



COMUNE DI BARONISSI

Provincia di Salerno

Variante al Piano Urbanistico Comunale

(Lr 16/2004 e s.m.i. - Regolamento 5/2011 - Lr 13/2022)

0.1 Relazione

Università degli Studi di Salerno

Dipartimento di Ingegneria Civile



Data: dicembre 2023

Ufficio di Piano
arch. Fiorenzo Manzo

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

Coordinamento scientifico:
prof. ing. Michele Grimaldi
prof. ing. Isidoro Fasolino
ing. Federica Cicalese

Il Sindaco:
dott. Gianfranco Valiante

INDICE

1. PREMESSA

2. MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA NECESSITÀ DELLA VARIANTE GENERALE

3. VARIANTE – CONTENUTI

3.1. Rielaborazione del piano urbanistico comunale

3.2. Individuazione delle zone oggetto di variante

4. VERIFICHE

4.1. Verifica dei carichi insediativi ammissibili

5. CONSIDERAZIONI SUGLI EFFETTI DELLA RIELABORAZIONE SUGLI STUDI DI SETTORE

5.1. Studio Geologico

5.2. Studio Agronomico

5.3. Valutazione Ambientale Strategica integrata con valutazione di Incidenza

5.4. Valutazione di Incidenza

5.5. Valutazione di Incidenza

1. PREMESSA

Nel comune di Baronissi è vigente il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 18/05/2018, divenuto efficace in data 12 giugno 2018 a seguito della pubblicazione di avviso sul B.U.R.C. n. 40 dell'11/06/2018.

Il Piano attualmente vigente è dotato dei seguenti pareri:

- ASL prot. 159 del 07.03.2018 acquisita al protocollo in data 08.03.2018 al n. 6512, con cui si riconferma il parere già espresso prot. 1157 del 22.08.2016 acquisito al protocollo in data 30.09.2016 al n. 27982;

- Settore Provinciale Genio Civile di Salerno prot. 194449 del 23.03.2018, acquisita al protocollo in pari data al n. 8164, con cui si riconferma il parere già espresso ex art. 15 della Lr 9/83 ed ex art. 89 del Dpr 380/2001 e s.m.i. con GC/1894 del 07.09.2016;

- VALUTAZIONE di INCIDENZA Decreto Dirigenziale Direzione Generale 5 - Direzione Generale per l'ambiente e l'ecosistema U.O.D. 7 - UOD Valutazioni ambientali - Autorità ambientale n. 104 del 18.05.2017 ad oggetto "Provvedimento di Valutazione di Incidenza Appropriata relativo al Piano Urbanistico Comunale proposto dal Comune di Baronissi (SA) - CUP n. 7965", con cui si esprime parere favorevole di Valutazione di Incidenza Appropriata, su conforme parere della Commissione V.I.A. - V.A.S. - V.I. espresso nella seduta del 28.03.2017, relativamente al "Piano Urbanistico Comunale proposto dal Comune di Baronissi con prescrizioni, pubblicato sul BURC n. 41 del 22.05.2017, nonché della nota prot. 167223 del 13.03.2018, acquisita al protocollo in data 14.03.2018 al n. 7116 con cui il Dirigente della Direzione Generale per Ciclo Integrato delle acque e dei rifiuti, Valutazioni e Autorizzazioni ambientali della Regione Campania, con riferimento al procedimento di Valutazione di Incidenza relativamente alla rielaborazione del Puc, ha comunicato che in riferimento alla suddetta rielaborazione si ritiene che ..."riducendo gli effetti ambientali evidenziati nella valutazione di cui al Decreto Dirigenziale n. 104 del 18.05.2017, non debba essere assoggettata nuovamente alla Valutazione di incidenza. Restano ferme le altre prescrizioni indicate nel decreto sopra citato.";

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) integrata con la Valutazione di Incidenza (VI) Il vigente Piano Urbanistico Comunale, come disciplinato dall'art. 3, comma 3, della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 e s.m.i., si articola in disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato e disposizioni programmatiche tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle Amministrazione interessate;

Il "Quaderno del Governo del Territorio" n. 1, contenente il manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004, precisa che le disposizioni programmatiche operative che definiscono il Piano Operativo Comunale (POC) recepisce, in relazione agli obiettivi di sviluppo, il dimensionamento del Piano, la disciplina delle aree individuate, nonché gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell'arco dei successivi tre anni.

La Giunta Comunale, con delibera n. 211 del 25/10/2021, in considerazione del decorso del termine triennale dall'approvazione del PUC, ha fornito al Settore urbanistica Edilizia LL.PP., indirizzo di "dare impulso al procedimento di adeguamento/revisione del Piano Operativo del vigente PUC, attraverso l'individuazione degli interventi da attuare nel prossimo triennio, nonché ad una verifica degli interventi attuati con conseguente verifica del dimensionamento del Piano, nonché ad una verifica di eventuali necessità di adeguamento del Piano stesso conseguenti e sopraggiunti o perduranti provvedimenti legislativi statali e/o regionali";

Con determina del 29/12/2021, n. 189 (reg. Gen. n. 1643/387) del 30/12/2021, fu affidata all'Università degli Studi di Salerno – Dipartimento di Ingegneria Civile, l'incarico di consulenza scientifica per l'analisi del sistema urbano e territoriale del Comune di Baronissi, finalizzata alla revisione del Piano Urbanistico Comunale.

