p>90.02. La "Sottozona B2" individua la fascia costiera che riveste particolare importanza strategica nel complessivo assetto urbano della città. Per questo ambito, in ragione della sua importanza, il Comune potrà emanare delle nuove "Linee Guida per la fascia costiera" che promuoveranno il miglioramento della fruizione del litorale e del mare – anche in relazione alla prevista ed indispensabile ricostituzione degli arenili – determinando le condizioni di utilizzo delle strutture per l'intero anno e conterranno le disposizioni di gestione proprie del "Piano delle Aree Demaniali – PAD", riferito per legge alle sole aree demaniali che nell'ambito degli interventi dovranno essere compiutamente individuate. Nelle more della approvazione delle nuove "Linee Guida", e per quanto compatibili con le presenti norme, si applicano le "Linee Guida per la Fascia Costiera" approvate nel 2012.</p> <p>90.03. Nella Sottozona B2 è consentito il recupero o la sostituzione degli edifici esistenti, nonché interventi di nuova costruzione come di seguito specificato: gli interventi di recupero, sostituzione dell'esistente o di nuova costruzione dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo

- i parcheggi, anche interrati;
- gli elementi di arredo e le alberature;
- la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

90.04. Gli stabilimenti balneari, da realizzare anche utilizzando il dislivello tra le quote dell'arenile e del lungomare, potranno essere definiti attraverso idoneo concorso di idee da bandire d'intesa con le associazioni di categoria. I nuovi manufatti, con carattere stagionale e/o permanente, dovranno essere contenuti nel limite di 200 mq di superficie coperta e ad ogni struttura dovrà corrispondere un tratto di arenile di circa 100-150 metri lineari.

90.05. Oltre ai nuovi manufatti di cui sopra, necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione ed alle attività turistico-ricettive ad essa congruenti, non saranno consentite nuove edificazioni che non siano riconducibili al recupero e/o alla sostituzione di edifici legittimamente esistenti la cui SLS all'atto della redazione dei piani può essere incrementata secondo quanto previsto al precedente punto 56.04.

90.06. Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito da disciplinare con i piani sono: DT/9, DTR/5, DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), URB/1 e URB/2, fermo restando le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti. All'atto della stesura del piano potranno essere individuate ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.

90.07. I piani per settori omogenei potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, fermo restando la facoltà della Giunta Comunale di riceverli e farli propri, o rigettarli; i piani proposti dai soggetti privati dovranno motivare l'ampiezza del settore considerato che dovrà essere esteso ad una pluralità di attrezzature esistenti o, comunque, ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200.

90.08. Le tavole P3.n del PUC assegnano all'edificato esistente le categorie di intervento che dovranno essere recepite nel piano particolareggiato o modificate dal piano stesso, in ragione di specifiche esigenze, senza che ciò costituisca variante al PUC. Per l'edificato esistente sono consentiti, fino alla redazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, gli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). Gli edifici di cui il PUC prevede la conservazione potranno essere oggetto, ancor prima dell'approvazione del piano particolareggiato o dei piani per settori omogenei, degli interventi relativi alle

rilevante, non soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale;

- il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico;
- la definizione di una "passeggiata a mare", **possibilmente** senza soluzioni di continuità, e i percorsi pubblici di accesso al mare;
- i percorsi ciclabili;
- i parcheggi **pertinenziali obbligatori** anche interrati;
- gli elementi di arredo e le alberature;
- la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

90.04. **I progetti degli stabilimenti balneari**, da realizzare anche utilizzando il dislivello tra le quote dell'arenile e del lungomare, **potranno prevedere, in deroga al divieto di realizzare nuove costruzioni**, anche nuovi manufatti con carattere stagionale e/o permanente.

Gli interventi volumetrici dovranno complessivamente essere contenuti nel limite di 200 mq di superficie coperta **con un aumento della volumetria pre-esistente (debitamente autorizzata) non superiore al 35%**, e ad ogni struttura dovrà corrispondere un tratto di arenile di circa 100-150 metri lineari. **Il parametro della volumetria è riferito esclusivamente alle strutture fisse, mentre le strutture stagionali non potranno in alcun modo configurare volumetria.**

90.05. Oltre **agli stabilimenti balneari**, necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione, saranno consentite nuove edificazioni **costituite dal recupero e/o dalla** sostituzione di edifici legittimamente esistenti, la cui SLS all'atto della redazione **degli interventi** può essere incrementata secondo quanto previsto al precedente punto 56.04.

90.06. **Per le aree libere di proprietà privata potranno prevedersi solo nuovi stabilimenti balneari e funzioni complementari, la cui volumetria comunque contenuta nel limite di 200 mq di superficie coperta non potrà essere superiore a mc 900 con altezza massima rispetto alla quota del Lungomare di m. 4,00.**

90.07. Le **nuove** destinazioni funzionali ammesse, **anche per le implementazioni degli stabilimenti balneari**, fermo restando le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti, sono:

- DT/9,
- DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport),
- **DTR/1,**
- **DTR/2,**
- DTR/5,
- URB/1,

