

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 3

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE AL VIGENTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE**
(Pro. N. 2021/401)

L'anno duemilaventidue addì cinque del mese di Gennaio, alle ore 13:45, in Salerno e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

| | |
|----------------------|---|
| NAPOLI VINCENZO | P |
| MEMOLI PASQUALINA | P |
| ADINOLFI PAOLA | P |
| BRIGANTE MICHELE | P |
| DE ROBERTO PAOLA | P |
| FALCONE GAETANA | P |
| FERRARA ALESSANDRO | P |
| NATELLA MASSIMILIANO | P |
| TRINGALI CLAUDIO | P |

Presiede l'adunanza il Sindaco VINCENZO NAPOLI, partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore BRIGANTE MICHELE, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale. La proposta è stata modificata dalla G.C. con voti unanimi nel testo che segue.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.



LA GIUNTA

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale n.439 del 13/12/2018 era 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 predetta Variante, unitamente al Rapporto Ambientale, era stata “pubblicata” per giorni 60 (sessanta) dal 31/12/2018 al 01/03/2019 e nel predetto periodo erano state presentate n.122 osservazioni, mentre altre 5 osservazioni erano pervenute fuori termine;
- gli Uffici incaricati avevano fornito con nota prot. n.140784 del 23/07/2019 le proprie controdeduzioni alle osservazioni presentate (ad eccezione di quattro osservazioni per le quali si era demandato alla Giunta ogni valutazione);
- la Giunta Comunale, con Deliberazione n.304 del 12/09/2019 aveva condiviso le controdeduzioni degli Uffici ed aveva espresso la propria valutazione sulle quattro osservazioni per le quali gli Uffici avevano demandato alla Giunta ogni valutazione;
- successivamente alla predetta procedura erano giunte alcune ulteriori “osservazioni” inerenti due Comparti edificatori;

CONSIDERATO CHE:

- per le motivazioni ivi espresse, con Deliberazione di indirizzo n. 257 del 30/11/2020 la Giunta Comunale ha fornito indirizzo agli Uffici di procedere alla variazione della Variante PUC adottata con deliberazione di Giunta Comunale n.439/2018, procedendo, pertanto, alla ri-adozione della Variante Decennale al PUC, applicando gli indirizzi forniti con la medesima deliberazione e comprendendo anche le “osservazioni” già accolte in sede di prima pubblicazione;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n.154 del 16/06/2021 la Giunta Comunale ha ri-adottato la Variante Decennale PUC e il Rapporto Ambientale connesso, cui ha fatto seguito la “*pubblicazione*” degli atti e la ricezione delle “*osservazioni*”, come da vigente normativa;

RILEVATO CHE:

- sono pervenute n.50 osservazioni, di cui 8 oltre le ore 12,00 dell’ultimo giorno di pubblicazione;
- gli Uffici hanno raggruppato le osservazioni pervenute per tematismi, ed hanno provveduto a sintetizzare in un quadro sinottico:
 - a) la sintesi di ogni singola osservazione,
 - b) le controdeduzioni degli Uffici ad ogni osservazione,
 - c) la valutazione sulla accoglibilità, anche parziale, o la non accoglibilità di ogni singola osservazione, come emerge dalla nota di trasmissione prot. n.263267/2021 e successiva nota prot. n.266528/2021;
- gli Uffici hanno, complessivamente proposto di:
 - a) accogliere n.7 osservazioni, di cui una è la riproposizione di una già presentata, e precisamente le osservazioni nn. 5 – 6 – 7 – 19 – 28 – 29 – 31;
 - b) di accogliere parzialmente n. 14 osservazioni in quanto inerenti sostanzialmente aspetti marginali (osservazioni nn. 4 – 18 - 32 – 34 - 40) o aspetti normativi (osservazioni nn. 1 - 2 – 10 salvo diverso avviso del Consiglio Comunale - 12 – 24 – 37 - 43 – 44 - 49) e quindi coerenti con la struttura anche normativa del PUC;
 - c) respingere le altre n.29 osservazioni in quanto o incidenti su aspetti sostanziali e strutturali del Piano o non inerenti la materia disciplinata da esso;
- gli Uffici hanno anche provveduto a formulare una possibile modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC in relazione alla accoglibilità di alcune osservazioni;

RITENUTO CHE:

- le osservazioni per le quali gli Uffici propongono la accoglibilità totale o parziale sono coerenti con gli indirizzi forniti dalla Giunta per la redazione della Variante;
- a seguito di esame di quanto prodotto dagli Uffici, le controdeduzioni e le valutazioni sulla accoglibilità / parziale accoglibilità / non accoglibilità formulate dagli Uffici sono condivisibili, come condivisibili sono le modifiche proposte ad alcuni articoli delle NTA, come da allegato al presente atto, ad eccezione dell'art. 29.04 che va eliminato in accoglimento delle relative osservazioni;
- l'accoglimento totale o parziale delle osservazioni e relative modifiche di alcuni articoli delle NTA non introducono incrementi ai carichi insediativi rispetto alla variante adottata;

VISTI i pareri di regolarità tecnica resi favorevolmente ai sensi dell'art.49 del TUEL D.Lgs. n.267/2000, in relazione alle rispettive competenze, dal Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistiche, dal Direttore del Settore Trasformazioni Edilizie e dal Direttore del Settore Ragioneria;

DELIBERA

1. Condividere le controdeduzioni degli Uffici nonché la proposta formulata dagli stessi per ogni singola osservazioni e conseguentemente:
 - a) accogliere n.11osservazioni, e precisamente le osservazioni nn. 1-2- 5 e 6 (identiche) – 7 – 19 – 28 – 29 – 31 – 37 - 44;
 - b) di accogliere parzialmente n.10 osservazioni in quanto inerenti sostanzialmente aspetti marginali (osservazioni nn. 4 – 18 - 32 – 34 - 40) o aspetti normativi (osservazioni nn. 10 - 12 – 24 – 43 - 49);
 - c) respingere le altre n.29 osservazioni in quanto o incidenti su aspetti sostanziali e strutturali del Piano o non inerenti la materia disciplinata da esso;
2. Di approvare le modifiche ad alcuni articoli delle NTA ad eccezione dell'art. 29.04 che va eliminato, in accoglimento delle relative osservazioni, come da allegato sempre al presente atto;
3. Dare atto che le modifiche ed integrazioni, anche normative, introdotte alla Variante per effetto dell'accoglimento anche parziale di alcune osservazioni, sono coerenti con gli indirizzi dettati dalla Giunta per la redazione della Variante e con la Variante stessa in quanto non introducono incrementi ai carichi insediativi rispetto alla variante adottata;
4. Mandare agli Uffici per il prosieguo della procedura.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO
ORNELLA MENNA

IL PRESIDENTE
VINCENZO NAPOLI



**OSSERVAZIONI ALLA REVISIONE DECENNALE DEL PUC
RIADOZIONE 2021**

N° 50 OSSERVAZIONI di seguito riportate in sintesi, di cui 8 pervenute fuori termine, tutte articolate per tematismi e controdedotte dall'ufficio

| <i>numero</i> | <i>tabella</i> | |
|---------------|----------------|--|
| 3 | | OSSERVAZIONI GENERALI |
| <i>numero</i> | <i>tabella</i> | |
| | | OSSERVAZIONI PUNTUALI |
| 11 | A | Richiesta di modifiche normative - NTA - RUEC |
| 5 | B | Richieste di esclusione dai comparti |
| 7 | C | Richieste di modifica delle previsioni inerenti i comparti e le AT, ripristino di comparti |
| 2 | D | Richieste di modifica classificazione standard |
| 6 | E | Richieste di modifica sottozone E1, E2, E3 |
| 3 | F | Richieste di esclusione/modifica dagli ambiti di riqualificazione urbanistica RU, di riqualificazione ambientale A_n, di recupero degli insediamenti abusivi PdR - cambio categoria d'intervento |
| 2 | G | Richieste di capacità edificatorie - inclusione in comparti edificatori |
| 11 | H | Richieste varie |

