



Comune di Roccapiemonte

Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Il Sindaco
Carminé Pagano

Assessore all'urbanistica
Avv. Anna Bruno

Responsabile unico del procedimento
Arch. Davide Di Mattia

Responsabile Ufficio VAS
Ing. Antonio Menichini

Progettista
Coordinatore Ufficio di Piano
Arch. Carmine Spirito

Ufficio di Piano
Arch. Pian. Terr. Antonia Arena
Arch. Pian. Terr. Luca Servodio

Studio agronomico
Dr. Michelangelo De Dominicis

Studio geologico
Geol. Enrico Bottiglieri

Studio archeologico
Dr. Fabio Cubellotti

Zonizzazione acustica
Dr. Alberto Gentile

Valutazione Ambientale Strategica
Ufficio di Piano

R1.1

Relazione illustrativa di piano e verifica di dimensionamento

COMUNE DI ROCCAPIEMONTE (SA)
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Puc –
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(con adeguamenti a riscontro osservazioni della Provincia di Salerno)

0. Premessa.

Il Comune di Roccapiemonte con delibera della Giunta comunale n. 1 del 05.01.2017 ha adottato il Puc e con delibera G.c. n. 61 del 15.04.2017 ha valutato le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del piano recependone alcune in misura totale o parziale.

La Giunta comunale con delibera n. 141 del 22.11.2019 ha fornito “linee guida per il prosieguo dell’attività del Puc”. In particolare la Giunta ha deliberato di addivenire a una “revisione – riesame” del Puc adottato.

Nell’ottobre del 2021 è stato ricomposto l’Ufficio di piano riaffidandone il coordinamento all’arch. Carmine Spirito e confermando le nomine dell’arch. Antonia Arena ed all’arch. Luca Servodio.

L’Ufficio ha avviato, i suoi lavori con una serie di incontri con il Sindaco, dott. Carmine Pagano e con altri esponenti dell’Amministrazione comunale; settimanalmente si sono tenuti incontri di lavoro con il Rup, arch. Rocco Rescigno. Durante tali incontri sono stati precisati gli adeguamenti del Puc e si sono progressivamente concordate le modifiche e le integrazioni da introdurre negli elaborati grafici e nella Normativa tecnica di attuazione [Nta]; in particolare, si sono definiti gli aggiornamenti della cartografia di base al fine di riportare i fabbricati realizzati tra il 2017 ed il 2022, si sono specificate le modifiche ed integrazioni da riportare negli elaborati grafici e normativi conseguenti all’accoglimento delle osservazioni (del. G.c. 61/17) e per formalizzare le indicazioni contenute nella richiamata del. G.c. 141/19 e gli ulteriori adeguamenti emersi nel corso del lavoro dell’ufficio di piano.

In data 16.11.2021 si è tenuto un incontro presso la sede del Distretto Appennini meridionali nel corso del quale sono state precisate le osservazioni proposte dall’Autorità di Bacino in data 15.02.17 e concordati gli adeguamenti del Puc al fine conformarlo alle disposizioni del Psai.

Gli adeguamenti operati non comportano una revisione del Rapporto ambientale in quanto confermano gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, i criteri generali di pianificazione del territorio e non comportano un incremento dei carichi urbanistici.

In una “Nota degli adeguamenti grafici e descrittivi”, allegata alla lettera di trasmissione del “Puc – Adeguamento 2022”, sono state elencate le principali modifiche ed integrazioni.

Il Puc è stato trasmesso ai sensi del co. 5, art. 10 del Regolamento RC 5/2011, alla Provincia di Salerno che con nota in data 07.08.2023 ha formulato osservazioni. Al fine di dare riscontro alle suddette osservazioni si è rielaborato il capitolo 14 della presente relazione e si sono precisate le schede dei comparti: E1.2.16_ATU1, E1.2.17a_ATU2, E1.2.17b_ATU2, E1.2.18_ATU3, E1.2.19_ATU4.

Inoltre si è precisato l'elaborato E2.1: Piano attrezzature urbane e sistema della mobilità, e si è introdotto l'elaborato I.1 nel quale è stata riportata la rete ecologica comunale.