<p>categorie di intervento specificamente assegnate dalle tavole P3.n</p> <p>90.09. La tavola P4 del PUC prefigura, quale indirizzo per la redazione del piano particolareggiato, una possibile soluzione formale degli interventi.</p> <p>90.10. Ai fini della celere riqualificazione ambientale dell'area, in alternativa ai PUA, i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato anche per singolo intervento, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti. Anche in caso di PdC Convenzionato andranno applicate, ove possibile, le indicazioni per gli interventi edilizi delle Linee Guida per la fascia costiera.</p>		<p>- URB/2 .</p> <p>90.08. I progetti potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, e dovranno motivare l'ampiezza dell'area considerata che dovrà riguardare comunque un tratto di arenile non inferiore a metri 100. I progetti di nuova costruzione non potranno in alcun modo interessare gli arenili, le cui aree dovranno essere specificatamente individuate e destinate esclusivamente agli usi della balneazione.</p> <p>90.09. Le tavole P3.n del PUC assegnano, a titolo puramente indicativo, all'edificato esistente le categorie di intervento che dovranno essere specificate nei progetti di intervento senza che ciò costituisca variante al PUC. Per l'edificato esistente sono consentiti, fino alla redazione del progetto del nuovo assetto, gli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B).</p> <p>90.10. Gli interventi che si configurano come "interventi di nuova costruzione" potranno essere autorizzati solo previa messa in sicurezza della fascia di litorale relativa susseguente all'avvenuto ripascimento degli arenili.</p> <p>90.11. Per i progetti di "intervento di nuova costruzione" o per il mutamento d'uso degli edifici preesistenti, i soggetti privati titolati dovranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti.</p>
<p>Art.102. Usi consentiti nelle zone D</p> <p>102.01. Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12; • Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3; • Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3; • Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2. <p>La destinazione DTR/2 integra le destinazioni previste dalle schede dei comparti di iniziativa privata in Z.O. "D".</p> <p>102.02. Le funzioni abitative sono consentite per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva, nei limiti di mc. 600 vv.pp.</p>	<p><i>Introdurre flessibilità di destinazioni d'uso per i Comparti P/S</i></p>	<p>Art.102. Usi consentiti nelle zone D</p> <p>102.01. Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12; • Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3; • Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3; • Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2. <p>La destinazione DTR/2 integra le destinazioni previste dalle schede dei comparti di iniziativa privata in Z.O. "D".</p> <p>102.02. Le funzioni abitative sono consentite per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva, nei limiti di mc. 600 vv.pp.</p> <p>102.03. Nei Comparti Edificatori a destinazione prevalentemente Produttiva/ Servizi CP/S localizzati nella Zona Omogenea "D" è sempre consentita la destinazione d'uso DT/2 relativa alle case</p>

		di cura e ospedali (con fini di lucro) di cui alla categoria catastale D/4 anche se non indicata nelle singole Schede di Comparto, in relazione alla pubblica utilità riconosciuta dalla Amministrazione a tale destinazione d'uso fin dalla entrata in vigore del PUC, e sempre nel rispetto delle specifiche normative di settore.
<p>Art.104. Ambito di Applicazione 104.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona E è la parte del territorio destinata ad usi agricoli; essa è così articolata: E1 –Zone agricole periurbane; E2 –Zone agricole in prevalenza produttive E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive Le zone En sono rilevabili nelle tavole P2.n del PUC.</p>	<p><i>Introdurre tutela paesaggistica</i></p>	<p>Art.104. Ambito di Applicazione 104.01. Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona E è la parte del territorio destinata ad usi agricoli, alla tutela ambientale e paesaggistica; essa è così articolata: E1 –Zone agricole periurbane; E2 –Zone agricole in prevalenza produttive E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive Le zone En sono rilevabili nelle tavole P2.n del PUC.</p>
<p>Art.107. E2 – Zone agricole produttive 107.01. Sono classificate E2 le aree che, sulla base degli studi di settore, appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.</p>		<p>Art.107. E2 – Zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica 107.01. Sono classificate E2 le aree che, sulla base degli studi di settore, appaiono di particolare interesse ai fini dell'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, o ad essa complementari</p>
<p>Art.113. Mutamento di destinazione d'uso 113.01. Il mutamento d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee E, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme. 113.02. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla contemporanea monetizzazione degli standard indotti dall'intervento, ai sensi del precedente art. 49; le somme così introitate, saranno destinate all'acquisizione da parte del Comune delle aree che il presente PUC classifica come standard delle zone agricole. 113.03. Il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati rurali realizzati in forza di titoli espressamente rilasciati per tale scopo è consentito esclusivamente nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le nuove costruzioni di tipo rurale.</p>	<p><i>Introdurre specifica per i fabbricati agricoli</i></p>	<p>Art.113. Mutamento di destinazione d'uso 113.01. Il mutamento d'uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee E, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme. 113.02. Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato alla contemporanea monetizzazione degli standard indotti dall'intervento, ai sensi del precedente art. 49; le somme così introitate, saranno destinate all'acquisizione da parte del Comune delle aree che il presente PUC classifica come standard delle zone agricole. 113.03. Il mutamento delle destinazioni d'uso che riguardano fabbricati rurali realizzati attraverso rilascio di titolo edilizio per fabbricati rurali con i relativi asservimenti di suolo, è consentito esclusivamente nel rispetto degli indici e parametri fissati dalle presenti norme per le nuove costruzioni di tipo rurale.</p>
<p>Art.126 Fn Zona Ospedaliera 126.01. Struttura pubblica di interesse generale Sono così classificati i complessi</p>	<p><i>Inserire nuovo ospedale regionale</i></p>	<p>Art.126 Fn Zone Ospedaliere e sanitarie pubbliche 126.01. Strutture pubbliche di interesse generale</p>