Nel mentre era in corso la revisione del piano operativo del PUC sono intervenuti elementi di novità di rilevanza sovracomunale, ma con rilevanti impatti su territorio comunale che hanno imposto di riconsiderare alcune originarie previsioni urbanistiche.

Primo elemento: Progettazione definitiva "Conferimento caratteristiche autostradali al raccordo Sa-Av, compreso l'adeguamento della S.S. 7 e 7 bis fino allo svincolo di Avellino Est dell'A16 – PRIMO STRALCIO DA MERCATO SAN SEVERINO ALLO SVINCOLO DI FRATTE" - l'ANAS gruppo ferrovie dello Stato ha trasmesso a questo Comune il Progetto Definitivo denominato "Conferimento caratteristiche autostradali al raccordo Sa-Av, compreso l'adeguamento della S.S. 7 e 7 bis fino allo svincolo di Avellino Est dell'A16 – PRIMO STRALCIO DA MERCATO SAN SEVERINO ALLO SVINCOLO DI FRATTE", CUP: F74E01000120001;

- l'opera in oggetto, inserita nell'elenco delle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale di cui alla delibera CIPE n. 121 del 2001, ha avviato l'iter approvativo con la previgente disciplina del D.Lgs. 163/2006, artt. 163 e seguenti;

- tale progetto interessa il territorio di questo Comune, prevedendo oltre all'ampliamento della carreggiata su tutto il tratto dell'ex Raccordo Sa – Av, anche modifiche sostanziali agli svincoli ed interventi di miglioramento della viabilità al contorno anche con nuovi tratti urbani;

- il consiglio Comunale di Baronissi nella seduta del 28/06/2022, con la delibera n. 33, ad unanimità, si è espresso favorevolmente sul progetto definitivo "Conferimento caratteristiche autostradali al raccordo Salerno-Avellino. Progetto 1° lotto dallo svincolo di Fratte (A3) a Mercato San Severino", rilevando, al contempo, che esso in alcune parti, in particolare nelle parti modificate/aggiunte nel definitivo rispetto alle previsioni del preliminare, non risulta conforme al Piano Urbanistico Comunale vigente, SPECIFICANDO che per i sottovia esistenti al Km 3+590 e al Km 3+760, posizionati sulle strade di accesso alla frazione Aiello, per i quali sul progetto viene indicato " ... da demolire e ricostruire con la funzione di transito ciclopeditonale..." dovrà essere assicurato il traffico veicolare leggero (automobilistico) così come avviene attualmente; ed inoltre, in riferimento alla viabilità prevista nel progetto definitivo che collega la rotatoria di via S. Andrea con l'incrocio di via Tommaso S. Severino, raccomanda all'ANAS di tener conto della strada prevista dal vigente PUC di Baronissi che congiunge il nucleo abitato in località Casa Santoro, anche al fine di allontanare, per motivi di sicurezza, la prevista viabilità da altri edifici residenziali legittimamente realizzati..;

- con la medesima delibera 33/2022 il consiglio comunale dava atto che l'approvazione del progetto definitivo menzionato costituiva adeguamento definitivo degli elaborati urbanistici di competenza (PUC), così come previsto dall'art. 166, comma 5 del D. Lgs. 12/04/2006, n. 163, tutt'ora valido per gli effetti delle disposizioni dell'art 216, c. 27 del D. Lgs. 50/2016 (disposizioni transitorie).

Secondo elemento: emanazione da parte della Regione Campania della Legge 10 agosto 2022, n. 13 e s.m.i.

- la Legge Regionale 10/08/2022, n.13 al fine di perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, ha apportato modifiche alla Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16;

- nel dettaglio le modifiche alla citata L.R. 16/2004 hanno comportato modifiche:

A) all'art. 23, a cui sono stati aggiunti, dopo il comma 9, i commi: 9.bis, 9.ter, 9.quater, 9.quinques, 9.sexies, 9.septies e 9.octies;

B) all'art. 26, comma 3 a cui è stata aggiunta dopo la lettera f) la lettera f-bis);

C) all'art. 31, in cui è stato sostituito il comma 2, ed aggiunto dopo il comma 2, il comma 2-bis;

D) aggiunto l'art. 33-bis dopo l'articolo 33.

- le modifiche della Legge Regionale 13/2022 sono finalizzate a favorire gli interventi di rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica;
- la rigenerazione urbana ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata con interventi a elevate prestazioni in campo energetico-ambientale e paesaggistico anche con il ricorso sull'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico;
- gli interventi di rigenerazione urbana sono favoriti attraverso la disciplina di premialità, volumetrica o di superficie, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi introdotti nella Legge Regionale 16 del 2004 dalla Legge Regionale 16 del 2004;
- nel comma 9. quinquies, dell'articolo 23 della Legge Regionale 16 del 2004 è specificato che: "I comuni in sede di formazione e redazione del Piano strutturale, di cui al comma 1, articolo 9 del Reg. reg. 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio), individuano le aree nelle quali non è possibile applicare tali incentivi. Tali incentivi restano esclusi per gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici.";
- al comma 2 dell'articolo 3 della Legge Regionale 13 del 2022, come modificato dall'art. 32, comma 3, L.R. 28/12/2023, n. 24, è prescritto che: "I comuni adeguano gli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo entro il 31 dicembre 2024" ;