Il Genio Civile di Salerno ha, in fase di esame del Puc, ha richiesto, con nota in data 10.08.23, alcune integrazioni e chiarimenti. Si è proceduto a dare riscontro a tali richieste inserendo nel Puc un elaborato riportante la sovrapposizione sulla tavola della microzonazione del territorio suddiviso in zone omogenee.

1. Richiami al Preliminare del Puc.

Il Comune ha approvato, con delibera della Giunta comunale in data 16.06.2016 n. 118, il Preliminare del Piano urbanistico comunale – indicato con l’acronimo **Puc** – il Rapporto preliminare della Valutazione strategica ambientale – **Vas** –.

Il Preliminare si compone di:

- a. un Quadro conoscitivo elaborato dall’Ufficio di piano composto dagli archh. Luigia Calvanese, Anna Mesoletta, Valentina Taliercio, Guido Grosso, ing. Arianna Strianese, geol. Sabato Iuliano; in tale quadro sono compresi una “Relazione geologica preliminare”, redatta dal geol. Enrico Bottiglieri, ed una Relazione preliminare sul “Sistema agricolo e forestale” redatta dall’agr. Michelangelo De Dominicis;
- b. un Documento strategico, corredato da una serie di elaborati grafici, elaborato
- c. dall’arch. Carmine Spirito e dal Dr. Sabato Iuliano;
- d. un Rapporto preliminare Vas elaborato dall’arch. Antonio D’Amico.

Il Documento strategico, rielaborato a seguito delle consultazioni pubbliche, si intende integralmente richiamato nella presente relazione. Di seguito se ne riporta il capitolo 2, relativo alla “impostazione del Documento strategico, in quanto tale impostazione è confermata nella successiva fase di redazione del Puc.

2. Impostazione del Documento strategico.

*La formazione del Piano urbanistico comunale (**Puc**) è un processo tecnico ed amministrativo complesso, scandito dalla normativa urbanistica regionale e dalle scelte dell’Amministrazione comunale. Tale processo è finalizzato alla formazione del Puc definendo i contenuti del piano e la strategia urbanistica.*

La pianificazione urbanistica, ovvero il Puc, disciplina (come detta la legge) con un sistema normativo e di vincolo tutte le attività di iniziativa sia pubblica che privata che comportano una trasformazione significativa del territorio. Dunque al Puc è demandato un compito specifico, inerente all’assetto del territorio comunale e l’uso delle sue parti. È già di per sé un compito ampio ed incidente fortemente sulla vita di una comunità ma spesso sul piano sono state caricate funzioni eccedenti quella di competenza dell’urbanistica e che non possono essere assolti dagli strumenti di cui essa dispone.

Per questo motivo è utile dichiarare con chiarezza quali sono il tema e l’oggetto che si ritengono centrali nella redazione del Puc di Roccapiemonte e la strategia urbanistica che si propone di adottare.

*La “**forma della città**” e “**riordino urbanistico**” sono i termini che meglio identificano il tema che si ritiene centrale ed unificante nel processo di formazione del Puc e la strategia urbanistica prescelta.*

2.a La forma della città.

Il principale fattore d'identificazione di una città è la sua conformazione fisica. Essa si compone di parti ove permangono, quasi inalterate, le forme "naturali" e parti, antropizzate, segnate dagli usi agricoli e dall'accumularsi di edifici, strade ed altri manufatti edilizi e spazi urbani.

La "forma" della città lungi da essere una connotazione solo materiale o estetica è il risultato di una specifica storia nella quale convergono episodi sociali, culturali ed economici. Essa è testimone della vita di una comunità e ne rappresenta l'identità. Cosicché assumere la "forma della città" come il campo specifico dell'urbanistica e dei suoi strumenti operativi, non è una riduzione o una semplificazione ma piuttosto la individuazione del tema che compete alla pianificazione del territorio comunale.

La perdita di forme urbane diffuse nell'Agro sarnese-nocerino, riscontrata dal Piano territoriale regionale con i fenomeni di "disordine" e di "forte inquinamento ambientale", risulta attenuata nel territorio comunale di Roccapiemonte. Qui si sono preservate componenti paesaggistiche, tratti dei terreni agricoli e conformazioni dei nuclei urbani antichi. A tanto hanno contribuito il non coinvolgimento del Comune nei fenomeni di conurbazione lineare lungo la statale 18, l'attrazione esercitata dai nuclei urbani originari e da alcune componenti paesaggistiche, la collocazione delle infrastrutture autostradale e ferroviaria all'esterno dei confini comunali.