<p>denominati: F1 - Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona; F2 - Ospedale Da Procida. 126.02. Gli interventi consentiti per l'edificio esistente con destinazione ospedaliera sono quelli definiti dalle presenti norme. In particolare, con esclusione del corpo principale dell'ospedale "Da Procida" – per il quale è prevista la categoria C2 (risanamento conservativo) - sono consentiti tutti gli interventi di cui alle categorie A, B, C1, C2 e D. 126.03. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come quelli di nuova costruzione, sono subordinati alla preventiva approvazione di idoneo progetto planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali. 126.04. Gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella ospedaliera possono essere oggetto degli interventi manutentivi di cui alle categorie A e B. </p>		<p>Sono così classificati i complessi denominati: F1 – attuale plesso Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona; F2 – Ospedale Da Procida; F33 – nuovo Plesso Ospedaliero 126.02. Gli interventi consentiti per l'edificio esistente con destinazione ospedaliera sono quelli definiti dalle presenti norme. In particolare, con esclusione del corpo principale dell'ospedale "Da Procida" – per il quale è prevista la categoria C2 (risanamento conservativo) - sono consentiti tutti gli interventi di cui alle categorie A, B, C1, C2 , D.ed E. 126.03. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come quelli di nuova costruzione, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, sono attuati con le forme di coordinamento e cooperazione tra pubbliche Amministrazioni, e sono subordinati alla preventiva approvazione di idoneo progetto piano volumetrico nella forma di progetto di fattibilità tecnica ed economica da parte del Consiglio Comunale. 126.04. Gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella ospedaliera possono essere oggetto degli interventi manutentivi di cui alle categorie A, B, e C, nonché degli interventi di cui alle categorie D ed E con le forme di coordinamento e cooperazione tra pubbliche Amministrazioni. </p>
<p>Art.128 F10 Parco Attrezzato Litoranea Orientale</p> <p>128.01. La zona F10 individua una vasta area della litoranea orientale in cui sono comprese attrezzature pubbliche e private - esistenti e di progetto - cui è riconosciuto un "interesse generale". Tra queste, lo stadio comunale Arechi, il previsto Palasalerno, la multisala, il complesso della colonia S. Giuseppe ecc.. Nella stessa zona sono altresì comprese attrezzature pubbliche esistenti e di progetto d'interesse locale a servizio dei nuovi insediamenti previsti dal PUC. Le attrezzature esistenti, compatibili con la zona F10, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2 e D. 128.02. Le aree situate a valle della nuova strada litoranea saranno disciplinate da apposito piano particolareggiato della fascia costiera, o da piani per settori omogenei, da individuarsi dalla Giunta Comunale, in sede di adozione dei PUA, che potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o</p>	<p>Nuova normativa</p>	<p>Art.128 Zona Omogenea F10 e Parco Attrezzato della Litoranea Orientale</p> <p>128.01. La zona F10 individua una vasta area a valle e a monte della attuale Litoranea Orientale costituita da Via Salvator Allende, in cui sono comprese anche attrezzature pubbliche e private - esistenti e di progetto - cui è riconosciuto un "interesse generale"; tra queste lo stadio comunale Arechi, il previsto Palasalerno, la multisala, il complesso della colonia S. Giuseppe, la piscina Vigor, ecc. . Nella stessa zona sono altresì comprese aree per attrezzature pubbliche di progetto. Gli edifici e le attrezzature pubbliche esistenti, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2, D ed E. Sono inoltre consentiti nella Zona Omogenea tutti gli interventi classificati URB/1 e URB/2. 128.02. Le aree di proprietà pubblica o destinate a funzioni pubbliche situate a monte e a valle della attuale strada</p>

gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, analogamente ed in continuità con quanto già previsto per la zona B, secondo le modalità indicate di seguito.

Piano particolareggiato della fascia costiera

Le tavole P2.n delimitano l'ambito costiero da sottoporre a pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica, anche per settori omogenei. Tale ambito è limitato ad ovest dal fiume Irno, a nord dalla via lungomare, a sud dalla battigia ed a est dal fiume Picentino. Il tratto compreso tra il "centro Gallotta" e la foce del fiume Picentino ricade nella zona omogenea "F10" e per esso valgono le norme seguenti: Il piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, o i P.P. per settori omogenei di iniziativa privata, redatto in continuità e congruenza con l'analogo strumento già previsto per la zona B, perseguirà le medesime finalità, che devono intendersi qui interamente riportate. Esso, inoltre, promuoverà il miglioramento della fruizione del litorale e del mare, nonché la ricostituzione di una fascia di verde da situare tra la nuova sede della strada litoranea e l'arenile. Oltre ai nuovi manufatti necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione ed alle attività turistico-ricettive ad essa congruenti, non saranno consentite nuove edificazioni che non siano riconducibili al recupero e/o alla sostituzione di edifici esistenti la cui SLS può essere incrementata all'atto della redazione del P.P. secondo quanto previsto al precedente art. 56.04. Le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito da disciplinare con il piano particolareggiato, e con possibilità di individuarne ulteriori all'atto della stesura dello stesso, sono: DT/9, DTR/5, DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), URB/1 e URB/2, fermo restando le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti. Le tavole P2.11 e P2.12 individuano i complessi edilizi (Centro Vigor, Colonia S. Giuseppe e Villaggio del Sole) le cui funzioni sono congruenti con le destinazioni di zona; per essi sono pertanto applicabili tutte le categorie di cui alle lettere A, B, C2, D delle presenti norme. Per l'edificio esistente, di cui si prevede la demolizione in quanto ricompreso in Aree Standard o nell'ampliamento dell'arenile, sono consentiti, fino all'attuazione del piano particolareggiato, i soli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). La tavola P4 del PUC prefigura, quale indirizzo per la redazione del piano particolareggiato, una possibile

litoranea Via Allende potranno essere disciplinate da apposito progetto unitario di iniziativa pubblica, attuato anche per aree specifiche costituite da settori omogenei, da individuarsi dalla Giunta Comunale, al fine di promuovere il miglioramento della fruizione del litorale e del mare, nonché la ricostituzione di una fascia di verde da situare tra la nuova sede della strada litoranea e l'arenile, per la realizzazione del Parco Attrezzato della Litoranea Orientale.