Terzo elemento: Decisioni del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno su alcuni ricorsi pendenti sugli atti di approvazione del PUC vigente proposto da privati:

- sul Puc erano pendenti al TAR Salerno avverso e per l'annullamento, previa sospensione degli atti di approvazione del PUC i seguenti ricorsi: Prot. 24780 del 10/09/2018; prot. 24782 del 10/09/2018; e prot. 24906 del 11/09/2018;
- per due di tali ricorsi, proprio con riferimento all'attivazione del presente procedimento di revisione del PUC vigente, avviato con delibera di G.C. n. 211 del 25/10/2021, e poi confermato con la delibera di Giunta n. 274 del 31/10/2023, il Tribunale Amministrativo adito ha con sentenze , pubblicate il 02/01/2024 n. 00007/2024 e n. 00008/2024 ha dichiarato, rispettivamente, i ricorsi R.G. 1337/2018 (riguardante il comparto AT13) e 1336/2018 (riguardante il comparto AT8) ha dichiarato "improcedibili" i ricorsi ma al contempo riconosciuto, in capo all'Ente Comunale, la sussistenza di un "...preciso obbligo giuridico di portare a conclusione il procedimento attivato mediante adozione di un provvedimento espresso"

Alla luce di tali elementi, è stato necessario, quindi oltre al mero adeguamento del Piano vigente alla Legge Regionale 13/2022 e s.m.i. , introdurre limitate VARIANTI, atte a risolvere le problematiche indotte dagli elementi innanzi illustrati.

La giunta Comunale con la delibera n. 274 del 31/10/2023, ha poi fornito ai redattori della Proposta di Variante al PUC, cui la presente relazione si accompagna, i seguenti ulteriori indirizzi:

- che le modifiche/adeguamento del PUC, non conducano ad aumento del carico urbanistico previsto dal vigente PUC, anzi tendano ad un ridimensionamento, atteso le prevedibili trasformazioni legati agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla Legge Regionale n.13/2022 e s.m.i.;
- che gli interventi di rigenerazione urbana siano tesi, come previsto dalla legge regionale n.13/2022 e s.m.i., alla limitazione dell'espansione e della dispersione urbana e quindi a favorire la densificazione dell'edificato esistente e alla salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse, e quindi individuare le aree in cui non sia possibile l'applicazione degli incentivi previsti dalla citata L.R. 13/2022, nelle aree agricole e nelle aree con espressa vocazione produttiva;
- modificare le previsioni del comparto AT* 1 in loc. Orignano, verificando la possibilità di insediamenti produttivi in linea con quelli esistenti nell'ambito urbano (mega store Ikea e parco commerciale) senza però ridurre gli standard previsti nel comparto;

- valutare senza modificarne i parametri, la riduzione delle dimensioni dei comparti previsti dal vigente PUC di maggiore dimensioni territoriali, mediante la suddivisione in più sub comparti, in maniera da assicurare una più facile attuazione;

- tenere conto di tutti gli interventi ed opere pubbliche programmate dall'Amministrazione, ed in particolare individuazione di aree di parcheggio pubbliche a servizio degli ambiti urbani esistenti e dei nuclei frazionali, in cui si registrano particolari carenze;

La proposta di variante al PUC, che qui si propone, nel rispetto degli indirizzi ricevuti ha predisposto gli elaborati che è necessario modificare rispetto a quelli attualmente vigente.

Si precisa che nessuna delle variazioni introdotte con la presente Proposta di Variante interessa aree vincolate o aree destinate ad uso agricoli, le varianti proposte, infatti, sono di limitate dimensioni e anche quando individuano aree classificate "agricole" dal vigente PUC, esse sono prossime all'edificato esistente e non costituiscono espansione o dispersione dell'edificato esistente, anzi nella quasi totalità dei casi sono contenute strettamente all'interno delle aree considerate già trasformabili dal piano strutturale vigente.

Come si rileva dalla descrizione dettagliata degli elementi di variante introdotti con la presente proposta, anche il carico urbanistico resterà praticamente inalterato, rispetto a quello originariamente previsto dal vigente strumento urbanistico e nettamente inferiore ai carichi assegnati a questo comune, in sede di Conferenza Permanente d'ambito, dalla Provincia di Salerno.

2. MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA NECESSITÀ DELLA VARIANTE GENERALE

Le motivazioni alla base della proposta di variante sono dettate dal seguente quadro esigenziale articolato nei seguenti gruppi:

- esigenze sovraordinate ascrivibili di natura normativa e di attuazione di progettazioni di interesse sovracomunale.
- Esigenze di recepimento determinate dal piano di Alienazione e da necessità di incrementare le dotazioni standard in determinate parti della città
- Esigenze dettate dalla necessità di superare criticità presenti nel vigente strumento di pianificazione che ne limitano la attuazione;
- Esigenze esterne al processo di pianificazione indotte da contenziosi maturati a seguito della approvazione del Vigente PUC.

Con riferimento al primo gruppo, relativo ad esigenze sovraordinate, si fa riferimento:

- alla entrata in vigore del dispositivo normativo L.r. Campania n. 13/2022 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".
- Alla necessità di recepire nella disciplina urbanistica il progetto di ampliamento della Av-Sa predisposto da ANAS relativo al lotto Mercato San Severino -Fratte.