Il territorio comunale ha un'estensione piuttosto limitata (circa 5,19 Km²) ed ha all'incirca una forma triangolare: è segnato dal versante nord del rilievo collinare del pizzo Acuto e del monte Solano, dal torrente Solofrana sul margine nord mentre quello ad est è chiuso dal versante del monte Caruso – poggio del Tesoro.

In questa delimitazione "triangolare" del territorio comunale si può riconoscere un'antica matrice determinata dalla viabilità di epoca romana: nella piana di Codola dalla via Popilia – la quale entrando dal valico del Campanile dell'Orco giungeva alla Porta romana di Nocera – si diramavano due strade divergenti:

- a. la via Major, che percorse le località Casali, San Potito e Crocevia, entrava nella Valle nocerina attraverso il passo di Materdomini (vertice sud-est del territorio) per giungere infine a Salerno (dalla Porta San Nicola);*
- b. la via Rota che quasi parallelamente all'attuale corso del Solofrana, attraversato Lanza e San Giorgio arrivava a Mercato San Severino.*

Chiudono il triangolo le vie Casa Pagano e Capollicari (l'attuale Corso Mario Pagano), inserite in direzione sud-nord ed ai piedi del monte Caruso, per collegare la divergenza della via Major con la via Rota. Quest'asse stradale, replicato, all'esterno dell'abitato, dalla provinciale n. 4 (oggi via della Libertà) ha coagulato la formazione del nucleo urbano di Roccapiemonte.

Altre due componenti naturali del territorio hanno determinato la forma della città: il torrente Solofrana (ovvero del canale di regimentazione che ne ha assunto il nome) ed il monte Solano.

Nella storia delle città la nascita è legata alla disponibilità nelle vicinanze di un corso d'acqua; dapprima il fiume era solo una risorsa funzionale – per l'approvvigionamento idrico e per i trasporti – poi ha orientato la crescita e spesso è diventato l'elemento identificativo della città.

Il corso del torrente Solofrana (oggi regimentato in un canale artificiale) ha determinato la collocazione degli originari "casali", la cui morfologia è stata segnata dai tipi edilizi agricoli a "cortile" e dai nodi stradali. Il loro collegamento, evidenzia un asse, all'incirca parallelo al corso del torrente Solofrana, che partendo dal nucleo di Roccapiemonte con la via Roma raggiunge la Villa Ravaschieri, e poi attraversa i nuclei abitati di San Potito e di Casale.

Invece, ancor oggi, la sagoma cuneiforme del monte Solano, con i resti dell'antica Rocca del di San Quirico sul vertice, è percepita come la componente identificativa del paesaggio urbano ed è un forte riferimento visivo.

Il consolidamento in nuclei urbani dei casali è legato all'insediamento del Castello di Guimario sulla cima del monte Solano. La rilevanza del monte e della fortificazione è resa evidente dalla toponomastica: la posizione al piede del monte non solo ha dato il nome al casale di Roccapiemonte ma denominò un territorio, "Apudmontem", di ben più ampia estensione.

Il paesaggio a sud si chiude di fatto al di là del rilievo collinare del Solano con il monte Albino e la catena dei monti Lattari; ad ovest ed a nord è delimitato sul fondo dai rilievi montani di Sarno che circondano la piana del Solofrana e si disperdono ad est, verso Mercato San Severino, dietro il rilievo del monte Caruso che, a sua volta chiude, da questo lato, la vista paesaggistica.

Le aree pianeggianti si estendono a nord in quelle limitrofe di Castel San Giorgio e ad est verso Mercato San Severino; a sud si aprono verso l'agro nocerino, attraversando, sui lati del rilievo collinare del monte Solano e del Pizzo Acuto, i passi di Materdomini e di Codola.

Un'ampia parte della piana, al piede del Solano, conserva le forme dell'ambiente rurale con una residuale utilizzazione agricola e limitati episodi edilizi: il Cimitero, un nucleo di edifici industriali, qualche fabbricato isolato.