| OSSERVAZIONI GENERALI | | | | | |
|-----------------------|----------------------|---|--|--|--|
| Archivio Generale | | mittente | OSSERVAZIONI - PROPOSTE | CONTRODEDUZIONI | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | |
| 21 | 161793 02/09/2021 | Di Leo Raffaella ITALIA NOSTRA Comitato NO Crescent | <p>In premessa si chiede che il Comune annulli in autotutela la delibera di adozione della variante per il mancato rispetto ed errata applicazione della normativa vigente.</p> <p>Si formulano, poi, delle osservazioni specifiche:</p> <p>a) Assenza di audizione/individuazione prevista dall'art 2 del Regolamento n.5/2011 e dall'art. 5 della L.R.C.16/2004 e DPGR n.17 del 18/12/2009 Regolamento attuativo VAS;</p> <p>b) Mancato adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2012;</p> <p>c) Riconferma della “valorizzazione” delle aree pubbliche “Aree Prog.”;</p> <p>d) Riconferma di scelte urbanistiche mai discusse, come l'espansione sulle aree collinari, Porta Ovest, il Porto di Pastena c/o Polo Nautico, il Porto Masuccio Salernitano, il Porto Marina d'Arechi;</p> <p>e) Dimensionamento errato e eliminazione del nuovo art 185.03 delle NTA;</p> <p>f) Mancato rispetto della normativa sugli standard pregressi di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. n.1444/1968 con citazione della sentenza TAR Salerno n.672/2014;</p> <p>g) Mancato rispetto e verifica dei dati dimensionali (vani esistenti) di cui alla L.R.C. n. 16/2004;</p> <p>h) Mancato rispetto della Perequazione della L.R.C. n.16/2004 nel combinato disposto con il D.M. 1444/68;</p> <p>i) Mancato rispetto delle norme Urbanistiche Nazionali, Regionali, del PUC e del codice civile, sui Diritti Edificatori</p> <p>l) Mancato rispetto del Codice della Navigazione e del suo Regolamento di attuazione;</p> <p>m) Mancato rispetto della normativa delle Misure di Salvaguardia della Costa e del Piano di Assetto Idrogeologico;</p> <p>n) Tutela delle Aree libere della zona A, eliminazione del nuovo comma 69.03 dell'articolo 69 delle NTA, e introduzione del divieto di realizzazione di aree di parcheggio, box, interrati e non, pertinenziali e non.</p> | <p>Si ritengono non fondate le motivazioni della richiesta di annullamento della procedura, in quanto essa appare di natura general-generica.</p> <p>Si riscontrano le proposte osservazioni specifiche,</p> <p>a) La variante Decennale PUC è assoggettata alla procedura VAS, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.</p> <p>b) Il PUC di Salerno è già adeguato al PTCP dal 2015, secondo le procedure di Legge.</p> <p>c) Sulla “valorizzazione delle aree pubbliche” si è in presenza di un giudicato amministrativo definitivo, positivo per le determinazioni comunale. Nondimeno, nella Variante Decennale vi è una ulteriore diminuzione del carico insediativo, specie residenziale.</p> <p>d) Trattandosi di Variante, sono stati modificati solo gli aspetti del PUC specificatamente indicati nelle deliberazioni di indirizzo della Giunta Comunale, come è dovuto da parte degli Uffici incaricati.</p> <p>e) L'art.185.03 è finalizzato proprio a contenere il dimensionamento del PUC nell'ambito delle complessive previsioni generali, anche in presenza di applicazione di norme “derogatorie” sotto tale profilo.</p> <p>f) L'assunto di base è tecnicamente errato circa la dotazione di mq 40 ad abitante di aree standard. La lettura corretta del disposto normativo diminuisce a 10 mq la dotazione pro-capite. Nondimeno, tale disposto non è utilizzato dal PUC se non per le attrezzature scolastiche fin dal 2007. Si rinvia in merito ad una lettura dell'elaborato R2.</p> <p>g) I dati dimensionali dello “stato di fatto” sono quelli posti a base del PUC 2007, aggiornati per quanto attiene i dati demografici. Le NTA prevedono il conteggio dell'ampliamento della SLS derivante dal cosiddetto “piano casa”.</p> <p>h) Si rinvia alla lettura del Regolamento Regionale n.5/2011 circa la perequazione urbanistica nonché a quanto indicato alla precedente lettera f).</p> <p>i) Il parametro dell'Indice Fondiario è proprio dei tradizionali Piani di Lottizzazione, che sono superati dalla logica perequativa e dal relativo meccanismo di applicazione nelle Aree di Trasformazione di Comparti, ove confluiscono anche i Diritti Edificatori delle Aree Standard AS .</p> <p>l) Per il CP/S_1 e gli aspetti demaniali si è in presenza di giudicati amministrativi e penali che confermano la correttezza delle azioni del Comune.</p> <p>m) L'assenza del “Piano delle Coste” non è imputabile al Comune e ciò non determina alcun impedimento alla redazione dei PUC e loro Varianti. La revisione Decennale del PUC di Salerno sarà sottoposta al parere della competente Autorità Distrettuale di Bacino.</p> <p>n) Per quanto attiene la modifica all'art.69, si ritiene di accogliere la proposta ai fini di una migliore salvaguardia della Zona Omogenea “A” modificando l'articolo.</p> | <p>Non accoglibile</p> <p>Accoglibile esclusivamente per quanto attiene l'art.69.03.</p> |
| 30 | 162676 03/09/2021 | Gesummaria Antonio Alleanza delle Coop Italiane coordinamento Campania | Viene proposto il Condominio Solidale: un insieme di alloggi con spazi comuni (cucina centralizzata, salone attività varie, e una serie di servizi socio/sanitari); Sono, inoltre, proposte alcune migliorie al progetto dell'AT_ERP_6 di Fuorni | La materia proposta attiene la fase operativa dei PEEP, per cui occorre rinviare a detta fase l'esame di merito di quanto proposto | Non accoglibile |
| 49 | 165486 08/09/2021 | ARCAN | <p>1) Inserire obbligo per i PUA di installare almeno due postazioni ricarica veicoli elettrici e rastrelliere per bici;</p> <p>2) Prevedere almeno 1 metro di terreno al di sopra dei parcheggi interrati;</p> <p>3) Tetti piani = tetti verdi; i terrazzi attrezzati non devono occupare più del 50% di superficie;</p> <p>4) Prevedere obbligo di indici minimi di permeabilità (pavimentazioni permeabili) per gli interventi sia pubblici che privati e recupero delle acque meteoriche;</p> | <p>Per quanto attiene le colonnine per le ricariche dei veicoli elettrici nelle norme del PUC è già presente tale casistica</p> <p>Per la copertura vegetale dei parcheggi interrati, ferma restando la normativa regionale, può essere fornito un indirizzo per le progettazioni, attesa la grande varietà di situazioni riscontrabili sul territorio, che sconsiglia qualsiasi normativa generalizzante in tal senso.</p> <p>Non si condivide l'obbligatorietà in ambito privato dei “tetti verdi” generalizzati, ma può essere fornito un indirizzo per le progettazioni .</p> <p>Per quanto attiene gli Indici di Permeabilità naturale dei terreni, essendo presente sul</p> | Parzialmente accoglibile, con la formulazione di “indirizzi” per la applicazione della |

| OSSERVAZIONI GENERALI | | | | | |
|-----------------------|------------|----------|--|--|-----------------------------|
| Archivio Generale | | mittente | OSSERVAZIONI - PROPOSTE | CONTRODEDUZIONI | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | |
| | | | <p>5) Prevedere concorsi di progettazione per qualsiasi intervento pubblico superiore a € 50.000;</p> <p>6) Richiedere integrazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione mediante riforestazione di un'area comunale o un'area del lotto edificato.</p> <p>In linea con Agenda 2030 delle Nazioni Unite, le proposte sono già di corrente applicazione in altre città Italiane ed Europee</p> | <p>territorio comunale una vasta gamma di situazioni diversificate, si ritiene di poter fornire un indirizzo in merito, essendo inoltre già prevista dalla normativa comunale tale casistica</p> <p>La materia dei concorsi di progettazione è disciplinata dalla normativa inerente i Lavori Pubblici ed è demandata alla autonomia degli Organi Politici delle Amministrazioni; inoltre la soglia dei 50.000 euro appare troppo bassa.</p> <p>La materia degli oneri di urbanizzazione è disciplinata dalla legge.</p> | <p>specifica normativa.</p> |