Oltre ai nuovi manufatti necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione potranno essere realizzati edifici a destinazione turistico-ricettiva ad essa congruenti, o ad altre funzioni pubbliche. Il progetto unitario o il progetto per settore omogeneo definirà i parametri urbanistico-edilizi e sarà approvato dalla Giunta Comunale quale progetto di opera pubblica, per la cui realizzazione potrà farsi ricorso anche alle procedure di partenariato pubblico-privato. Gli edifici di proprietà pubblica situati a valle della strada litoranea di Via Allende possono essere oggetto di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, implementazione plano-volumetrica prevista dal progetto di iniziativa pubblica.

128.03. Per gli edifici e aree pertinenziali di proprietà privata situati a valle della attuale strada litoranea Via Allende, nelle aree graficamente indicate nella zonizzazione del PUC, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia. Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso (ottenuto attraverso qualsiasi tipologia di intervento) è di tipo oneroso e determina incremento di carico urbanistico; esso è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, applicando gli istituti normativi connessi, e può consentire esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- DT/1
- DT/2
- DT/3
- DT/5
- DT/9
- DT/12
- DP/1
- DTR/1
- DTR/2
- DTR/5

soluzione formale degli interventi.

128.03. Per gli immobili esistenti non compresi nell'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle cat. A,B,C e D delle presenti norme e le destinazioni funzionali ammesse sono quelle già previste per la zona F10 (DT/9,DTR/5,DT/12,URB1,URB2) nonché DT/2 ma limitatamente alla previsione di Uffici Pubblici, oltre a quelle che saranno fissate in sede di piano particolareggiato della fascia costiera comprendente immobili ricadenti nella stessa zona omogenea F10.

.....

128.08. Ai fini della celere riqualificazione ambientale dell'area, in alternativa ai PUA, i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato anche per singolo intervento, nel quale saranno recepite le prescrizioni del presente articolo e nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti. Anche in caso di PdC Convenzionato andranno applicate, ove possibile, le indicazioni per gli interventi edilizi delle Linee Guida per la fascia costiera.

La modifica di destinazione d'uso degli edifici privati cui è stato riconosciuto l' "interesse pubblico" comporta mutamento di destinazione d'uso oneroso ove alla nuova destinazione non sia riconosciuto dal Consiglio Comunale un nuovo "interesse pubblico"
Il passaggio da struttura ricettiva extralberghiera a struttura ricettiva alberghiera comporta mutamento di destinazione d'uso, attesa la cessazione delle finalità sociali connesse alle strutture extralberghiere. Per l'edificato esistente, di cui si prevede la demolizione in quanto ricompreso in Aree Standard o nell'ampliamento dell'arenile, o comunque da acquisire al patrimonio pubblico, sono consentiti, fino all'attuazione dell'intervento pubblico, i soli interventi di manutenzione ordinaria (cat. A) e straordinaria (cat. B). Le aree libere di proprietà privata, non connesse da vincolo di pertinenzialità all'edificato esistente e non comprese in progetti di opere pubbliche e non destinate a funzioni pubbliche, situate a valle della attuale via Allende, possono essere destinate solo alla realizzazione di stabilimenti balneari secondo la disciplina prevista al precedente art.90, o essere attrezzate a parcheggio di superficie senza impermeabilizzazione del suolo. Qualsiasi intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, con applicazione degli istituti normativi connessi.

.....

128.07. Per **la realizzazione delle Aree Prog. si potrà procedere attraverso la vendita, o la concessione di diritto di superficie o attraverso altra forma giuridica e procedimentale, da individuarsi dalla Giunta Comunale.**

128.08. Ai fini della celere riqualificazione ambientale dell'area, **i soggetti privati potranno presentare richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per singolo intervento**, nella cui convenzione dovranno disciplinarsi tutti gli oneri a carico dei soggetti privati ivi compresi gli standard urbanistici dovuti. **Andranno applicate**, ove possibile, le indicazioni per gli interventi edilizi delle Linee Guida per la fascia costiera.

128.09.Per gli edifici esistenti e le aree libere di proprietà privata situati in Zona Omogenea F10, posti a monte del tracciato della attuale via Allende e non