Nella restante parte del territorio comunale, quasi fino al Solofrana, si è formato l'ambiente urbano seguendo due linee di aggregazione: una segue il piede del monte Caruso – poggio del Tesoro, l'altra, ortogonale, che è orientata dal corso del torrente Solofrana.

Emergono negli ambienti urbani e nel paesaggio alcuni edifici e luoghi storici (solo alcuni sono tutelati come beni culturali): Rocca San Quirico, Santa Maria di Loreto (o de la Fracta o della Laura), Villa Ravaschieri con il suo parco, Palazzo Romaldo Carpentieri, Chiese di San Giovanni Battista, Santa Maria Del Ponte, Santa Maria delle Grazie, la Cappella del Convento delle suore dell'Addolorata. Essi non solo sono memorie collettive ma anche polarità nella crescita e nell'attuale organizzazione del tessuto urbano. Anche altri edifici, come il Municipio, Palazzo Marciano, il complesso conventuale di Santa Maria di Materdomini, gli

istituti scolastici e le attrezzature pubbliche, ed alcuni spazi urbani di incontro hanno assunto il peso di polarità urbane.

Infine in questa rapida descrizione della forma della città occorre rilevare che i processi di edificazione nel territorio comunale sono in parte diversi, come già notato, da quelli registrati nelle altre parti dell'agro sarnese-nocerino: non prevale, infatti, una dispersione nel territorio di edifici e manufatti con utilizzazioni promiscue. Ancora sono forti i connotati naturali delle pendici, quelli agricoli di un'ampia porzione del territorio, l'impianto dei nuclei storici, l'identità delle emergenze architettoniche, la tipologia edilizia dei casali.

Ma si evidenziano a Roccapiemonte altri fenomeni distorsivi.

La città fino agli anni cinquanta del novecento è cresciuta con "aggiunte coerenti": i nuovi edifici venivano costruiti, prevalentemente, in prossimità ai preesistenti nuclei abitati, lungo gli antichi tracciati stradali, con dimensioni e tipologie commisurate ai fabbricati vicini. I tempi di questo processo di aggiunte erano lenti. Poi, nei decenni successivi, si è persa quella logica insediativa: l'espansione edilizia ha assunto ritmi accelerati e è emerso un rifiuto delle morfologie urbane, dei tracciati, delle tipologie e delle proporzioni edilizie prevalenti. Nella planimetria attuale emergono episodi edilizi "autonomi", chiusi in sé stessi, costituiti anche da più edifici, privi di relazioni con i luoghi della socialità urbana. Sono processi analoghi (anche se di limitate dimensioni) a quanto avvenuto altrove con la formazione delle "periferie" urbane, caratterizzate da lacerazioni del tessuto urbano, da vuoti urbani, dall'introduzione di condomini che replicano le forme edilizie imposte dappertutto nella fase della "speculazione edilizia". Negli ultimi decenni, con il restringimento del mercato edilizio, questi processi di edificazione sono rallentati, ma si è consolidato il paesaggio da essi determinato.

2.b. Il riordino urbanistico.

La città, nella sua consistenza fisica, è il risultato di una lunga e controversa accumulazione, in un determinato contesto paesaggistico, di usi agricoli, produttivi, residenziali, di edifici, di strade, di piazze e slarghi, di monumenti ed alberature, di poli attrattivi e di luoghi di incontro, di discontinuità e vuoti urbani, di una moltitudine di altri oggetti che qualificano gli ambienti urbani. Alcune di queste componenti, col passare degli anni, si sono sedimentate in organismi unitati e sono percepiti come "luoghi identitari" ed ambienti urbani, altri, come rilevato in precedenza, appaiono ancora estranei, residuali, superflui, fattori di disordine e di confusione.

La formazione del Puc offre l'occasione per mettere ordine in quel processo di accumulazione, di individuarne le criticità e le potenzialità, di delineare una visione della città.

Il "riordino" degli ambienti urbani, ovvero la ricomposizione della forma della città, appare oggi lo scopo principale da perseguire con il Puc e, più in generale, con le politiche di governo del territorio.

Un riordino guidato dalle logiche insediative e dalle linee conformative che si ritrovano nella lettura critica della storia della città e della sua odierna forma. In tal senso il patrimonio di beni paesaggistici ed urbani disponibili non sono solo memorie da conservare ma risorse e riferimenti per progettare l'evoluzione della città.