OSSERVAZIONI PUNTUALI

| A - RICHIESTE DI MODIFICHE NORMATIVE – NTA – RUEC | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|---|--|
| n. | prot./data | mittente | OSSERVAZIONI - PROPOSTE | CONTRODEDUZIONI | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| | | | | | |
| 2 | 135952 21/07/2021 | ing. G.L. Nocera, ing.U. Nocera, ing.G Cancellario, arch.G.Giordano | Abolizione del limite del 30% mediante l'abrogazione art. 29.04. In sott'ordine si richiede innalzamento al 60% oltre cui per le superfici accessorie verrebbe computato ai fini della SLS dell'edificio (modifica art. 29.04). Il limite del 30% è gravoso, anacronistico ed iniquo. L'edilizia privata, in linea di principio, non può essere più limitata di quella pubblica sovvenzionata (il cui limite è 60%) | La limitazione di cui all'art.29.04 è stata introdotta al fine di mitigare effetti negativi sotto il profilo aeroilluminante per gli ambienti retrostanti alle superfici accessorie interessate dal comma. Anche con riferimento a pregressa normativa di settore, si ritiene parzialmente accoglibile con la fissazione della percentuale massima del 60% rispetto alla SLS di ogni singola unità immobiliare per quanto attiene le superfici in argomento, esclusi i parcheggi pertinenziali interrati e i terrazzi sommitali di copertura delle verticali dei corpi di fabbrica, con modifica dell'art.29.04 . | Parzialmente accoglibile elevando la percentuale al 60% Modifica art.29.04 |
| 3 | 145780 30/07/2021 | Gerardo Villa | Modifica dell'art.106.3 limite a mq.2000 anche in E2 per avere la possibilità di realizzare attività ludico ricreative | La osservazione attiene la normativa per le zone agricole per le quali la Giunta ha rinviato a successiva procedura | Non accoglibile |
| 9 | 157759 25/08/2021 | Fresi Salvatore | Correggere la campitura nella TAV P2_15.000 - Attrezzature varie Consentire anche in zona F10, come in zona D, la realizzazione dell'alloggio del custode/titolare modifica art.128 NTA in analogia all'art.102 Chiarire art.128.03 NTA | Campitura già corretta con la riadozione 2021. La Revisione ha già introdotto l'art. 128.12 che prevede la possibilità di realizzazione dell'alloggio del custode | Già accolta e presente nella ri-adozione |
| 12 | 161024 01/09/2021 | Cavallo Pietro Settore Trasformazioni Urbanistiche | Modificare la definizione di SLS, considerato che le nuove definizioni introdotte dal RET prevalgono su quelle dei regolamenti locali | Si rinvia alle controdeduzioni di cui alla Osservazione n.2 | Vedi oss. n.2 |
| 14 | 161605 02/09/2021 | Arace Lucia, Di Domenico Miriam | Richiesta chiarimenti sull'applicazione del combinato disposto dell'art. 49.5 NTA e dell'art. 69.3 RUEC per le zone E2 ed E3; chiede di applicare anche alle zone E2 e E3 il regolamento già vigente per le Zone E1. Il combinato disposto di questi artt. sembrerebbe estendere anche alle aree private in E2, E3 la possibilità di realizzare parcheggi e/o aree sportive; In E1 la realizzazione di parcheggi e/o aree sportive è normata dagli artt. 72 e 106.03 NTA | La osservazione attiene la normativa per le zone agricole per le quali la Giunta ha rinviato a successiva procedura | Non accoglibile |
| 24 | 162099 02/09/2021 | Petrone Sara | Art. 69, verde privato, si chiede di annullare la modifica; Artt. 71 71 bis, verde di rispetto e valorizzazione ambientale, si chiede di specificare e dettagliare meglio; Art. 90, Sottozona B2 - Fascia Costiera, si chiede una sostanziale modifica e ripensamento delle concessioni demaniali; Art. 107, E2 - zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica, si chiede di specificare e dettagliare meglio; In riferimento al riassetto delle aree agricole si chiede di prevedere il passaggio in commissione urbanistica e in CC laddove previsto per legge; Si chiede inoltre la risoluzione della problematica della categoria catastale C2, eliminazione art. 38 e rimando all'art. 62 RUEC | Per quanto attiene la modifica all'art.69, si ritiene di accogliere la proposta ai fini di una migliore salvaguardia della Zona Omogenea "A". Per ciò che concerne la dizione "potenziamento del verde" essa può essere specificata con le seguenti previsioni "tramite piantumazione di essenze arbustive ed arboree". In merito all'art.90, le attività complementari degli stabilimenti balneari sono quelle di cui al successivo comma .07 Per quanto concerne le concessioni demaniali marittime e gli accessi alle spiagge "libere" si tratta di materia disciplinata da legge e non dal PUC. Per l'art.107, le "attività complementari" ivi menzionate sono quelle dell'agriturismo e della commercializzazione diretta dei prodotti agricoli. Per quanto concerne il deliberato di Giunta di cui all'Atto n.154/2021, si tratta di competenza specifica degli Organi politici della Amministrazione, che dovrà determinarsi al momento della assunzione degli specifici atti. Per quanto attiene l'art.62 del RUEC, si deve rinviare alla modifica del RUEC stesso. | Parzialmente accolta con riferimento alla modifica degli artt. 69.03, 71 e 107 riportate in appendice. |
| 25 | 162117 02/09/2021 | Parisi Guglielmo | Si richiede la possibilità di accorpamento anche con una superficie minima di mq 5000 in quanto si registra una sostanziale irreperibilità di lotti con tale metratura; Si richiede inoltre la possibilità di effettuare interventi edilizi finalizzati all'attività agricola/allevamento e cambio destinazione d'uso per i fabbricati rurali preesistenti l'approvazione del PUC. Occorre favorire con modifiche alle NTA l'insediarsi di attività agricole e zootecniche che garantiscono nuovi posti di lavoro e seguano la vocazione delle frazioni collinari. | Per le Zone Agricole del PUC gli indirizzi forniti dalla Amministrazione agli Uffici sono di lasciare inalterata la vigente disciplina, essendo la Amministrazione orientata ad una generale revisione delle previsioni per dette specifiche Zone con un ulteriore procedura urbanistica | Non accoglibile |
| 37 | 162802 03/09/2021 | ing. Tortora Francesco Consorzio Il Girasole | Si richiede l'abolizione del limite del 30% o, in sott'ordine, si propone puntuale modifica delle previsioni del comma 4, in quanto non possono essere mutati in corso d'opera i parametri urbanistici per un PUA come il CR_28 in avanzato stato di realizzazione. | Per quanto concerne la modifica dell'art.29.04 si precisa che detta modifica comunque non opera nei confronti di atti già emanati dagli Uffici in vigenza di previgente normativa. Nel merito dell'art.29.04, si rinvia alle controdeduzioni alla osservazione n.2. | Vedi oss. n.2 |
| 43 | 162924 03/09/2021 FUORI TERMINE | ingegneri ed architetti | si propone la modifica agli artt.29, 40, 96, 106, 110 | Le osservazioni inerenti il comma 03 dell'art.29 non possono essere accolte per i seguenti motivi: - al piano di campagna sono vietati gli alloggi, per cui i pilotis pertinenziali agli alloggi possono essere situati solo ai piani in elevazione; - i vani scala sono già esclusi dal computo della SLS nella proposta di modifica delle NTA; aspetto diverso è la valutazione del Contributo di Costruzione; | Parzialmente accoglibile per quanto concerne l'art.29.04 Vedi Oss. n.2 |

| A - RICHIESTE DI MODIFICHE NORMATIVE – NTA – RUEC | | | | | | |
|--|--|-------------------|--|---|---|------------------------------|
| <i>n.</i> | | <i>prot./data</i> | <i>mittente</i> | <i>OSSERVAZIONI - PROPOSTE</i> | <i>CONTRODEDUZIONI</i> | <i>PROPOSTA DELL'UFFICIO</i> |
| | | | | | Nel merito dell'art.29.04, si rinvia alle controdeduzioni alla osservazione n.2. Non vi è alcun motivo tecnico/giuridico per non calcolare almeno una volta la SLS dei vani scala interni agli alloggi, attesa anche la modifica operata nel DPR n.380/01 della categoria di intervento della manutenzione straordinaria. Non vi è alcun motivo di precisare che i "terrapieni" vadano esclusi dal calcolo del Contributo di Costruzione, dal momento che già si opera in tal modo. Per quanto concerne la precisazione richiesta per l'art.40, trattandosi di normativa di legge essa è automatica. Si ritiene accoglibile quanto proposto per l'art.86 reintroducendo la possibilità dei concorsi. Per la normativa inerente le Zone Agricole, la Giunta ha disposto lo stralcio ed il rinvio a specifica successiva procedura. | Accoglibile per l'art.86 |
| 44 | 162937 03/09/2021 FUORI TERMINE | | Clarizia Francesco legale rappresentante di Gestioni Immobiliari Parmenide | Si richiede l'abolizione del limite del 30% o, in sott'ordine, si propone puntuale modifica delle previsioni del comma 4, in quanto non possono essere mutati in corso d'opera i parametri urbanistici per un PUA come il CR_29 in avanzato stato di progettazione. | Nel merito dell'art.29.04 si rinvia alle controdeduzioni alla osservazione n.2. | Vedi oss. n.2 |
| 45 | 163200 04/09/2021 FUORI TERMINE | | Immobiliare Marinelli Lloyd's Baia Hotel | Consentire per l'attività turistico ricettiva anche l'ampliamento oltre che l'adeguamento attraverso il PdC in deroga, ai fini del potenziamento dell'attività turistico ricettiva. | L'art.14 del DPR n.380/01, di riferimento obbligato per l'art. 182 delle NTA del PUC, già disciplina anche il caso della modifica delle densità edilizie. | Non accoglibile |