	<p>compresi in ambiti soggetti a intervento pubblico, sono consentiti gli interventi seguenti:</p> <p>a) per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle cat. A, B, C e D delle presenti norme e le destinazioni funzionali ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DA • DT/1 • DT/2 • DT/5 • DT/9 • DP/1 • DTR/1 • DTR/2 • DTR/5 <p>ed è consentita la applicazione delle discipline derogatorie previste dal vigente ordinamento;</p> <p>b) le aree libere di proprietà privata, non connesse da vincolo di pertinenzialità all'edificio esistente e non compresi in ambiti soggetti a intervento pubblico, possono essere destinate solo alla realizzazione di stabilimenti balneari secondo la disciplina prevista al precedente art.90, o essere attrezzate a parcheggio privato di superficie e senza impermeabilizzazione del suolo. Qualsiasi intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, con applicazione degli istituti normativi connessi.</p> <p>128.10. Gli edifici e le strutture di proprietà pubblica situati in Zona Omogenea F10 soggetti a speciali normative posti a monte del tracciato di via Allende, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2 e D, fermo restando la speciale disciplina connessa alle specifiche aree.</p> <p>128.11. Restano ferme tutte le normative di settore, anche se transitorie, in special modo quelle inerenti le aree demaniali classificabili come arenili.</p> <p>128.12 Per i complessi edilizi (Centro Vigor, Colonia S. Giuseppe e Villaggio del Sole) le cui funzioni sono congruenti con le destinazioni di zona sono applicabili tutte le categorie di cui alle lettere A, B, C2, D delle presenti norme ed è possibile la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva, nei limiti di mc. 600 vv.pp.</p> <p>128.13 L'area destinata a fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, per una fascia di profondità di metri 100 a partire dal limite dell'area dell'impianto potrà esclusivamente</p>
--	---

		essere oggetto di sistemazione a verde con essenze arboree ed arbustive, idonee alla mitigazione degli impatti dell'impianto; la restante fascia di profondità di ulteriori metri 100, confinante con l'area del PIP Nautico, potrà essere organizzata a verde pubblico e attrezzature sportive oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato di intesa con il Comune.
Art.129. F11 – Uffici Finanziari		ARTICOLO ELIMINATO E SOSTITUITO DA ART.148-ter
Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali 131.01. Attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2, D ed E della presente normativa. 131.02. Potranno prevedersi, per incrementare la quantità e qualità dei servizi e delle attrezzature, nuove superfici e volumetrie, anche con destinazioni d'uso complementari a quelle svolte, di tipo pubblico o di fruizione pubblica, anche a gestione privata, di natura terziario-direzionale o di pubblici esercizi. Il progetto, nella forma del planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale, definisce i parametri urbanistici ed edilizi ell'intervento ed è approvato con le procedure di Permesso di Costruire in deroga di cui al seguente articolo 182.	<i>Sostituzione della dizione "plano volumetrico" con quella di "progetto di fattibilità tecnica ed economica" desunta dalla normativa per le OO.PP.</i>	Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali 131.01. Attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui alle categorie A, B, C2, D ed E della presente normativa. 131.02. Potranno prevedersi, per incrementare la quantità e qualità dei servizi e delle attrezzature, nuove superfici e volumetrie, anche con destinazioni d'uso complementari a quelle svolte, di tipo pubblico o di fruizione pubblica, anche a gestione privata, di natura terziario-direzionale o di pubblici esercizi. Il progetto, nella forma del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dal Consiglio Comunale, definisce i parametri urbanistici ed edilizi ell'intervento ed è approvato con le procedure di Permesso di Costruire in deroga di cui al seguente articolo 182.
Art.135. F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura 135.08. L'approvazione del planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.	<i>Sostituzione della dizione "plano volumetrico" con quella di "progetto di fattibilità tecnica ed economica" desunta dalla normativa per le OO.PP. .</i>	Art.135. F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura 135.08. L'approvazione del "progetto di fattibilità tecnica ed economica" dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza della Consiglio Comunale.
Art.145. F27 – Green Way 145.04. L'approvazione del planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.		Art.145. F27 – Green Way 145.04. L'approvazione del "progetto di fattibilità tecnica ed economica" dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.
Art.146. F28 – Parco Archeologico 146.05. Il planovolumetrico delle attrezzature previste dal progetto, preliminare al PUA, sarà approvato dal Consiglio Comunale.		Art.146. F28 – Parco Archeologico 146.05. Il "progetto di fattibilità tecnica ed economica" delle attrezzature previste, preliminare al PUA, sarà approvato dal Consiglio Comunale.
Art.147 Nuova sede IACP Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto. Il PUC conferma la variante urbanistica di cui al DPGR n° 11399 del 08.07.1999 approvata per la nuova sede dell'IACP.	<i>Modifica zonizzazione</i>	Art.147 Zona Omogenea F-34 Nuova sede IACP Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto. Il PUC conferma la variante urbanistica di cui al DPGR n° 11399 del 08.07.1999 approvata per la nuova sede dell'IACP,