Il processo di riordino che si vuole promuovere con il nuovo strumento urbanistico si articola in una serie di "azioni urbanistiche" da riferire agli "ambienti" ed ai "sistemi" che compongono la forma della città. Tali azioni sono sistemate nel quadro organico e coerente della pianificazione urbanistica dell'intero territorio comunale e sono intese a ricomporre, a valorizzare e ad innovare, il patrimonio naturalistico, culturale, sociale e produttivo che si è accumulato nella storia della città, a ridurre le fragilità del territorio, ad integrare e mettere in relazione le parti consolidate con quelle più recenti, ad ottimizzare il sistema delle attrezzature urbane e delle infrastrutture. L'esito atteso di questo processo è il miglioramento delle condizioni di vita nella città e la valorizzazione della sua identità urbana.

Le azioni urbanistiche sono selezionate in base ai criteri di sostenibilità ambientale, di contenimento dei consumi di suolo, di coerenza con le disposizioni regolamentari e programmatiche sovra-ordinate, di realizzabilità e di efficacia.

3. Le componenti strutturale e programmatica del Puc.

La legge della Regione Campania sul governo del territorio – 22.12.2004, n. 16 – al co. 3 dell'art. 3 il Puc contiene:

- a. disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*
- b. 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 amministrazioni interessate.*

Il Regolamento di attuazione per il governo del territorio, n. 5 del 04.08.2011, all'art. 9 prevede che, in attuazione della sopra riportata disposizione legislativa, la pianificazione comunale si articola in un piano strutturale e di un piano operativo.

In conformità alle disposizioni legislative e regolamentari sopra richiamate il Puc si compone di una parte denominata "Piano strutturale" – Psc –, contenente le disposizioni strutturali e di una parte denominata "Piano operativo" – Poc –, contenente le disposizioni programmatiche.

Le **disposizioni strutturali** individuano gli scopi e le linee fondamentali delle trasformazioni a lungo termine del territorio comunale; esse hanno valore a tempo indeterminato. Esse indicano le finalità da perseguire, con la pianificazione urbanistica, con la programmazione delle opere pubbliche, con le attività di trasformazione e di utilizzazione del territorio

comunale di iniziativa privata e pubblica ed, in generale, con le azioni di governo del territorio comunale.

Il **Psc** formalizza le disposizioni strutturali in una serie di elaborati grafici e descrittivi ed in una Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads – facenti parte della Normativa tecnica di attuazione del Puc – Nta –. Tali documenti prefigurano il futuro assetto fisico e funzionale del territorio comunale e delle sue relazioni con il contesto territoriale.

Il Puc si colloca coerentemente nel processo di governo del territorio regionale. In tal senso il Psc recepisce ed attua le disposizioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 15 del 30.03.2012. Recepisce inoltre le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali, i regimi vincolistici e normativi, le discipline del Piano territoriale regionale e del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino regionale Campania centrale ed, in generale, i contenuti prescrittivi e di indirizzo dei piani, dei progetti e dei programmi sovra-ordinati, per quanto incidenti sul territorio comunale. Nella Nta del Puc è previsto che lo stesso Puc si adegua al sopraggiungere di nuovi piani sovra-ordinati, quale il Piano paesaggistico, di innovazioni legislative, programmatiche e normative nazionali e regionali, di aggiornamenti e variazioni del Ptr, del Ptcp e del Psai.

Il **Poc** formalizza le disposizioni programmatiche in una serie di elaborati grafici e descrittivi ed in una Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche – Nads – facenti parte della Nta del Puc. Il Poc individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, di iniziativa pubblica e privata, le destinazioni funzionali ammissibili nelle varie parti del territorio, le azioni urbanistiche e gli interventi di tutela, di valorizzazione e di innovazione fisica e funzionale del territorio, da attuare in un determinato periodo temporale.

Il Poc contiene, come previsto al co. 7 dell'art. 9 del Regolamento 5/20011, gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della L.R. del 22.12.2004, n. 16.