| B - RICHIESTE DI ESCLUSIONE DAI COMPARTI | | | | | | | | |
|---|--|---|---------------------|---|---|--|---|---------------------------|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/motivazioni | Controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 5 | 149939 06/08/2021 | Vosa Maria e altri | Masso della Signora | fg. 26 varie partt | CPS_12 standard SPV | Esclusione dal comparto CPS_12 Difficoltà di attuazione del Comparto per la presenza di più vincoli (spostamento della tangenziale, vicinanza a fiume fuorni, vicinanza strada ferrata) | In analogia all'accoglimento di altra precedente osservazione accolta inerente la esclusione del medesimo Comparto, i suoli possono essere esclusi dal Comparto e classificati come "verde di rispetto e valorizzazione ambientale" prevedendo un utilizzo (in regime di convenzionamento) analogo a quanto già previsto per le aree libere in Z.O. "A" o "B" o "E1" e quindi la realizzazione di attrezzature ludiche, culturali e per la pratica dello sport, con lotto minimo di intervento pari a mq 4.000. | Accoglibile |
| 6 | 150376 06/08/2021 | Vosa Maria e altri | vedi n°5 | vedi n°5 | vedi n°5 | vedi n°5 | Vedi Osservazione n.5 | Vedi Osservazione n.5 |
| 18 | 161679 02/09/2021 | Proprietari Consorzio CR_45 S.Angelo di Ogliara | S.Angelo di Ogliara | fg. 8 - Fg.12 | CR45 | Stralcio dal Comparto. Nonostante in data 27/03/2009 sia stato approvato il PUA del CR_45 non è stato possibile realizzare le previsioni di piano. Ad oggi vi è una totale mancanza di interesse dovuta anche alla mancanza di previsione di opere pubbliche che determinerebbero una maggiore attrattiva. | Non è possibile eliminare il Comparto se non vi è la richiesta della totalità dei soggetti interessati. Nella vigente normativa è presente l'istituto della articolazione dei Comparti in sub-comparti | Non accoglibile |
| 32 | 162724 03/09/2021 | Scannapieco Filomena Soc. Coop. Belsito | via Belvedere | fg.16 partt.41,384,666 fg.17 partt.169,192,297,298,300 fg.17 part.159 | CPS_12_sub2-3 SPV | Gli istanti chiedono lo stralcio dal Comparto o, in sottordine, l'accorpamento degli immobili di proprietà ad un altro comparto. Il tempo ha dimostrato che il CPS_12 non è realizzabile per tutte le difficoltà che presenta; inoltre non applica correttamente la perequazione violando il vincolo di prossimità fra standard ceduti ed edificato del comparto | Anche in occasione della adozione del 2018 è stata presentata per le stesse aree una osservazione, ritenuta non accoglibile dagli Uffici e non accolta dalla Giunta. Per le aree AS del Comparto CP/S_12 i suoli possono essere esclusi dal Comparto e classificati come "verde di rispetto e valorizzazione ambientale" prevedendo un utilizzo (in regime di convenzionamento) analogo a quanto già previsto per le aree libere in Z.O. "A" o "B" o "E1" e quindi la realizzazione di attrezzature ludiche, culturali e per la pratica dello sport, con lotto minimo di intervento pari a mq 4.000. | Parzialmente accoglibile. |
| 42 | 162901 03/09/2021 FUORI TERMINE | Amato Francesco | Matierno | fg.10 partt.1235,1878 | Verde di rispetto e valorizzazione ambientale | si richiede lo stralcio dal comparto edificatorio in quanto aree pertinenziali all'abitazione familiare | L'area non è più inserita in Comparto poiché il CR_4 è stato eliminato | Non accoglibile |

| C - RICHIESTE DI MODIFICA PREVISIONI INERENTI I COMPARTI E LE AT, RIPRISTINO DI COMPARTI | | | | | | | | |
|--|----------------------|---|-------------------------------------|---|---------------------------------|---|--|---|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | Controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 11 | 160948 01/09/2021 | Mari Vincenzo | Brignano & via Tusciano | fg.16 partt. 827, 828,1087, 1090,1094 | CPS_4 CPS_16 | Trasformazione di entrambi i comparti da CPS a CR, data la difficoltà di attuazione dei CPS; il CPS_4 era stato ideato a servizio del previsto Parco D'Agostino e, quindi, quando il Parco sarà realizzato non avrà attività produttive e ricettive di supporto che sarebbero garantite, anche se in misura ridotta, da un CR; il CPS_16, già modificato da totalmente a prevalentemente produttivo, visto il perdurare della crisi, non ha possibilità di realizzazione con destinazione produttiva; L'eliminazione, già deliberata, dei comparti CR_4, CP/S_10 e CP/S_11 libera una quota di QSR che potrebbe essere redistribuita. | La trasformazione di singoli Comparti nella loro destinazione prevalentemente residenziale o produttiva/servizi altererebbe il complessivo bilancio di Piano . Le destinazioni d'uso delle AT_P/S possono essere modificate con le previsioni di aliquote ERS. | Non accoglibile per entrambi i Comparti |
| 16 | 161659 02/09/2021 | Truono Maddalena | Lamia | fg. 51 partt. 271, 272, 720 | AT_Erp_7 | Eliminazione dell'area ERP e trasformazione in area di edilizia residenziale libera vista l'impossibilità di realizzazione dell'ERP, l'elevata imposizione fiscale, compressione del diritto di proprietà | Non è possibile modificare le destinazioni d'uso dei suoli destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, avendo il Comune riformulato le graduatorie dei soggetti aventi diritto alla assegnazione dei suoli, le cui procedure sono in corso | Non accoglibile |
| 17 | 161663 02/09/2021 | Tozzi Angelo | Fangarielli | fg. 52 partt. 731, 733 | CPS_12_sub 2-3 | Si richiede la riduzione della superficie dei sub comparti ad un massimo di mq 35.000 e la revisione del criterio impositivo con applicazione di coefficienti alti solo con comparto presentato e/o approvato. Si evidenzia l'impossibilità di avviare il comparto a causa dell'estensione troppo elevata e del notevole numero di proprietari. | La suddivisione dei Comparti in sub-comparti è già prevista dalla vigente normativa, che non pone vincoli dimensionali, sempre però rispettando il principio della "lottizzazione dei suoli" anche di diversa proprietà. Per il Comparto CP/S_12 ex sub_2 e sub_3, in ragione delle modifiche apportate allo stesso, occorrerà nella fase attuativa ridefinire i su-comparti | Non accoglibile |
| 20 | 161778 02/09/2021 | Giordano Attilio | Monticelli | fg.42 partt.204, 441, 442, 443, 445 | AT_ERP 3 | Si richiede stralcio da AT_ERP 3 o una soluzione alternativa alla demolizione che consenta la conservazione del fabbricato. Il fabbricato presente sull'area è regolarmente assentito e di recente ristrutturazione; si trova al margine dell'area di ERP 3 e la sua esclusione sarebbe agevole (si propongono anche varie soluzioni viabilistiche alternative a quella prevista in progetto); L'art.167bis delle NTA prevede la possibilità di non demolire i manufatti esistenti se con destinazione d'uso compatibile con quelle previste dal PUC | Il PUC non può modificare le previsioni di un PEEP approvato e per il quale sono in corso le procedure di assegnazione ai soggetti assegnatari dei suoli. La problematica può trovare eventuale accoglimento nella fase attuativa del PEEP anche attraverso una modifica interna al PEEP proposta dal Consorzio dei soggetti assegnatari dei suoli | Non accoglibile |
| 27 | 162408 02/09/2021 | D'Amato Fioravante per conto di altri soc. D'Amaf Immobiliare | Giovi Casa D'Amato Giovi Casa Rocco | fg.24 partt.842,1761 2041, 2044, 2047, 2050, 2068, 2069 | CR_50 | Si richiede modifica del CR_50 e in particolare si propone una viabilità alternativa, in quanto la viabilità esistente non consente l'agevole passaggio dei mezzi pesanti. | Una eventuale diversa viabilità ricadrebbe in zona agricola. Il PUA potrà prevedere modifiche specifiche nel rispetto della normativa generale | Non accoglibile |
| 36 | 162787 03/09/2021 | Tozzi Angelo vedi n°17 | Fangarielli | fg. 52 partt. 731,733 | CPS_12_sub 2-3 | Si richiede la riduzione della superficie dei sub comparti ad un massimo di mq 35.000 e la revisione del criterio impositivo con applicazione di coefficienti alti solo con comparto presentato e/o approvato. Si evidenzia l'impossibilità di avviare il comparto a causa dell'estensione troppo elevata e del notevole numero di proprietari. | Vedi Osservazione n.17 | Non accoglibile |
| 38 | 162808 03/09/2021 | Pisano Guido FONDERIE PISANO & C spa | Fratte | | CR_1 | Si richiede eliminazione del vincolo di delocalizzazione: "l'approvazione del PUA è condizionata alla delocalizzazione dell'area produttiva ed al mantenimento dei posti di lavoro" 1) le Fonderie Pisano necessitano di un lotto fondiario di 80.000 mq a destinazione industriale per la realizzazione di un capannone di 40.000 mq e nel comune di Salerno non esiste un tale lotto; quindi non essendo realizzabile tale prescrizione si traduce nell'impossibilità di trasformazione con lesione del diritto di proprietà; 2) la mancanza di lotti liberi costringe l'impresa ad agire su comuni diversi, pertanto la prescrizione è erronea perchè esula dalle competenze del governo del territorio locale; 3) la prescrizione posta non ha carattere urbanistico e dunque va rimossa; 4) non si può vincolare lo jus edificandi al vincolo di delocalizzazione che rappresenta una scelta imprenditoriale; al massimo si può garantire una premialità volumetrica ma mai annullare il diritto del privato ad edificare secondo le prescrizioni del PUC. | La osservazione attiene una previsione normativa presente fino dal 2006 e che non è stata ostativa alla presentazione di una proposta di PUA. La previsione della Scheda di Comparto oggetto di osservazione è presente negli atti del PUC fino dalla sua approvazione nel 2007 e non è stata mai eccepita, anche al momento della presentazione della proposta di PUA istruita dagli Uffici. Sussiste, inoltre, anche una specifica previsione normativa che comporta una "premiabilità" utilizzata dai proponenti il PUA. Qualsiasi modifica dovrebbe, pertanto, essere complessiva. Si ritiene, infine, che nell'ambito del Governo del Territorio, la cui gestione compete agli Organi Politici, rientri anche la previsione in argomento, già utilizzata per altri siti ex industriali del Comune (ex MCM a Fratte) | Non accoglibile |