L'entrata in vigore della L.13/2022 ha come obiettivo quello di disciplinare e di favorire la rigenerazione urbana intesa come un Insieme di azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi, prioritariamente su quelli caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinano consumo di suolo o, comunque, secondo criteri che utilizzano metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana.

In particolare, la legge introduce il meccanismo dell'incentivazione quale leva per favorire l'attuazione di tali azioni. Si è inteso pertanto integrare le attuali norme tecniche di attuazione con un articolo specifico che stabilisce le regole dell'incentivazione a cui far corrispondere le azioni di rigenerazione. In particolare, tale articolo norma anche le zone del territorio dove non è consentito tale incentivo, ovvero:

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, e comunque previa redazione ed approvazione di un piano attuativo (piano di recupero), esteso all'ambito urbano immediatamente prossimo all'area di intervento, che definisca e valuti l'impatto dell'intervento rispetto all'ambiente circostante. Il Piano attuativo fisserà nel dettaglio la eventuale nuova sagoma piano altimetrica dell'edificio che sostituirà l'edificato esistente, gli spazi che saranno liberati con l'esecuzione dell'intervento, gli eventuali allargamenti stradali, la destinazione di eventuali aree da destinare a standard o spazi di uso pubblico, etc.;

- d) nelle zone omogenee E (sottozone E1; E2; E3; E4 e E5) nonché nelle zone classificate “verde di tutela”, dello strumento urbanistico vigente;
- e) nelle zone classificate nel vigente PUC come “D1”, “aree P.I.P.”, “D2”, “D3”; e “D4”;
- f) nelle aree dichiarate Siti di interesse comunitario e/o Zone a protezione Speciale (SIC/ZPS), nelle aree rientranti nella rete ecologica comunale;
- g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) per edifici collocati all’interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata,
- i) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

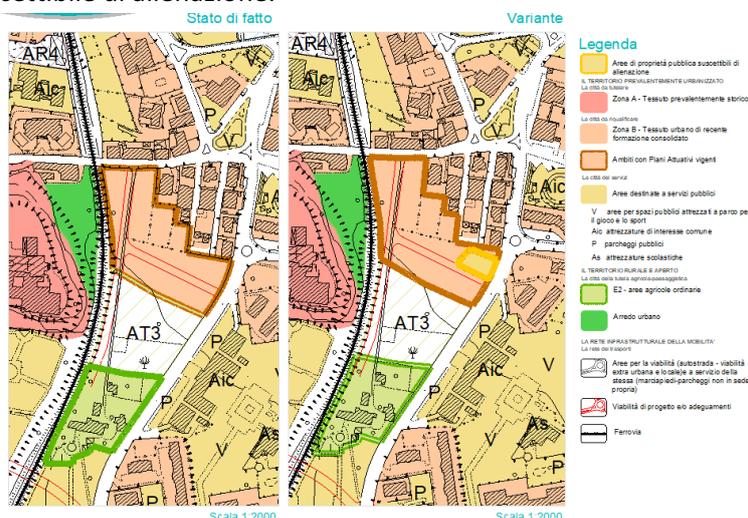
In merito al progetto ANAS, si riscontra che tale intervento in progetto prevede l’ampliamento della sede stradale esistente. Nel tratto di interesse progettuale, l’infrastruttura esistente ricade nell’ambito dei comuni di Salerno, Pellezzano, Baronissi e Lancusi, sviluppandosi in un ambito territoriale caratterizzato dalla forte urbanizzazione in stretta adiacenza all’asse, con frequenti insediamenti a carattere residenziale ed industriale di notevole estesa.

La soluzione progettuale individuata per il conferimento di caratteristiche autostradali al “Raccordo Salerno-Avellino” nel tratto in oggetto (primo lotto da Mercato S. Severino allo Svincolo di Fratte) prevede l’adeguamento dell’infrastruttura esistente con riorganizzazione della piattaforma stradale (modifica della composizione della sezione tipo e della dimensione trasversale dei suoi elementi) e modifica dell’andamento piano-altimetrico.