4. Il processo di redazione del Puc.

La fase preliminare di piano è stata caratterizzata da un approfondimento del Quadro conoscitivo, dalla elaborazione di una proposta di Documento strategico e da un'ampia discussione pubblica organizzata dall'Amministrazione comunale con la convocazione di diversi incontri. Tenendo conto del sostanziale consenso e dei contributi emersi nelle consultazioni pubbliche si è redatto in forma definitiva il Documento strategico che è stato approvato dalla Giunta comunale contestualmente al Rapporto preliminare Vas preventivamente discusso con il Soggetto competenti in materia ambientale.

Il Documento strategico fornisce in forme sufficientemente definite, le finalità e gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale; esso di fatto fornisce le disposizioni strategiche e programmatiche, in materia urbanistica, da formalizzare con il Puc.

La redazione del Puc si è sviluppata con la redazione di Carte tematiche illustrative dello “**stato del territorio**”; in esse sono state riportate le risultanze delle analisi e studi in materia:

- a. geolitologica, geomorfologica, idrogeologica, della stabilità e della zonazione sismica – con allegate indagini sismiche, colonne stratigrafiche, analisi e prove di laboratorio geotecnico e relazione geologica – elaborati dal Dr. Geol. Enrico Bottiglieri;
- b. di biodiversità, di risorse naturalistiche ed agroforestali, di uso del suolo e di zonizzazione agricola – con allegata relazione agronomica ed ambientale, tabella delle essenze vegetali e repertorio degli alberi di particolare rilevanza – elaborati dal Dr. Michelangelo De Dominicis;
- c. di zonizzazione acustica – con relativa relazione e regolamento – elaborati dal Dr. Alberto Gentile.

Sulla base di tali analisi e studi si sono redatti i documenti grafici e descrittivi che compongono la parte strutturale del piano – denominata “**Piano strutturale comunale**” ed individuata con l’acronimo “Psc” –; in esse sono formalizzate le disposizioni sovraordinate, recepite nel Puc:

- a. nella Carta dei vincoli, Tav. B1.1, sono stati riportati i vincoli e limitazioni all’uso del territorio dettati dall’ordinamento in materia per la tutela dei beni culturali e del paesaggio, in materia ambientale, in materia di distanze di rispetto, dai fiumi, dagli elettrodotti, dalle strade e ferrovie, dalle aree cimiteriali;
- b. nelle Carte contenute nelle Tavv. B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6 sono state riportate la vulnerabilità idraulica, la pericolosità idraulica, il rischio idraulico, la pericolosità da frana, il rischio frana, desunte dal Piano stralcio per l’assetto idrogeologico – Psai – nella forma approvata con delibera n. 1 del 23.02.2015 del Comitato istituzionale della Autorità di bacino regionale della Campania centrale;
- c. nelle Tavv. C1.1 e C.2 sono state riprodotte le disposizioni del Ptcp relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi e alla rete ecologica, che il Puc attua nella loro dimensione comunale.

Il Psc, in una progressione logica, ha ripartito il territorio comunale in:

- a. “**Ambienti omogenei**”, quali parti del territorio comunale connotate da qualità ed utilizzazioni omogenee; esse sono delimitate nella Tav. C1.3 del Psc. Tale ripartizione è finalizzata all’individuazione delle componenti strutturali del paesaggio caratterizzate dalla permanenza di ambienti naturali e rurali, di nuclei storici tipizzati da complessi edilizi a cortile, di un patrimonio di beni culturali e paesistici. Tali connotazioni sono una qualità specifica ed identitaria della “forma” della città di Roccapiemonte e del suo territorio comunale; tanto più significativa in un contesto, quello dell’agro sarnese-nocerino, caratterizzato da processi di dispersione di tali originarie connotazioni. Il riconoscimento di queste qualità specifiche ed identitarie e la tutela e valorizzazione delle connotazioni degli ambienti omogenei e delle loro relazioni nella composizione del paesaggio urbano sono assunti come disposizione strutturale nel Puc e delle azioni di governo del territorio.
- b. “**Ambiti territoriali omogenei**” – identificati con l’acronimo Ato –; essi sono delimitati nella Tav. c1.4 ed elencate nell’art. 8 della Nta. Tale ripartizione è finalizzata ad

individuare le parti del territorio comunale da assoggettare a discipline urbanistiche omogenee. Per ciascuno Ato la Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads: capo 2 delle Nta – seleziona le azioni urbanistiche da attuare con le discipline urbanistiche e con l'attività di governo del territorio. Esse sono specificate negli articoli dal numero 9 al numero 16 della Nta.