<p>Trattasi di attrezzatura d'interesse generale compresa nella zona omogenea B5, il cui planovolumetrico è stato già approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 12 del 22.04.1988. Gli interventi edilizi consentiti a costruzione avvenuta saranno quelli di cui alle categorie A, B, C2 e D della presente normativa.</p>		<p>confermandone indici e standard urbanistici, prevedendo però la modifica del planovolumetrico che avverrà tramite intesa con lo IACP-ACER.</p> <p>Le destinazioni d'uso previste sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nuova sede IACP-ACER Campania; 2. uffici pubblici e privati; 3. terziarie; 4. commerciali; <p>dotate dei necessari parcheggi pertinenziali.</p> <p>Intervento da realizzarsi tramite intesa tra il Comune di Salerno e lo IACP-ACER Campania con la quale si definirà un protocollo attuativo tramite PdC Convenzionato per l'ambito considerato di Ristrutturazione Urbanistica. Si prevede la cessione al Comune di Salerno dell'attuale area del bocciodromo, di aree per parcheggi e verde attrezzato a fronte dell'edificio da realizzare, oltre al concorso dello IACP-ACER alle spese per la nuova struttura sportiva da prevedere e realizzare.</p>
<p>Art.148bis. F31 – Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto – Termovalorizzatore</p>	<p><i>Cambiare rubrica articolo</i></p>	<p>Art.148bis. F31 – Attrezzatura pubblica di interesse generale di progetto destinata ad impiantistica del settore dei rifiuti</p>
	<p><i>Nuova Zona Omogenea Area della Investire Immobiliare</i></p>	<p>Art.148-ter. F11 Attrezzatura privata di interesse generale</p> <p>A seguito delle previste procedure di legge, la sede della Agenzie della Entrate non è più edificio demaniale.</p> <p>La nuova destinazione conferita all'edificio e all'area, pertanto, è "Uffici direzionali".</p> <p>Per l'edificato esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.</p> <p>Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso, anche parziale, è soggetto a rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, anche con possibile monetizzazione dei nuovi standard indotti.</p> <p>È comunque esclusa la destinazione d'uso abitativa.</p>
<p>Art.150 Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</p>	<p><i>Inserire modifica destinazioni d'uso</i></p> <p><i>Inserire percentuale ERS</i></p>	<p>Art.150 Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</p> <p style="text-align: center;">....</p> <p>150.07. Le destinazioni d'uso definite dal PUA per le singole unità immobiliari non possono essere mutate se non siano trascorsi almeno 5 anni dal termine della relativa ultimazione lavori e salvo verifica degli avvenuti connessi adempimenti convenzionali, anche se riferiti al lotto funzionale di cui la unità immobiliare fa parte. Il mutamento di destinazione d'uso è oneroso nei casi previsti e determina mutamento del carico urbanistico, con possibilità di monetizzazione dei relativi</p>

		<p>nuovi standard indotti . 150.08. <i>Indipendentemente dalla oscillazione del 5% di cui al successivo art.167.03 lettera h), le percentuali dal 30% e 70% previste dalla Schede di Comparto in riferimento alle destinazioni d'uso Residenziali e Produzione/Servizi possono essere modificate, ad eccezione dei PUA già realizzati alla data in vigore della presente norma, per realizzare Edilizia Residenziale Sociale – ERS con le seguenti percentuali:</i> <i>a) nei Comparti prevalentemente residenziali, la percentuale P/S può essere ridotta al 15% destinando il restante 15% a ERS;</i> <i>b) nei Comparti prevalentemente produttivo/servizi, la percentuale P/S può essere ridotta al 50% destinando il restante 20% a ERS.</i></p>
	<p><i>Articolo di nuova introduzione</i></p>	<p>Art.150-bis Piano delle Attrezzature Urbane – PAU 150-bis.01. <i>Il Comune, al fine di programmare, promuovere e realizzare gli interventi inerenti la dotazione degli standard urbani e di ogni altra attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, può formare un programma operativo denominato Piano delle Attrezzature Urbane – PAU nel quale sono comprese tutte le attrezzature urbane pubbliche e di interesse pubblico convenzionate con il Comune.</i> 150-bis.02. <i>Le “attrezzature urbane” comprendono, pertanto, le attrezzature localizzate nelle aree standard, quelle localizzate nelle Z.O. “F”, e le attrezzature costituenti “standard complementari” di cui al precedente art.49, nonché ogni altra attrezzatura destinata all’uso collettivo realizzata da soggetti privati e convenzionata con il Comune per finalità di interesse pubblico.</i> 150-bis.03. <i>Il PAU provvede alla quantificazione e qualificazione funzionale delle “attrezzature urbane” tenendo conto della dotazione e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico nelle varie Zone del territorio, con possibilità di variazione di tipologia delle attrezzature pubbliche indicate nel PUC; in tal caso l’approvazione del PAU avviene attraverso l’applicazione della relativa disciplina di cui al DPR n.327/2001 e s.m.i. nonché della relativa disciplina regionale.</i> 150-bis.04. <i>Il PAU, basato sul fabbisogno quantitativo di legge per</i></p>