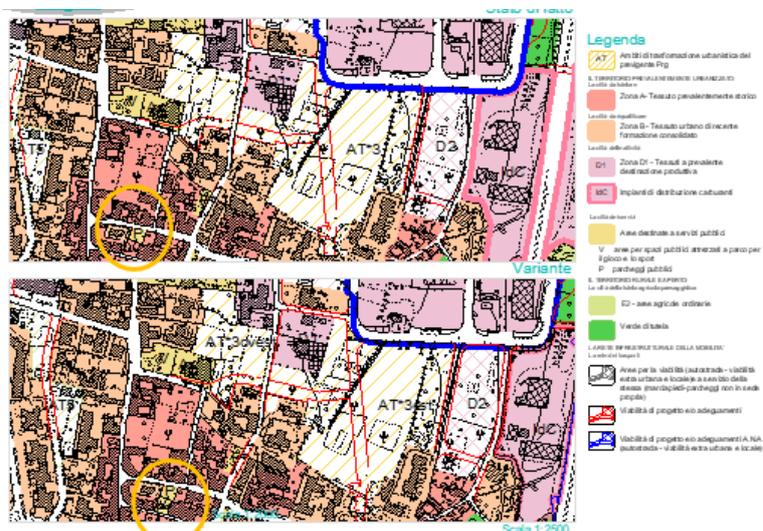
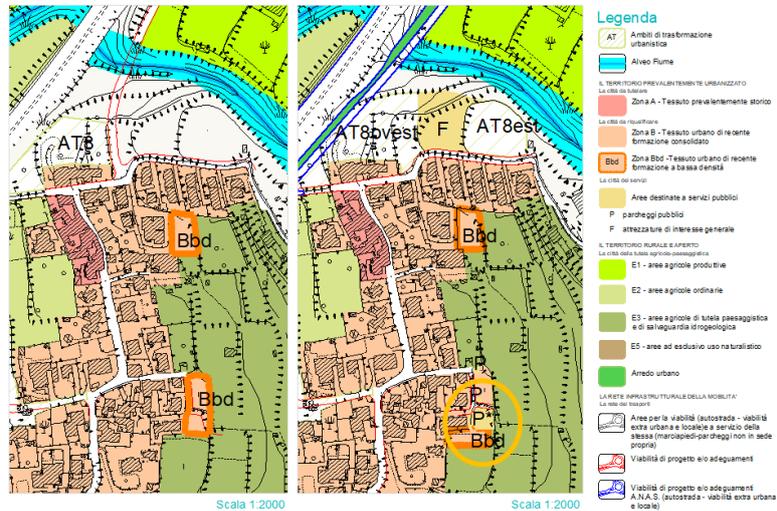
In considerazione dei vincoli e condizionamenti a cui è assoggettato l’intervento di adeguamento (congruenza con l’asse autostradale esistente a monte ed a valle, rispetto dei franchi minimi richiesti in corrispondenza dell’interferenza con le infrastrutture esistenti e/o di progetto, compatibilità con le interferenze idrauliche, vincoli derivanti dalle fasi realizzative e dalla salvaguardia delle preesistenze), la soluzione progettuale individuata è stata indirizzata a raggiungere il miglior equilibrio tra il rispetto dei vincoli imposti ed il rispetto delle limitazioni ai parametri geometrici.

Pertanto, emerge la necessità di rivedere le destinazioni d’uso dei suoli interessati da tale progetto.

Con riferimento al **secondo gruppo** di esigenze si registra la necessità di recepire in zonizzazione un’area di proprietà pubblica suscettibile di alienazione.



Inoltre, al fine di superare le criticità di standard (verde e parcheggi) per alcune aree del territorio comunale sono state previste puntualmente azioni mirate volte a localizzare aree parcheggio in prossimità delle esigenze riscontrate.



Infine, con riferimento all'ultimo gruppo si fa riferimento ad un quadro esigenziale esterno al processo di pianificazione indotte da contenziosi maturati a seguito della approvazione del Vigente PUC.

3. VARIANTE – CONTENUTI

3.1. Rielaborazione del piano urbanistico comunale

La elaborazione ha comportato modifiche ai seguenti elaborati di piano che dovranno essere oggetto di adozione da parte della Giunta Comunale, di pubblicazione ed infine sottoposti per la definitiva approvazione al Consiglio Comunale.

La variante al Piano Urbanistico Comunale, risulta composta dagli elaborati di cui al seguente elenco:

0.1 – RELAZIONE

0.2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (adeguamento alla L.13/2022)

0.3 – Schede confronto PUC 2018 – Variante 2023

V.1 – Rapporto Ambientale - variante

V.2 – Sintesi non tecnica - variante

3. Quadro Strutturale

3.2 - Individuazione delle zone oggetto di variante 1:5000

Quadrante a

Quadrante b

3.3 - Il piano strutturale 1:5000

Quadrante a

Quadrante b

3.4 - Il nuovo assetto del Territorio - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E OPERATIVE scala 1:5000

Quadrante a

Quadrante b

3.6 - La rete viaria scala 1:5000

4. Quadro Operativo

4.1- LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE Scala 1:2000

Quadrante a

Quadrante b

Quadrante c

4.2 - SCHEDE DI PROGETTO DEI COMPARTI

Fascicolo AR

Fascicolo AT

Fascicolo AT*

Fascicolo Ragr

5. Elaborati integrativi

5.1 - Sovrapposizione – zone oggetto di Variante al PIANO STRUTTURALE 2018 scala 1:5000

Quadrante a
Quadrante b

5.2- Sovrapposizione – zone oggetto di Variante alle DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE 2018 1:2000

Quadrante a
Quadrante b
Quadrante c

5.3 - RISCHIO FRANA ATTESO 1:5000

Quadrante a
Quadrante b

5.4 - RISCHIO IDRAULICO ATTESO 1:5000

Quadrante a
Quadrante b

5.5 - Sovrapposizione ZPS al Piano operativo 1:5000

5.6 - Sovrapposizione ZPS alla tavola 3.4 - Il Nuovo assetto del territorio 1:5000

Quadrante a
Quadrante b
Quadrante c

5.7 - Sovrapposizione – zone oggetto di Variante con vincoli ambientali 1:2000

Quadrante a
Quadrante b
Quadrante c

5.8 - Sovrapposizione – zone oggetto di Variante con vincoli infrastrutturali 1:2000

Quadrante a
Quadrante b
Quadrante c

3.2. Individuazione delle zone oggetto di variante

L'individuazione delle modifiche è riportata nell'allegato schede di confronto. Ciascuna scheda riporta una o più modifica opportunamente numerata.