| D - RICHIESTE DI MODIFICA CLASSIFICAZIONE STANDARD | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 4 | 147870 03/08/2021 | mons. Galderisi Antonio | Mercatello | fg. 36 part.1466 sub2 | standard SEIC | 1) stralcio dall'area standard dell'ex casa del colono; 2) imprimere all'area una destinazione d'uso compatibile con la Z.O. B; L'immobile in oggetto non è più funzionale all'attività della parrocchia. | Del perimetro indicato nell'istanza la parte di area libera già non è classificato standard, mentre della parte edificata solo metà è casa del colono essendo l'altra metà ambienti direttamente accessibili dalla chiesa e, quindi, ad essa funzionali. La zonizzazione allegata è quella della variante 2013. | Parzialmente accoglibile limitatamente alla casa del colono |
| 23 | 161842 02/09/2021 | Tomei Marcella Istituto Apostole Sacro Cuore di Gesù | via Volontari della Libertà | fg. 70 part. 136 | SES | Eliminazione dello standard scolastico. Il Ministero dell'Istruzione ha revocato il riconoscimento dello status di scuola paritaria con cessazione dell'attività didattica con decreto del 01/09/2019. Attualmente l'immobile è adibito a convento. | La casistica della dismissione delle funzioni per gli edifici classificati come standard è già prevista dalle NTA del PUC | Non accoglibile |

| E - RICHIESTE DI MODIFICA SOTTOZONE E1, E2, E3 | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---|---|---|--|---|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 26 | 162121 02/09/2021 | Natella Massimiliano | | | NTA art.109 art. 110.03 | Modificare le zone E2 a ridosso dell'abitato esistente in E1; Modifiche normative per le E2; Le modifiche potrebbero evitare l'abbandono delle zone periurbane | Lo stralcio degli articoli delle NTA inerenti le aree agricole è stato indicato dalla Delibera di indirizzo della Giunta Comunale n.154/2021 con la quale sono state impartiti i criteri cui gli Uffici dovevano attenersi nella procedura di riadozione del PUC. Pertanto si demanda alla Giunta ogni determinazione di merito. | Sulla base delle decisioni della Giunta Comunale sulle Zone agricole assunte con la delibera di indirizzo, si ritiene non accoglibile |
| 40 | 162850 03/09/2021 | Postiglione & co | Giovi Bottiglieri | fg. 22 partt. 52, 53,(55), 891, 892, 893, 894, 895, 1255, 1256, 1257, 1258 1458, 1459, 1460, 1462, 1463, 1464, 1465 | E1, E2, E3 | Per la gran parte delle aree , classificate E3 (partt. 55, 891, 892, 895, 1458, 1462, 1463, 1464, 1465), si chiede la modifica in zona E1 Il fondo ha sempre avuto una destinazione agricola ed anche catastalmente le particelle hanno una classificazione a vigneto, agrumeto,bosco ceduo etc.; si allega a sostegno della richiesta la perizia agronomica a sostegno di quanto dichiarato, atto di acquisto e dichiarazione giurata del colono | Vista la perizia agronomica e la attuale zonizzazione di PUC, è possibile la riclassificazione delle aree in Z.O. "E2". | Parzialmente accolta con riclassificazione in Z.O. "E2" |
| 41 | 162900 03/09/2021 | Sessa Giovanni | Fratte | fg. 1 partt. 229,230,274 | E1 | Si richiede modifica in zona D in quanto già dal 2013 è insediata un'attività di recupero, trasporto e smaltimento rifiuti e anche in vista di un futuro ampliamento dell'attività si auspica la modifica di zona | Gli impianti di trattamento rifiuti soggiacciono a specifica normativa, anche derogatoria di quella urbanistica. Per tale specificità si ritiene che la osservazione non possa essere accolta e che la attività esistente (o futura) debba continuare ad inquadarsi nella predetta specificità | Non accoglibile |
| 47 | 163233 04/09/2021 FUORI TERMINE | SEPA srl | Cernicchiara | fg. 56 part. 100 | E3 | Si richiede modifica a zona D poiché dagli anni '50 è insediata un'attività di produzione di conglomerato bituminoso. La Reg. Campania con decr. Dir. N°25/2017 ha rilasciato autorizzazione all'installazione di un deposito di oli minerali ad uso industriale per la produzione di bitume. | Le attività di cava sono per loro natura transitorie e comportano la rinaturalizzazione dei suoli. La disciplina normativa sulle aree di cava è rinvenibile nel PRAE regionale, alla cui applicabilità si rinvia. | Non accoglibile |
| 48 | 163237 04/09/2021 FUORI TERMINE | Italsud Salerno | Cernicchiara | fg.56 partt.4, 5, 6, 7, 100, 101, 103 | zona E3 (tav P5- Area media biodiversità) | Si richiede modifica a zona D poiché dagli anni '50 è insediata un'attività di estrazione e lavorazione materiale lapideo nonché di produzione di conglomerato cementizio; l'area non è boschiva, incolta o pascoliva; le aree sono comprese nel PRAE, Area di crisi, la Reg. Campania con decr. Dir. N°334/822/2016 ha autorizzato la società Italsud srl ad operare la riqualificazione ambientale delle cave; poi volturata all'attuale società Italsud Salerno con decr. Dir. N°128/873/2018 | Per l'area è applicabile la normativa del PRAE | Non accoglibile |
| 50 | 175105 22/09/2021 | Vicinanza Franco | Giovi Casa Polla | fg.24 partt.1076, 1692, 2245, | zona B - zona E2 | Si richiede cambio da E2 a B. L'area non riveste alcun carattere agricolo, è già | La perimetrazione della cosiddetta "città compatta" costituisce una invariante del PUC | Non accoglibile |

| E - RICHIESTE DI MODIFICA SOTTOZONE E1, E2, E3 | | | | | | | | |
|---|------------|----------|--------------|----------------|---------------------------------|---|-----------------|-----------------------|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| | | | | 2434, 2443 | | urbanizzata e si trova lungo una via che porta direttamente allo svincolo di S.Mango. | | |

| F - RICHIESTE DI ESCLUSIONE/MODIFICA DAGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU, DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE A_N, DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI PdR - CAMBIO CATEGORIA D'INTERVENTO | | | | | | | | |
|---|----------------------|--------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------|--|---|-----------------------|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 7 | 152279 11/08/2021 | Siano Gianfranco | via Allende | fg.44 partt.161 | zona B_B2 Ambito RU Cat.Int. E | Modifica della categoria di intervento da E a D ristrutturazione edilizia (ed eliminazione dell'ambito di RU). Vi è impossibilità di intervenire con la ristrutturazione urbanistica ed aggravio della procedura a causa della necessità di PUA o di PdC convenzionato; l'obbligo di PUA significherebbe reiterare il vincolo procedurale illegittimamente | Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta, fermo restando la previsione della riqualificazione della strada pubblica | Accoglibile |
| 8 | 152800 12/08/2021 | Vertuccio Antonio | Fuorni | fg. 50 partt.979, 980, 607 | zona B | 1) Spostamento della strada di progetto di 4 metri per troppa vicinanza della strada all'edificio esistente; 2) aumento dell'indice di edificabilità produttiva (PdR) da 3,5 a 6 mc/mq 3) verifica della fattibilità di una linea elettrica interrata per via dell'esistenza di linee elettriche ad alta tensione proprio sulla previsione stradale; si fa, inoltre riferimento alle previsioni di progetto del PdR approvato; | Trattasi di previsione di Piano di Recupero, e quindi di un Piano Attuativo che segue la specifica normativa e procedura | Non accoglibile |
| 13 | 161552 02/09/2021 | soc. Del Priore & C. spa | San Leonardo | fg.44 partt. 33, 351 | sottozona B1/5 ambito RU | 1) modifica della viabilità di progetto con l'eliminazione di un tratto; 2) modifica della categoria d'int. da A-B-E a A-B-C2-D Correzione in base al PUA approvato delle tavv P0, P2, P3; La realizzazione di 250mt di strada, oltre che ritenuta inutile, comporta uno sproorzionato aggravio in termini di esproprio per l'amministrazione, e un danno di elevata entità per i proprietari. | il tratto di strada di cui si propone l'eliminazione interessa anche altre proprietà, quindi in questa fase non può essere eliminato. La soluzione delle segnalate osservazioni deve essere trovata tramite una Variante al PUA . | Non accoglibile |

| G - RICHIESTE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA - INCLUSIONE IN COMPARTI EDIFICATORI | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 34 | 162741 03/09/2021 | Giannattasio Orlando, MariaVirginia, Carlo | Paradisiello di Pastena | fg.22 partt. 398,399,867 | E3 | Rendere la zona edificabile; In subordine attribuire la destinazione a E1 /E2. L'area è limitrofa a zone urbanizzate, nei vecchi PRG era edificabile, non ci sono vincoli di natura idrogeologica né fasce di rispetto; il bosco riportato nella tavola sarebbe, in realtà, costituito per gran parte da eucalipti posti lungo la strada; le sue strade di attraversamento risolverebbero il problema di accessibilità che si riscontra nella zona. | L'area è fuori dalla perimetrazione della "città compatta" e non può essere resa edificabile. L'area in quanto a ridosso dell'edificio può essere riclassificata come E1 in quanto precedentemente edificabile. | Parzialmente accoglibile con riclassificazione E1 |
| 15 | 161632 02/09/2021 | Coop Edilizia Forze Armate | San Leonardo | fg.41 partt.5, 11, 26, 27 | Zona E2-E3 | Modifica della zonizzazione e delle previsioni urbanistiche in base a quanto asserito. L'area in oggetto è completamente urbanizzata ed è parte integrante del tessuto urbano ; Il progetto proposto è conforme al PTCP (non viene allegato alcun documento a dimostrazione di queste affermazioni) mentre le previsioni del PUC | Viene riproposto quanto già osservato e respinto in occasione della originaria adozione della Variante PUC, per cui sussistono le stesse ragioni, cui si rimanda, per il non accoglimento della osservazione La proposta è stata avanzata ai sensi del Programma Regionale di ERS della Regione Campania ai sensi dell'art.8 del DPCM del 16/07/2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa", ed è stata oggetto di contenzioso | Non accoglibile |