- c. **“Zone territoriali omogenee”** – identificate con l'acronimo Zto –; esse sono delimitate nella Tav. C1.5 ed elencate nell'art. 21 della Nta. Tale ripartizione riporta la qualificazione delle parti del territorio nella classificazione prescritta nell'art. 2 del decreto interministeriale 02.04.1968, n 1444.

Inoltre il Psc individua negli articoli dal numero 17 al numero al 20 delle Nta:

- d. il sistema dei vincoli;
- e. il sistema delle emergenze storiche, architettoniche ed ambientali;
- f. il sistema delle attrezzature urbane
- g. il sistema delle infrastrutture per la mobilità.

Le disposizioni strutturali contenute nel Psc sono state individuate nel Capo 2 della Nta, denominata Normativa di attuazione delle disposizioni strutturali – Nads –.

Le nuove destinazioni urbanistiche previste dal Psc con la delimitazione delle zone territoriali omogenee riservate ai nuovi insediamenti residenziali – Zto C –, produttivi – Zto D – e per le attrezzature di interesse generale – Zto F – sono state sottoposte a verifica del “rischio atteso” ai sensi dell'art. 39 della Normativa di attuazione del Piano stralcio dell'assetto idrogeologico – Psai –. Tale verifica, riportata nella Tav. D1.1 e nella relativa relazione, ha riscontrato che parti delle Zto C2, Zto C3, Zto C4, Zto D1, Zto F5, Zto F9 sono gravate da un rischio atteso R4 ed R3 e pertanto le nuove destinazioni urbanistiche non sono compatibili con le prescrizioni del Psai.

Di conseguenza nel Piano urbanistico operativo – Poc – quelle parti delle suddette Zto non sono state ammesse a trasformazione urbanistica ed edilizia sino ad eventuali varianti dello stesso Psai, conseguente alla realizzazione di interventi di mitigazione dei rischi.

Il Poc si compone di tre tavole individuate con le sigle E1.1a, E1.1b, E1.1c., nelle quali il territorio comunale è stato ripartito in quadranti in scala 1:2000; in esse sono state ulteriormente specificate le Zone territoriali omogenee, delimitati alcuni comparti edilizi omogenei ed individuati gli ambiti – indentificati con l'acronimo Atu – nei quali la trasformazione urbanistica è subordinata alla formazione di Piani urbanistici attuativi – Pua –. Il Poc comprende schede di indirizzo relative ai comparti edilizi omogenei ed agli Atu

Nel Capo 3 della Nta è riportata la Normativa di attuazione delle disposizioni programmatiche – Nadp –; esse disciplinano gli interventi edilizi nelle Zto, nei comparti edilizi omogenei e negli Atu. Per questi ultimi le Nadp indicano le procedure di formazione dei Pua e le procedure di attuazione “perequative” e “compensative”.

Il Puc comprende, inoltre, un “Piano delle attrezzature urbane”, riportato nella Tav. E2.1, illustrato in un’apposita relazione ed in schede riferite alle attrezzature esistenti ed al sistema della mobilità pedonale e veicolare.

Nel Capo 4 della Nta è riportata la Normativa di attuazione delle disposizioni relative al Piano delle attrezzature urbane.

5. Le scelte urbanistiche.

Le scelte urbanistiche sono compiutamente individuate negli elaborati grafici e normativi che compongono il Puc; esse sono formalizzate con le ripartizioni, i simboli, gli indici propri della disciplina urbanistica. La presente relazione intende agevolare la lettura del Puc e pertanto cercherà di illustrare i contenuti del piano in forme, per quanto possibile, non tecniche.