4. VERIFICHE

4.1. Verifica dei carichi insediativi ammissibili

Il Comune di Baronissi con delibera di Giunta comunale n. 25 del 6 febbraio 2013 ha fatto propria la proposta di dimensionamento elaborata dall'ufficio di piano (riportata integralmente tra gli allegati della relazione generale originaria).

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

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

fabbisogno pregresso	{	Alloggi impropri	30
		Alloggi sovraffollati	220
		Alloggi per sopperire a disagio abitativo	<u>30</u>
		TOTALE	280
fabbisogno aggiuntivo	{	Da sviluppo demografico	490
		Da progetti di sviluppo	<u>1.063</u>
		TOTALE	1.553

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

Alla luce della decisione assunte in sede di conferenza d'ambito, quindi, il P.U.C del Comune di Baronissi dovrà prevedere uno sviluppo insediativo di tipo "residenziale" pari a:

$$\text{Fabbisogno abitativo (A)} = \text{Fabbisogno Aggiuntivo (A.1)} + \text{Fabbisogno Pregresso (A.2)}$$

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

Tale fabbisogno abitativo è stato soddisfatto nelle previsioni del P.U.C., negli ambiti a pianificazione urbanistica "AT" e "AT*", negli ambiti a pianificazione edilizia "Bbd" e "Cc", negli ambiti di riqualificazione "AR" e "Ragr" come segue:

Ambiti AT¹:

AMBITO	V residenziale previsto [m ³]	ALLOGGI totali previsti nell'ambito
AT1 (AT1a + AT1b)	12.209	41
AT3	6.229	16
AT5	5.158	17 + 3 recupero
AT6	4.602	15
AT8 (AT8 est + AT8 ovest)	3.384 5.953	11 20
AT9	7.173	24
AT10 (AT10a + AT10b+ AT10c)	5.613 10.498	18 + 6 recupero 35
AT11	12.231	41
AT12	9.343	31
AT13	12.530 10.976	42 37
AT14	2.191	7
AT15	5.538	18
AT16	5.554	18
TOTALE ALLOGGI PREVISTI negli ambiti AT		308 323

Ambiti AT*¹ (ex T.d.U-I/n. __ ed aree gemellate):

AMBITO	V residenziale previsto	ALLOGGI totali previsti nell'ambito
AT*1	8.178 0	28 0
AT*2	4.916	16
AT*3 (AT*3est + AT*3 ovest)	27.206	91
AT*4	8.825	30
AT*5	16.258	54
AT*6 (AT*6est + AT*6 ovest)	21.715	72
AT*7 Nord	9.579 10.300	32 34
AT*7 Sud	2.253	7
AT*8	4.935	13
AT*9	4.038	14
AT*10	10.774,48	38
TOTALE ALLOGGI PREVISTI negli ambiti AT*		357 331

¹ Modifica apportata in fase di Variante (quantità PUC 2018 rappresentate con simbolo barrato e le modifiche determinate dalla variante riportate in testo rosso)

Ambiti AR:

(per tali ambiti il dimensionamento viene basato su una stima dei volumi esistenti effettuato su base aereofotogrammetrica, il dimensionamento effettivo andrà effettuato, in sede di redazione di PUA o di rilascio del titolo abilitativo edilizio, sulla base dei rilievi dell'esistente e sulla verifica di legittimità del medesimo)

AMBITO	V residenziale previsto	Vani/abitanti teorici	ALLOGGI totali previsti nell'ambito
AR1			28
AR2			25 + 16
AR3			45
AR4			Non si prevedono volumi residenziali
AR5	/////	/////	115
AR6	/////	/////	Non si prevedono volumi residenziali
AR7	5.795	58	Non si prevedono volumi residenziali
AR8			6
AR9			13
AR10 ex ferreria	21.960 (Housing sociale) 21.960 (ed. libera)		/// 81
AR11			4
TOTALE ALLOGGI PREVISTI negli ambiti AR			333

Ambiti "Bbd"¹:

Nelle aree classificate dal P.U.C. come aree a "Bbd", sono ammessi interventi edilizi diretti, con un indice di edificabilità pari 0,8 m³/m². Tali aree ammontavano complessivamente a m² 148.986 è stata ridotta l'area Bbd in via Quaranta di mq. 627; per cui tali aree sono divenute complessivamente pari a m² 148.986 - 627 = m² 148.359.

Tali aree interessano in gran parte aree di completamento, con costruzioni già esistenti e quindi interesseranno aree non più sfruttabili, in quanto già asservite a precedenti costruzioni, anche se realizzate con diversi strumenti urbanistici. Si stima quindi che le aree effettivamente sfruttabili ai fini dell'edificabilità siano un 15% di quelle aventi la classificazione in oggetto, quindi le aree da considerare sono: m² ~~148.986~~ **148.359** x 0,15 = ~~22.348~~ **22.254**.