| G - RICHIESTE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA - INCLUSIONE IN COMPARTI EDIFICATORI | | | | | | | | |
|--|------------|----------|--------------|----------------|---------------------------------|--|---|-----------------------|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| | | | | | | nell'adeguarsi ad esso non hanno tenuto conto di ciò e delle varie sentenze del TAR e del Consiglio di Stato favorevoli alla Coop. | per quanto concerne l'esistenza di un vincolo paesaggistico scaturente dalla esistente vegetazione, solo recentemente risolto dal Consiglio di Stato che ha sancito la insussistenza di area boscata. Si evidenzia che con Decreto n°372 del 11/06/2014, la Regione ha stabilito l'archiviazione, tra le altre, della proposta di ERS della Coop. Edilizia Forze Armate, nella zona oggetto della presente osservazione, in quanto non ammissibili a contributo o agevolazione a norma dell'art.1, comma 153, della L.R. n°5/2013 che pone il principio del divieto di contributi o agevolazioni regionali per il finanziamento di interventi di nuova edificazione. Già in occasione del procedimento di adeguamento del PUC Salerno al PTCP nel 2014 la Coop. aveva avanzato osservazione lamentando la mancata inclusione dell'intervento proposto nel PUC, sostenendo che detto intervento era stato previsto dal Piano Provinciale. Gli Uffici hanno ripercorso tutta la procedura della proposta di Housing Sociale, riesaminato il PTCP, e vagliato quanto sancito nelle pronunzie del TAR e del Consiglio di Stato a riguardo; è stato anche ripercorso tutto quanto effettuato in occasione dell'adeguamento del PUC al PTCP. Gli Uffici ritengono che quanto affermato nella osservazione circa la coerenza della proposta di housing sociale con il PTCP, con obbligo del Comune di prevedere l'intervento nel proprio PUC, non è rilevabile né dagli atti né dalle pronunzie giurisprudenziali. Trattandosi di area posta al di fuori del perimetro della "città compatta", che costituisce una "invariante" del PUC, in analogia con altre richieste, si ritiene la osservazione non accoglibile. | |

| H- OSSERVAZIONI VARIE | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------|--|---------------------|-----------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| 1 | 135219 20/07/2021 | Consorzio ASI Salerno | Capitolo San Matteo | fg.54 | F10 | 1) Riduzione fascia rispetto impianto depurazione da 200 a 100m; 2) Attribuzione di una destinazione d'uso compatibile con le ZES; 3) Chiarimento sul vincolo di inedificabilità | I punti 1) e 2) fanno parte della osservazione già presentata alla Variante 2018 e parzialmente accolta. Difatti nelle variazioni normative della riadozione è stato aggiunto il comma 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 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. Per quanto concerne le utilizzazioni possibili della fascia dei 100 metri più vicina all'impianto, si ritiene possibile ogni utilizzazione che non preveda la presenza umana stabile | Accoglibile con precisazione nelle NTA art.128.13 |
| 10 | 160815 01/09/2021 | Paravia Renato leg. Rapp. CLOTONIA srl | Colonia S.Giuseppe | fg. 46 partt. 43, 586 | Sottozona F10 | Si chiede che il Comune uniformi la disciplina urbanistica già prevista per una parte delle aree del complesso cd "ex colonia San Giuseppe" per tutte le aree individuate dalle sentenze allegate. Le aree di proprietà dell'ex Colonia San Giuseppe devono avere una destinazione ad Attrezzatura pubblica di interesse generale. | Si evidenzia che sulla problematica della Colonia S. Giuseppe vi sono state numerose pronunzie di diversi Organi Giurisdizionali, non tutte precisamente univoche tra di loro. Si ritiene che si possa accogliere la istanza di riclassificazione limitatamente ad alcune aree limitrofe al complesso, individuate da precisi elementi morfologici, mentre per le altre | Parzialmente accoglibile |

| H- OSSERVAZIONI VARIE | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|---|-----------------|---|---|---|---|--|
| Archivio Generale | | mittente | località/via | dati catastali | Destinazione revisione PUC 2021 | richiesta/ motivazione | controdeduzioni | PROPOSTA DELL'UFFICIO |
| n. | prot./data | | | | | | | |
| | | | | | | Le aree oggetto di osservazione hanno un vincolo di pertinenzialità con il complesso ex Colonia SG e sono oggetto di un PdC. Vi è inoltre la sentenza TAR 883/2017 che ordina al comune di eseguire la sentenza TAR 671/2014 di adeguare la disciplina urbanistica ed attribuire, a causa del vincolo di pertinenzialità, la stessa destinazione del nucleo principale | (per le quali non risultano attuate le previsioni del Permesso di Costruire rilasciato) si ritiene debba permanere la originaria destinazione ad attrezzatura pubblica impressa dal PUC 2007. Tanto salvo diverso avviso della Amministrazione. | |
| 19 | 161687 02/09/2021 | Comunale Giuseppe | Casa Manzo | fg.17 partt. 231, 293 | zona B | Ripristino della perimetrazione della Lottizzazione in itinere Casa Manzo. Sia il Piano di Lottizzazione che la convenzione sono ancora vigenti e le aree dello scrivente sono a tutti gli effetti edificabili. | Al fine di evitare errori di interpretazione, considerata la normativa sulla ultrattività dei PP oltre i dieci anni, si ritiene opportuno ripristinare la perimetrazione. | accoglibile |
| 22 | 161810 02/09/2021 | Di Gaeta Riccardo FINSSAV srl | Rione Petrosino | fg.26 part.427 fg.16 partt.263, 1043, 1044 | F17 NTA art.135 | Eliminazione zona F, richiesta destinazione residenziale/produttiva. Dall'approvazione del PUC la Zona F17 con le sue diverse destinazioni e perimetri non è mai stata oggetto di proposte progettuali. Non può essere reiterato il vincolo espropriativo oltre i termini di legge | Le modifiche apportate alla Z.O. derivano dalla Delibera di G.C. n.390/2017 inerente aree di proprietà comunale. La Revisione Decennale del PUC è basata, anche, sulla drastica riduzione delle generali previsioni residenziali. Non sono accoglibili, pertanto, tutte le osservazioni finalizzate alla implementazione delle previsioni residenziali. La proprietà potrà interloquire con il Comune al fine di individuare destinazioni d'uso dell'area atte a realizzare le previsioni di pubblico interesse che il PUC ha impresso all'area fin dal 2006. | Non accoglibile |
| 28 | 162557 03/09/2021 | Napoli Antonio Leg.Rappr. Panoramica srl promissaria acquirente | Casa Manzo | fg.17 partt. 231, 293 | zona B | Ripristino della perimetrazione della Lottizzazione in itinere Casa Manzo. Sia il Piano di Lottizzazione che la convenzione sono ancora vigenti e le aree dello scrivente sono a tutti gli effetti edificabili | Al fine di evitare errori di interpretazione, considerata la normativa sulla ultrattività dei PP oltre i dieci anni, si ritiene opportuno ripristinare la perimetrazione. | accoglibile |
| 29 | 162611 03/09/2021 | Sibilia Silvana ed altri | via Tusciano | fg. 36 part. 369 | viabilità di progetto | Si richiede modifica e/o eliminazione della strada di progetto che occupa buona parte dell'area di pertinenza, sia dalla tavola P2.9 Zonizzazione sia dalla tavola P1.9 Mobilità. La strada di progetto determina un danno alla proprietà con perdita di valore della stessa, necessità di spostamento della scala d'accesso oltre alla mancanza di una fascia di rispetto ai sensi del codice della strada; La previsione del tracciato viario non risponde ad un'esigenza funzionale imprescindibile; Il vincolo preordinato all'esproprio sarebbe decaduto. | Si ritiene applicabile l'art.184.02 delle NTA | Accoglibile |
| 31 | 162720 03/09/2021 | De Martino Luigi leg. Rappr. Consorzio PdL_1 Ogliara | Ogliara | | PdL_1 Ogliara | Si chiede di applicare la disciplina dei comparti edificatori al PdL_1 Ogliara secondo quanto disposto dalle NTA art. 166.02 | L'osservazione è accoglibile, ai sensi dell'art.166 delle NTA, rilevato che il Piano di Lottizzazione in argomento risale al previgente PRG, per cui lo stesso può essere oggetto di una rinnovata formazione coerente con quella dei Comparti. Con la condizione che i carichi insediativi e quelli urbanistici restino invariati. | Accoglibile con la condizione della invariabilità dei carichi insediativi ed urbanistici |
| 33 | 162728 03/09/2021 | Franchini Nicola SEVEN srl | Torre Pícentina | fg.54, partt. 69, 624, 626, 628, 732, 733 | zona D1 -verde di indirizzo standard pubblico zona F10 | per l'area standard verde si chiede destinazione che permetta attività commerciali e/o ricreative per l'area in F10 si "chiede" lo svincolo della classificazione del rischio idraulico e della pericolosità idraulica (R4) o in via subordinata classificarlo R2. anche in virtù del prossimo completamento PIP Nautico. | La classificazione delle Aree di rischio a fini idrogeologici (R_n) è di competenza della Autorità di Bacino con i propri strumenti di pianificazione di Settore, sovraordinati ai PUC | Non accoglibile |
| 35 | 162780 03/09/2021 | germani Giordano | Monticelli | fg. 42 | AT_ERP 3 | Si richiede una destinazione di "inedificabilità". Allo stato attuale le aree in oggetto andrebbero considerate inedificabili ai fini impositivi, visto il tempo trascorso inutilmente; Cambio valore venale dei terreni compresi nelle aree ERP. Nelle AT_ERP non vi è stata alcuna assegnazione a soggetti titolari ad edificare, e quindi non è ancora possibile avviare alcuna Trasformazione Edilizia. I tempi di realizzazione degli ERP sono molto lunghi | Si tratta di previsione attinente un Piano Attuativo PEEP approvato e vigente, in fase di assegnazione aree | Non accoglibile |
| 39 | 162815 03/09/2021 | Santalucia Giuseppe | Cappelle | | P1 | Si propone una viabilità integrativa/alternativa a quella esistente che ha dei restringimenti. La viabilità di progetto renderebbe più facile l'accesso al rione Cappelle. | il PUC ridisegna già la viabilità della zona, cosa di cui la osservazione presentata non tiene conto. | Non accoglibile |
| 46 | 163224 04/09/2021 FUORI | Di Giacomo Gennaro, Rizzo Anna | Monticelli | | E | Si richiede di prevedere la possibilità di realizzare anche al di fuori dai comparti edificatori Case di Cura Specialistiche e/o residenze assistite per | La Giunta Comunale ha inteso rinviare a successiva e separata procedura la disciplina delle Zone agricole | Non accoglibile |