		<p><i>quanto attiene le attrezzature di standard e le Z.O. “F”, adotta parametri qualitativi come ad esempio il “dato alunni” o i “posti auto”, in relazione alla tipologia delle attrezzature.</i></p> <p><i>150-bis.05. Le quantità edilizie delle “attrezzature urbane” pubbliche non concorrono nel calcolo dei carichi insediativi; le attrezzature pubbliche possono essere localizzate in aree a destinazione multipla ed in questo caso le dotazioni quantitative di area saranno calcolate in proporzione ai diversi usi; le attrezzature di interesse pubblico possono essere localizzate in edifici o aree a uso o destinazione promiscua.</i></p> <p><i>150-bis.06. Il PAU promuove il partenariato pubblico-privato per la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature urbane, ne disciplina le modalità di attuazione e può preveder forme premiali.</i></p> <p><i>150-bis.07. Il PAU può prevedere la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, pubblico in genere, o di proprietà degli Enti Religiosi, per ottimizzarne le utilizzazioni, anche ricorrendo agli affidamenti in concessione.</i></p> <p><i>150-bis.08. Il PAU è periodicamente aggiornato, anche attraverso l'accoglimento di proposte private.</i></p>
<p>Art.167. Il Piano Attuativo dell'AT del Comparto</p> <p>...</p> <p>167.03 ...</p> <p>Non costituiscono varianti al PUC:</p> <p>...</p> <p>h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%;</p>	<p><i>Introdurre variazione ERS</i></p>	<p>Art.167. Il Piano Attuativo dell'AT del Comparto</p> <p>...</p> <p>167.03 ...</p> <p>Non costituiscono varianti al PUC:</p> <p>...</p> <p>h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5% e le percentuali di destinazioni d'uso di Edilizia Residenziale Sociale - ERS;</p>
<p>Art.174. Allegati normativi</p> <p>174.01. L'elaborato allegato denominato “Le aree della perequazione” ha valore prescrittivo e, pertanto, è parte integrante e sostanziale delle presenti norme.</p> <p>174.02. L'elaborato “Schede di Comparto” ha valore indicativo. Quanto previsto nell'elaborato circa l'uso pubblico nelle Aree di Trasformazione del soprassuolo fondiario libero da edificazioni viene definito nel PUA sia sotto il profilo quantitativo che come specifica localizzazione. Parimenti ha carattere indicativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne all'AT, sia</p>	<p><i>Migliore stesura logica e testuale con precisazione del carattere della normativa</i></p>	<p>Art.174. Allegati normativi</p> <p>174.01. L'elaborato allegato denominato “Le aree della perequazione” ha valore prescrittivo e, pertanto, è parte integrante e sostanziale delle presenti norme.</p> <p>174.02. L'elaborato “Schede di Comparto” ha valore indicativo e i dati dimensionali relativi a ST,QST,QSP,QSR, contenuti in questo elaborato sono soggetti a verifica nella fase attuativa sulla base dei principi generali del PUC.</p> <p>174.03. Quanto previsto nell'elaborato “Schede di Comparto” circa l'uso pubblico nelle Aree di Trasformazione del soprassuolo fondiario libero da edificazioni</p>

<p>secondarie che primarie, queste ultime solo se non connesse funzionalmente all'AT, fermo restante che nel rispetto del principio di equità è demandato alla Giunta Municipale stabilire nella fase attuativa ulteriori prescrizioni. I dati dimensionali relativi a ST,QST,QSP,QSR, contenuti nell'elaborato "Schede dei Comparti" sono soggetti a verifica nella fase attuativa.</p>		<p>deve essere definito dal PUA, sia sotto il profilo quantitativo che come specifica localizzazione.</p> <p>174.04. Relativamente alle opere di urbanizzazione primarie o secondarie localizzate all'esterno delle AT, assume carattere prescrittivo la realizzazione delle urbanizzazioni primarie esclusivamente se connesse funzionalmente all' AT mentre ha carattere indicativo la previsione di quelle secondarie; è demandato alla Giunta Comunale indicare, nel rispetto dei principi di equità, ulteriori prescrizioni specifiche relative al PUA e vincolanti rispetto agli obblighi ordinari, al momento della sua approvazione e relativa Convenzione o prima della conclusione dei lavori .</p>
<p>Art.175 Vincoli relativi al piano stralcio del Bacino Dx Sele</p>	<p><i>Cambiare rubrica articolo</i></p>	<p>Art.175 Vincoli relativi al piano di settore per l'assetto idrogeologico</p>
<p>Art.176. Piano Cave 176.01. Il Comune redige, ai sensi della vigente normativa, il piano attuativo per il recupero paesistico ed ambientale delle aree già oggetto di attività estrattiva. Detto strumento indicherà gli usi compatibili di tali aree, conformemente alle disposizioni di settore, anche regionali, in materia di riqualificazione ambientale e attività sostitutive, e la sua approvazione costituirà variante.</p>		<p>Art.176. Piano Cave 176.01. Il Comune può redigere, anche per stralci, ai sensi della vigente normativa, il piano attuativo per il recupero paesistico ed ambientale delle aree già oggetto di attività estrattiva. Detto strumento indicherà gli usi compatibili di tali aree, con esclusione delle destinazioni residenziali, conformemente alle disposizioni di settore, anche regionali, in materia di riqualificazione ambientale e attività sostitutive, e la sua approvazione potrà costituire variante al PUC.</p>
<p>Art.182. Permesso di costruire in deroga</p>	<p><i>Inserire deroga per strutture ricettive turistiche</i></p>	<p>Art.182. Permesso di costruire in deroga 182.05. Il Permesso di Costruire in deroga, sempre nel rispetto dell'art.14 del DPR n.380/2001 e smi, è rilasciato anche per gli adeguamenti alle specifiche normative di settore degli esistenti immobili con destinazioni d'uso turistico-ricettive DTR .</p>
<p>Art.182-ter. Disciplina per gli immobili a destinazione turistico-ricettiva</p>	<p><i>Inserire nuovo specifico articolo</i></p>	<p>Art.182-ter. Disciplina per gli immobili a destinazione turistico-ricettiva</p> <p>1. In ragione del rango di "pubblico interesse" conferito agli immobili e alle strutture destinate ad attività turistico-ricettive classificate "DTR", il PUC non individua zone omogenee o aree specificatamente destinate ad esse e rende possibile la loro realizzazione nelle Zone Omogenee "A" – "B" – "C" – "D" e in specifiche Zone Omogenee "F", come disciplinato nelle</p>