Esse quindi hanno nel loro insieme una potenzialità edificatoria pari a:

$$m^2 \del{22.348} \mathbf{22.254} \times 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2 = m^3 \del{17.878} \mathbf{17.803}$$

quindi un numero di vani / abitanti equivalenti pari a:

$$m^3 \del{17.878} \mathbf{17.803} : 100m^3/\text{ab} = \del{179} \mathbf{178} \text{ abitanti teorici insediabili}$$

ed un numero di alloggi realizzabili nelle aree classificate dal P.U.C. come "Bbd" pari a:

$$\del{179} \mathbf{178} \text{ ab} : 2,7 \text{ ab/alloggio} = 66 \text{ nuovi alloggi}$$

Ambiti "Cc":

AMBITO	V residenziale previsto	ALLOGGI totali previsti nell'ambito
1 Orignano	2.236	7 + 1 rec
2 via Cutinelli	Trattasi recupero	-
3 Baronissi	1437 – 594 volume es. da detrarre = 843	23
4 via Pisacane	1.501	5
5 via Pisacane ex tdu	3.219	11
6 via Pisacane ex tdu	2.753	9
7 Antessano	1.211	4
8 Antessano	1.316	4
9 Antessano	2.230	7
10 Antessano	949	3
11 Caprecano	1.276	4
\TOTALE ALLOGGI PREVISTI negli ambiti Cc		58

In definitiva quindi il potenziale edificatorio del P.U.C¹. è:

~~308~~ **323** (AT) + ~~357~~ **331** (AT*) + 333 (AR) + 66 (Bbd) + 58 (Cc) = ~~1.122~~ **1.111** < 1.302 sviluppo insediativo max (in numero di alloggi) previsto in sede provinciale

Di tali alloggi 280 andranno a compensare il fabbisogno pregresso come fissato nel dimensionamento sopra riportato.

~~1.122~~ **1.111** – 280 = ~~842~~ **831** alloggi destinati allo sviluppo demografico e all'incremento di abitanti dovuto a progetti di sviluppo, tali nuovi alloggi consentiranno l'insediamento nel territorio comunale di **842 831** nuove famiglie e quindi un incremento in termini di nuovi abitanti (considerando come numero dei componenti medi per famiglia 2,7) pari a:

~~842~~ **831** nuovi alloggi/famiglie x 2,7 ab/famiglia = ~~2.273~~ **2.244** Nuovi Abitanti.

Alla scadenza decennale del piano quindi il Comune di Baronissi avrà una popolazione pari a:

Popolazione residente al 31/12/2022 + nuovi abitanti =

16.826 + 2.273 2.244 = 19.235 19.070 abitanti

Verifica degli standard urbanistici¹:

La legge regionale 14/82, al titolo II, punto 1.4. prevede, per i comuni, come quello di Baronissi, che nell'ultimo decennio hanno avuto un tasso medio di incremento demografico superiore al 5%, una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pari ad almeno 20 m² per abitante.

Tale dotazione minima è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

5 m² per abitante per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

2,50 m² per abitante per **aree per attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
10,00 m² per abitante di **aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**;
2,50 m² per abitante di aree **per parcheggio pubblico**.

Alla data attuale, con riferimento alla popolazione residente nel comune di Baronissi al 31/12/2022, la dotazione di standard minima dovrebbe ascendere a complessivi: 16.826 ab x 20m²/ab = 336.520 m²

Così ripartita:

per istruzione: 16.826 abitanti x 5 m²/ab = 84.130 m²
per attrezzature di interesse comune: 16.962 abitanti x 2,5 m²/ab = 42.065 m²
per aree a verde e sport: 16.826 abitanti x 10 m²/ab = 168.260 m²
per parcheggi pubblici: 16.826 abitanti x 2,5 m²/ab = 42.065 m².

Nella tavola del piano strutturale si evince che nella città di Baronissi ad oggi **sono esistenti** aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi m² ~~365.036~~ **366.124**, così ripartiti:

per istruzione: 34.808 m²
per attrezzature di interesse comune: 82.603 m²
per aree a verde e sport: ~~157.427~~ **158.460** m²
per parcheggi pubblici: ~~90.198~~ **90.253** m².

Dai dati sopra riportati si evince che il Comune di Baronissi ha già ad oggi una dotazione di standard superiore a quella minima fissata dalla norma e pari a

$$\del{365.036} \mathbf{366.124} \text{ m}^2 : 16.826 = \del{21,52} \mathbf{21,76} \text{ m}^2/\text{ab}$$

Nel dettaglio si nota una carenza delle aree destinate all'istruzione, mentre sono rilevanti le dotazioni delle aree destinate a parcheggi pubblici e ad attrezzature di interesse comune.

La dotazione di verde pubblico attrezzato è quasi nella norma.

Alla scadenza decennale del Piano il Comune di Baronissi dovrà essere dotato delle seguenti aree di standard minimo:

$$\del{19.235} \mathbf{19.070} \text{ abitanti} \times 20 \text{ m}^2/\text{ab} = \del{384.700} \mathbf{381.400} \text{ m}^2$$

Così suddivisi:

per **istruzione**: ~~19.235~~ **19.070** abitanti x 5 m²/ab = ~~96.175~~ **95.350** m²
per **attrezzature di interesse comune**: ~~19.235~~ **19.070** abitanti x 2,5 m²/ab = ~~48.088~~ **47.675** m²
per **aree a verde e sport**: ~~19.235~~ **19.070** abitanti x 10 m²/ab = ~~192.350~~ **190.700** m²
per **parcheggi pubblici**: ~~19.235~~ **19.070** abitanti x 2,5 m²/ab = ~~48.088~~ **47.675** m².