| H- OSSERVAZIONI VARIE | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|--|---|------------------------|----------------------------------|
| <i>Archivio Generale</i> | | <i>mittente</i> | <i>località/via</i> | <i>dati catastali</i> | <i>Destinazione revisione PUC 2021</i> | <i>richiesta/ motivazione</i> | <i>controdeduzioni</i> | <i>PROPOSTA DELL'UFFICIO</i> |
| <i>n.</i> | <i>prot./data</i> | | | | | | | |
| | TERMINE | | | | | anziani, in ottemperanza a quanto previsto nella D.G. n°19/2017, indirizzi per la Variante in cui si invitava a valutare le proposte per la realizzazione di nuove strutture sanitarie/residenze assistite per anziani anche se localizzate al di fuori dei comparti. | | |

*Il Direttore del Settore Trasn. Urbanistiche
Architetto Davide Pelosio*

*Il Direttore del Settore Trasn.Edilizie
Arch. Maria M. Cantisani*

MODIFICA NTA del PUC
a seguito delibera di Giunta Comunale sulle osservazioni pervenute

| 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 <i>autorizzative</i> stabilite dalle leggi vigenti, <i>nazionali e regionali</i>.</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 con eliminazione del comma .04</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; • 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</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;</p> <ul style="list-style-type: none"> le superfici con pilotis di Hmax 2,50 ml pertinenziali agli alloggi. <p><u>(comma eliminato)</u></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</i></p> | <p>Art. 39 Destinazioni Abitative (DA) DA: civili abitazioni tra cui i "condomini solidali", affittacamere, B&B, case e appartamenti per vacanze</p> <p><i>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.</i></p> |
| <p>Art.40 Destinazioni Terziarie</p> <p>DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max 250); DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max 1500); DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;</p> | <p><i>Adeguare nuova normativa commerciale regionale</i></p> | <p>Art.40 Destinazioni Terziarie</p> <p>DT/5: Esercizi di Vicinato ed Esercizi speciali di vendita; DT/6: Medie strutture di vendita; DT/7: Grandi strutture di vendita;</p> |
| <p>Art.42 Destinazioni turistico-ricettive DTR/1: Alberghi e pensioni; 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; DTR/3: Centri congressuali; DTR/4: Campeggi e villaggi turistici; DTR/5: Stabilimenti ed attrezzature balneari; DTR/6: Giostre e Spettacoli viaggianti.</p> | <p><i>Escludere B&B a conduzione familiare</i></p> | <p>Art. 42 Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR) DTR/1:Alberghi e pensioni; 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>In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un</p> | | <p>Art.49</p> <p>0.1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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>0.3 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 restante, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.</p> | | <p>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>0.3 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 restante, 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, 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><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 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</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</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p><i>per la creazione di nuovi parcheggi a rotazione</i></p> | <p>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 la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.</p> <p>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><i>Inserire aree standard zona A eliminate e accogliamento osservazione</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>69.02. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.</p> <p>69.03. Nella zona omogenea A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, solo a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi e della vegetazione arborea esistente.</p> |
| <p>Art.71. Verde di rispetto ambientale</p> <p>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</p> | <p><i>Accogliamento osservazione</i></p> | <p>Art.71. Verde di rispetto ambientale</p> <p>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 tramite piantumazione di essenze arbustive e arboree, nonché il mantenimento dell'esistente vegetazione, compatibilmente con i vincoli di natura ambientale e</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>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>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>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>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 tramite piantumazione di essenze arbustive e arboree.</p> |
| | <p><i>Articolo di nuova introduzione</i></p> | <p>Art.71.bis. Verde di rispetto e valorizzazione ambientale</p> <p>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 parchi o di aree attrezzate, con proposta di PUA, riguardante ambiti significativi, non inferiori a 1 ha, 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 disposizione 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</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p><i>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.</i></p> |
| <p>Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualficazione (PROG)</p> <p>86.01. Nella zona B sono altresì individuate le “Aree di Trasformazione” (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le “Aree Standard” (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle presenti norme.</p> <p>86.02. Per l’edificato esistente in tali aree, fino all’attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</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:</p> <p style="text-align: center;">(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 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><i>Accoglimento osservazione</i></p> | <p>Art.86. Aree di Trasformazione (AT) e Aree Standard (AS) Ambiti pubblici di Riqualficazione (PROG)</p> <p>86.01. Nella zona B sono altresì individuate le “Aree di Trasformazione” (AT), prive di edificazione o parzialmente edificate e le “Aree Standard” (AS), la cui attuazione è disciplinata dal Titolo III delle presenti norme.</p> <p>86.02. Per l’edificato esistente in tali aree, fino all’attuazione del PUC, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</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:</p> <p style="text-align: center;">(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. <i>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.</i></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 o attraverso procedure concorsuali. 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> |

| | | |
|--|--|--|
| | | 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 ed anche attraverso procedure concorsuali. |
| <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; • i parcheggi, anche interrati; • gli elementi di arredo e le alberature; • la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale. <p>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.</p> <p>90.05. Oltre ai nuovi manufatti di cui sopra, necessari a garantire un adeguato supporto alla balneazione ed alle attività</p> | <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 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. <p>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</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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.</p> <p>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 restante 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.</p> <p>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 recepirli 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.</p> <p>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 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>al divieto di realizzare nuove costruzioni, anche nuovi manufatti con carattere stagionale e/o permanente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>90.07. Le nuove destinazioni funzionali ammesse, anche per le implementazioni degli stabilimenti balneari, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DT/9, - DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport), - DTR/1, - DTR/2, - DTR/5, - URB/1, - URB/2 . <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</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>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"> <input type="checkbox"/> Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12; <input type="checkbox"/> Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3; <input type="checkbox"/> Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3; <input type="checkbox"/> 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"> <input type="checkbox"/> Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12; <input type="checkbox"/> Destinazioni Produttive: DP1 DP2, DP3; <input type="checkbox"/> Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3; <input type="checkbox"/> 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 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> |
| <p>Art.104. Ambito di Applicazione</p> <p>104.01. Conformemente alle disposizioni del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona E è la parte del territorio destinata ad usi agricoli; essa è così articolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> E1 –Zone agricole periurbane; E2 –Zone agricole in prevalenza produttive E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive <p>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</p> <p>104.01. Conformemente alle disposizioni del D.I. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> E1 –Zone agricole periurbane; E2 –Zone agricole in prevalenza produttive E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive <p>Le zone En sono rilevabili nelle tavole P2.n del PUC.</p> |
| <p>Art.107. E2 – Zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica</p> | <p><i>Accoglimento osservazione</i></p> | <p>Art.107. E2 – Zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>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>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 quali l'attività agrituristica e di vendita diretta dei prodotti agricoli.</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 <i>delle destinazioni d'uso che riguardano</i> fabbricati rurali realizzati <i>attraverso rilascio di titolo edilizio per fabbricati rurali con i relativi asservimenti di suolo</i>, 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 denominati: F1 - Ospedali Riuniti San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona; F2 - Ospedale Da Procida. 126.02. Gli interventi consentiti per l'edificato 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><i>Inserire nuovo ospedale regionale</i></p> | <p>Art.126 Fn Zone Ospedaliere e sanitarie pubbliche 126.01. Strutture pubbliche di interesse generale 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'edificato 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</p> |