		<p><i>specifiche norme di tali Zone Omogenee, nonché la loro realizzazione nelle Aree di Trasformazione dei Comparti con diversa proporzione tra le aliquote di destinazione.</i></p> <p><i>2. Per gli adeguamenti degli esistenti immobili con destinazioni d'uso turistico-ricettive (DTR) potrà farsi ricorso al Permesso di Costruire in deroga di cui alle presenti Norme, ed in conformità a quanto previsto dall'art.14 comma 3 del DPR n.380/2001 e smi nonché degli artt.7, 8 e 9 del D.l. n.1444/1968; in relazione all'art.7 del richiamato Decreto, la densità fondiaria massima è così fissata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Z.O. "A": 5,00 mc/mq</i> • <i>Z.O. "B": 6,00 mc/mq</i> • <i>Z.O. "C": pari all'IU dell'Ambito di Equivalenza applicato alla superficie fondiaria;</i> • <i>Z.O. "D": pari all'IU dell'Ambito di Equivalenza applicato alla superficie fondiaria;</i> • <i>Z.O. "E": 0,03 mc/mq</i> <p><i>3. Gli immobili esistenti e futuri che usufruiranno a qualsiasi titolo di finanziamenti o agevolazioni finanziarie di qualunque tipo, restano vincolati alla destinazione d'uso turistico-ricettiva secondo le disposizioni regionali in materia.</i></p> <p><i>4. La trasformazione, in qualsiasi modo attuata, da struttura ricettiva extralberghiera in struttura ricettiva alberghiera comporta mutamento di destinazione d'uso in conseguenza della cessazione delle finalità sociali connesse alle strutture extralberghiere.</i></p>
<p>Art.182-quater. Impianti ed attività a Rischio di Incidente Rilevante - RIR</p>	<p><i>Inserire casistica</i></p>	<p>Art.182-quater. Impianti ed attività a Rischio di Incidente Rilevante – RIR</p> <p><i>Ove nel territorio oggetto del PUC e delle relative NTA si trovino o si insediano attività soggette alla normativa in tema di Rischio di Incidente Rilevante ai sensi</i></p>

		<p>del Decreto Legislativo n.105/2015 e correlate regolamentazioni, i titoli edilizi dovranno essere corredati degli elaborati previsti dalle relative norme. In ragione di tale normativa di settore, e senza che ciò costituisca Variante al PUC, nel PUC saranno automaticamente recepite le specifiche del “piano di emergenza esterna”.</p>
<p>Art.185. Aggiornamento del fabbisogno residenziale. 185.01. A cadenza quinquennale la scheda per il dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC deve essere aggiornata ed approvata dalla Provincia sostituendo la precedente senza che ciò comporti variante al PTCP. 185.02. Nella scheda dovranno essere contabilizzate le SLS residenziali derivanti dalla attuazione dei PUA e quelle derivanti dai cambi di destinazione d’uso delle aree già standard di cui all’art. 49.03 delle presenti Norme, al fine della verifica dell’invarianza dei complessivi carichi insediativi assegnati dal PTCP.</p>	<p><i>Utilizzazione della SLS residenziale derivante dalla soppressione o modifica dei Comparti Edificatori</i></p>	<p>Art.185. Aggiornamento del fabbisogno residenziale e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. 185.01. A cadenza quinquennale, o nell’ambito delle periodiche revisioni del PUC, la scheda per il dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC deve essere aggiornata ed approvata dalla Provincia sostituendo la precedente senza che ciò comporti variante al PTCP. 185.02. Nella scheda dovranno essere contabilizzate le SLS residenziali derivanti dalla attuazione dei PUA e quelle derivanti dai cambi di destinazione d’uso delle aree già standard di cui all’art. 49.03 delle presenti Norme, al fine della verifica dell’invarianza dei complessivi carichi insediativi assegnati dal PTCP. 185.03. Le quantità di SLS residenziale derivanti dalla soppressione o modifica di Comparti Edificatori, quantizzate nell’elaborato R2 del PUC, sono utilizzate ai seguenti fini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mutamenti di destinazione d’uso del patrimonio edilizio esistente a usi residenziali, - incrementi delle destinazioni residenziali derivanti dalla applicazione del “piano casa”, - possibilità di destinare ulteriore capacità insediativa per la Edilizia Residenziale Sociale destinata a specifiche categorie svantaggiate (come da vigente normativa), - incrementi dovuti alle “premierità urbanistiche” attuate attraverso interventi di Ristrutturazione Urbanistica . <p>A tale fine sarà effettuata presso i Settori Urbanistici ed Edilizi una specifica contabilità di controllo di tali SLS residenziali, per la verifica della utilizzazione del totale di dette Superfici, esaurito il quale saranno consentiti solo</p>

		<i>gli incrementi dovuti a specifiche norme di legge.</i>
--	--	--

5.2 Elaborati della Variante di Revisione decennale del PUC

La documentazione grafica e descrittiva è come di seguito articolata:

ELABORATO		CONTENUTO	TIPO		NUM.
R Relazione	R1	Relazione illustrativa e variazioni normative	Fascicolo		1
	R2	Allegati analitici	Fascicolo		1
N Normativa	N2	Ambiti di equivalenza	Tav. 1/15.000		1
	N3 ter	Schede dei comparti modificati	Fascicolo		1
P Progetto	P0	Trasformabilità Urbana	P0	Tav.1/11.000	1
	P1	Sistema della mobilità	P1	Tav.1/15.000	1
			P1.n	Tav. 1/4.000	12
	P2	Zonizzazione	P2	Tav.1/15.000	1
			P2.n	Tav. 1/4.000	12
	P3	Categorie d'intervento nelle zone omogenee A e B	P3.n	Tav. 1/4.000	12
P5	Carta della Rete Ecologica Comunale	P5	Tav.1/15.000	1	
VAS Valutazione Ambientale Strategica	RA	Rapporto Ambientale	Fascicolo		1
	RA s	Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica	Fascicolo		1