Standard previsti nel P.U.C. :

Nel P.U.C. le aree a standard sono principalmente reperite all'interno dei comparti di trasformazione da attuare con il metodo perequativo. Solo una parte minima e residuale, di aree classificate "Aree destinate a servizi pubblici di progetto" ed indicate nelle NTA come F* sono invece gravate di un vincolo pre-ordinato all'esproprio. Anche in questo caso, tuttavia, sono previsti criteri perequativi o compensativi alternativi all'esproprio.

Le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici all'interno degli ambiti di trasformazione perequativi sono precisamente individuati, dimensionalmente, nelle schede norma (le destinazioni ivi indicate sono solo indicative della categoria di standard, il Pua potrà prevedere, in accordo con l'amministrazione variazione delle categorie di standard, fermo restando il totale delle aree) che regolano l'attuazione dei comparti allegati alle N.T.A.

Nelle tabelle che seguono vengono riassunti per ogni ambito le aree a standard da cedere, distinte per singole categorie:

AREE A STANDARD DA CEDERE NEI COMPARTI AT:

AT.	Istruzione	A.I.C	Verde e Sport	Parcheggi	Aree pubbliche a disposizione dell'Amm.ne
AT. 1	///	///	10.125	1.100	1.096
AT. 3	///	///	3.900	///	///
AT. 5	///	///	376	740	///
AT. 6	///	///	1.000	1.000	1.835
AT. 8	///	///	1.775 1.742	1.095 1.926	///
AT. 9	///	///	2.045	1.683	///
AT. 10	///	///	647 1.035	1.479 2.366	///
AT. 11	///	///	1.000	1.449	5.056
AT. 12	///	///	9.679	2.000	///
AT. 13	2.800	///	1.623 1.716	2.000 1.810	///
AT. 14	///	///	750	342	///
AT. 15	///	///	2.260	1.568	///
AT. 16	///	///	1.620	1.270	///
TOTALI	2.800	///	36.800 37.248	14.626 16.154	6.891

AREE A STANDARD DA CEDERE NEI COMPARTI AT*:

AT*. ____	Istruzione	A.I.C	Verde e Sport	Parcheggi	Aree pubbliche a disposizione dell'Amm.ne
AT*. 1	///	379	2.130	899	5.483
AT*. 2	///	230	1.290	544	3.280
AT*. 3	7.890	841	6.237 6.612	1.048	///
AT*. 4	///	272	1.530	645	3.947
AT*. 5	1.134	505	2.268	629	7.245
AT*. 6	///	673	3.780	1.595	9.688
AT*. 7 nord	///	296 318	1.665 1.785	2.612 2.663	2.367 2.698
AT* 7 sud	///	///	1.020	620	///
AT*. 8	///	///	1.000	780	902
AT*. 9	///	125	705	298	1.798
TOTALI	9.024	3.321 3.343	21.625 22.120	9.670 9.721	34.710 35.041

Nei Comparti **AT** è prevista, dunque, la cessione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi m² ~~61.117~~ **63.093**.

Nei Comparti **AT*** è prevista la cessione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi m² ~~78.350~~ **79.249**.

Nei nuovi comparti ad attuazione perequativa saranno acquisite aree per complessivi m² ~~139.467~~ **142.342**.

Nelle aree classificate dal P.U.C. come **F*** è prevista l'acquisizione di aree a standard per complessivi m² ~~25.696~~ **30.061** con le seguenti funzioni:

Aree destinate a parcheggi pubblici: m² ~~6.876~~ **7.948**

Aree destinate a verde pubblico: m² ~~17.842~~ **18.287**

$$139.467 \del{142.342} + 25.696 \del{30.061} = m^2 \del{165.163} \mathbf{172.403}$$

$$\text{Aree esistenti } m^2 \del{365.036} \mathbf{366.124} + \text{aree previste } m^2 \del{165.163} \mathbf{172.403} = \\ = m^2 \del{530.199} \mathbf{538.527}$$

Da cui discende una dotazione di standard pari a

$$m^2 \del{530.199} \mathbf{538.527} : \del{19.235} \mathbf{19.070} \text{ abitanti previsti} = \del{27,56} \mathbf{28,24} m^2/ab$$

di molto superiore a quella minima fissata dalla norma legislativa.

Tali dotazioni di Servizi porteranno ad uno sviluppo della città equilibrato, compatibile e a misura d'uomo.

1. CONSIDERAZIONI SUGLI EFFETTI DELLA RIELABORAZIONE SUGLI STUDI DI SETTORE

1.1. Studio Geologico

La rielaborazione del PUC non ha comportato modifiche allo studio geologico.

1.2. Studio Agronomico

La rielaborazione del PUC non ha comportato modifiche allo studio agronomico.

1.3. Valutazione Ambientale Strategica integrata con valutazione di Incidenza

La rielaborazione del PUC ha comportato l'integrazione del Rapporto Ambientale ma da essa non sono emerse sostanziali modifiche rispetto al quadro valutativo precedente.

1.4. Valutazione di Incidenza

La rielaborazione del PUC non ha comportato l'integrazione dell'Valutazione di incidenza in quanto le variazioni di destinazione come emerge dalle schede comparative non interessano le aree oggetto di tale valutazione.

1.5. Zonizzazione Acustica

La Variante al PUC è compatibile con la zonizzazione acustica precedentemente definita.