| | | |
|--|-------------------------------|--|
| | | <p><i>cui alle categorie D ed E con le forme di coordinamento e cooperazione tra pubbliche Amministrazioni.</i></p> <p>.....</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..</p> <p>Nella stessa zona sono altresì comprese attrezzature pubbliche esistenti e di progetto d'interesse locale a servizio dei nuovi insediamenti previsti dal PUC.</p> <p>Le attrezzature esistenti, compatibili con la zona F10, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2 e D.</p> <p>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 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.</p> <p><i>Piano particolareggiato della fascia costiera</i></p> <p>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</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. .</p> <p>Nella stessa zona sono altresì comprese aree per attrezzature pubbliche di progetto.</p> <p>Gli edifici e le attrezzature pubbliche esistenti, possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi previsti dalle categorie A, B, C2, D ed E.</p> <p>Sono inoltre consentiti nella Zona Omogenea tutti gli interventi classificati URB/1 e URB/2.</p> <p>128.02. Le aree di proprietà pubblica o destinate a funzioni pubbliche situate a monte e a valle della attuale strada 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.</p> <p>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 piano-volumetrica prevista dal progetto di iniziativa pubblica.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>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'edificato 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 soluzione formale degli interventi.</p> <p>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.</p> <p>.....</p> <p>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.</p> | | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DT/1 - DT/2 - DT/3 - DT/5 - DT/9 - DT/12 - DP/1 - DTR/1 - DTR/2 - DTR/5 <p>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"</p> <p>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</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p><i>applicazione degli istituti normativi connessi.</i></p> <p>.....</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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>b) le aree libere di proprietà privata, non connesse da vincolo di pertinenzialità all'edificato 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</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|--|
| | | <p><i>specifiche aree.</i></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 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. Per quanto concerne la fascia di m.100 più vicina all'impianto, in essa potranno svolgersi le attività che non prevedano presenza di persone se non per attività manutentive.</p> |
| Art.129. F11 – Uffici Finanziari | | ARTICOLO ELIMINATO E SOSTITUITO DA ART.148-ter |
| <p>Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p><i>Sostituzione della dizione "plano volumetrico" con quella di "progetto di fattibilità tecnica ed economica" desunta dalla normativa per le OO.PP.</i></p> | <p>Art.131. F13 – Attrezzature e servizi comunali</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>Art.135. F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura</p> <p>....</p> <p>135.08. L'approvazione del planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.</p> | <p><i>Sostituzione della dizione "plano volumetrico" con quella di "progetto di fattibilità tecnica ed economica" desunta dalla normativa per</i></p> | <p>Art.135. F17 – Attrezzatura sanitaria pubblica o altra attrezzatura</p> <p>....</p> <p>135.08. L'approvazione del "progetto di fattibilità tecnica ed economica" dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza della Consiglio Comunale.</p> |
| <p>Art.145. F27 – Green Way</p> <p>....</p> <p>145.04. L'approvazione del</p> | | <p>Art.145. F27 – Green Way</p> <p>....</p> <p>145.04. L'approvazione del "progetto di</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>planovolumetrico dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.</p> | <p>le OO.PP. .</p> | <p>fattibilità tecnica ed economica" dell'attrezzatura, preliminare al PUA, è di competenza del Consiglio Comunale.</p> |
| <p>Art.146. F28 – Parco Archeologico **** 146.05. Il planovolumetrico delle attrezzature previste dal progetto, preliminare al PUA, sarà approvato dal Consiglio Comunale.</p> | | <p>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.</p> |
| <p>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. 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><i>Modifica zonizzazione</i></p> | <p>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, confermandone indici e standard urbanistici, prevedendo però la modifica del planovolumetrico che avverrà tramite intesa con lo IACP-ACER. Le destinazioni d'uso previste sono: - nuova sede IACP-ACER Campania; - uffici pubblici e privati; - terziarie; - commerciali; dotate dei necessari parcheggi pertinenziali. 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 A seguito delle previste procedure di legge, la sede della Agenzie della Entrate non è più edificio demaniale. La nuova destinazione conferita all'edificio e all'area, pertanto, è “Uffici direzionali”. Per l'edificio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. 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. 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>....</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 dei 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 nuovi standard indotti .</p> <p>150.08. 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:</p> <p>a) nei Comparti prevalentemente residenziali, la percentuale P/S può essere ridotta al 15% destinando il restante 15% a ERS;</p> <p>b) nei Comparti prevalentemente produttivo/servizi, la percentuale P/S può essere ridotta al 50% destinando il restante 20% a ERS.</p> |
| | <p><i>Articolo di nuova introduzione</i></p> | <p>Art.150-bis Piano delle Attrezzature Urbane – PAU</p> <p>150-bis.01. 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.</p> <p>150-bis.02. 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,</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>nonché ogni altra attrezzatura destinata all'uso collettivo realizzata da soggetti privati e convenzionata con il Comune per finalità di interesse pubblico.</p> <p>150-bis.03. 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 smi nonché della relativa disciplina regionale.</p> <p>150-bis.04. Il PAU, basato sul fabbisogno quantitativo di legge per 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.</p> <p>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.</p> <p>150-bis.06. Il PAU promuove il partenariato pubblico-privato per la realizzazione e/o la gestione delle</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>attrezzature urbane, ne disciplina le modalità di attuazione e può preveder forme premiali.</p> <p>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.</p> <p>150-bis.08. Il PAU è periodicamente aggiornato, anche attraverso l'accoglimento di proposte private.</p> |
| <p>Art.167. Il Piano Attuativo dell'AT del Comparto</p> <p>...</p> <p>167.03 ... 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 ... 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% <i>e le percentuali di destinazioni d'uso di Edilizia Residenziale Sociale - ERS;</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. 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 secondarie che primarie, queste ultime solo se non connesse funzionalmente all'AT, fermo restando 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><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>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.</i></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 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</p> | | <p>Art.176. Piano Cave</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>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.</p> <p>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>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, 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</p> <p>....</p> <p>182.05. Il Permesso di Costruire in deroga 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>01. 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 specifiche norme di tali Zone Omogenee, nonché la loro realizzazione nelle Aree di Trasformazione dei Comparti con diversa proporzione tra le aliquote di destinazione.</p> <p>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.I. n.1444/1968; in relazione all'art.7 del richiamato Decreto, la densità fondiaria massima è così fissata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z.O. "A": 5,00 mc/mq • Z.O. "B": 6,00 mc/mq • Z.O. "C": pari all'IU dell'Ambito di Equivalenza applicato alla superficie fondiaria; • Z.O. "D": pari all'IU dell'Ambito di Equivalenza applicato alla superficie fondiaria; • Z.O. "E": 0,03 mc/mq <p>02. 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.</p> <p>03. La trasformazione, in qualsiasi modo attuata, da struttura ricettiva</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <i>extralberghiera in struttura ricettiva alberghiera comporta mutamento di destinazione d'uso in conseguenza della cessazione delle finalità sociali connesse alle strutture extralberghiere.</i> |
| Art.182-quater. Impianti ed attività a Rischio di Incidente Rilevante - RIR | <i>Inserire casistica</i> | Art.182-quater. Impianti ed attività a Rischio di Incidente Rilevante – RIR <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 del Decreto Legislativo n.105/2015 e correlate regolamentazioni, i titoli edilizi dovranno essere corredati degli elaborati previsti dalle relative norme.</i> <i>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”.</i> |
| 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. | <i>Utilizzazione della SLS residenziale derivante dalla soppressione o modifica dei Comparti Edificatori</i> | 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: - 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 . 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 |

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

Modifica NTA a seguito osservazioni accolte Variante PUC ri-adottata 2021
con modifiche riportate in grassetto

| Numero Osserv.ne | NTA adottate | Variazione |
|------------------------|---|---|
| nn. 2, 12, 37, 43 e 44 | <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>29.04. Con esclusione dei parcheggi pertinenziali interrati, delle cantinole interrate e dei terrazzi sommitali scoperti delle verticali degli edifici, il totale delle superfici accessorie delle singole unità immobiliari non potrà essere superiore al 60% della SLS complessiva della unità immobiliare di riferimento; l'eccedenza a tale percentuale sarà computata nella SLS.</p> |
| n.24 | <p>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>69.03. Nella zona omogenea A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, solo a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi e della vegetazione arborea esistente.</p> |
| n.24 | <p>Art.71. Verde di rispetto ambientale</p> <p>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>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>Art.71. Verde di rispetto ambientale</p> <p>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 tramite piantumazione di essenze arbustive e arboree, 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>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 tramite piantumazione di essenze arbustive e arboree.</p> |

| | | |
|-------|---|--|
| n.43 | <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>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 o attraverso procedure concorsuali. 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 ed anche attraverso procedure concorsuali.</p> |
| n. 24 | <p>Art.107. E2 – Zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica</p> <p>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.107. E2 – Zone agricole produttive, di tutela ambientale e paesaggistica</p> <p>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 quali l'attività agrituristica e di vendita diretta dei prodotti agricoli.</p> |
| n. 1 | <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 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.</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 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. Per quanto concerne la fascia di m.100 più vicina all'impianto, in essa potranno svolgersi le attività che non prevedano presenza di persone se non per attività manutentive.</p> |

Il Direttore del Settore Trasf. Urbanistiche
Architetto Davide Pelosio

Il Direttore del Settore Trasf. Edilizie
Arch. Maria M. Cantisani