Il Puc si compone di un insieme sistematiche di scelte urbanistiche, relative, cioè, alla organizzazione fisica e funzionale del territorio comunale. Esse si collocano in una “visione” complessiva, in un “aspettativa”, il più ampiamente possibile condivisa dalla comunità cittadina. La “visione” della città di Roccapiemonte, che si è condivisa nella fase preliminare del piano, può sintetizzarsi in un’immagine del luogo, della città e del suo contesto paesaggistico, nella quale restano ben definiti i limiti degli aggregati edilizi ed un loro completamento e riordino, la conformazione di uno spazio aperto tra tali aggregati e lungo il confine settentrionale, la conservazione delle quinte verdi formate dai versanti collinari a sud ed a est, la valorizzazione, in forma di polarità urbane, dei beni e dei siti culturali ed identitari, l’implementazione delle attrezzature urbane e delle attività di interesse generale, i collegamenti con le strade e le ferrovie che corrono appena oltre i confini comunali. In quest’immagine si collocano le finalità e gli obiettivi prescelti nella formazione del Puc.

I suddetti obiettivi e finalità, derivanti dagli indirizzi forniti dal Consiglio comunale, dagli indirizzi della pianificazione territoriale, dall’ampio confronto pubblico, possono essere individuati nell’elenco che segue:

- 1. Tutela e valorizzazione della identità urbana, ovvero:**
 - 1.a del “paesaggio”, nella sua connotazione geomorfologica, nell’articolazione e diversificazione dei suoi ambienti, nei rapporti delle sue componenti naturali ed antropiche;
 - 1.b della “forma della città”, quale composizione, in una specifica morfologia urbana, di nuclei urbani e di tipologie insediative, spazi aperti, tessuti viari e volumi edilizi;
 - 1.c del “patrimonio urbano”, composto dai beni culturali e paesaggistici, dalle risorse ecologiche, dai luoghi della socialità, le attrezzature ed i servizi, i sistemi infrastrutturali;
 - 1.d delle “risorse urbane”, quali le attività economiche e professionali, formative e culturali, sanitarie ed assistenziali, recettive e ricreative;
 - 1.e delle “connessioni territoriali”, intese come sistemi di relazioni con le altre entità urbane, attrezzature e servizi, infrastrutture per la mobilità disponibili nel contesto territoriale.

2. Incremento delle qualità e delle potenzialità urbane, attraverso:

- 2.a la “messa in sicurezza del territorio”, da attuare con interventi di mitigazione dei rischi e delle pericolosità, di ristrutturazione e manutenzione delle opere di regimentazione delle acque, di contenimento del consumo del suolo e dei consumi energetici, delle immissioni in atmosfera e degli inquinamenti ambientali;
- 2.b il “riordino della forma urbana” da attuare con azioni ed interventi di recupero e di rivitalizzazione dei nuclei storici, delle tipologie insediative a cortile e dei connessi orti e giardini; con interventi puntuali d’integrazione, di rinnovo, di qualificazione, di completamento delle parti della città di antica e recente conformazione; con l’inserimento di nuovi ambienti e di nuove attrezzature urbane quali innovazioni coerenti con le logiche aggregative della forma urbana e con una sua consapevole e condivisa evoluzione. In tale processo di riordino e di evoluzione della forma urbana hanno valore di “matrici formative” la formazione:
 - 2.b.a della “cornice verde”, da attuare destinando a parchi i versanti comunali del Poggio del Tesoro – Monte Caruso (propaggini dei Monti di Salerno), del monte Caruso, del rilievo del Pizzo Acuto e la fascia dei terreni a valle del canale denominato “torrente Solofrana”, preservando, altresì, le fasce rurali e gli ambienti e gli usi agricoli ai piedi dei rilievi collinari;
 - 2.b.b della “rete ecologica” da attuare con la riqualificazione di alcune strade in viali alberati, con la istituzione di percorsi pedonali e ciclabili di penetrazione ed attraversamento dei tessuti urbani e di raccordo con i parchi della cornice, con la formazione di un ambiente prevalentemente aperto tra i due ambienti urbani, con valorizzazione del verde pubblico e privato;
 - 2.b.c della “rete delle polarità identitarie”, da attuare con la tutela la rivitalizzazione e la piena utilizzazione dei monumenti, degli edifici, dei manufatti e dei siti aventi valore di beni culturali, paesaggistici e di memoria storica, dei luoghi della socialità;
 - 2.b.d dei “sistemi dei servizi e delle attrezzature urbane” da attuare con l’ottimizzazione e l’implementazione, la piena utilizzazione e l’ampliamento delle strutture e delle attività pubbliche e private di interesse generale, la innovazione della offerta di servizi;
 - 2.b.e delle “reti delle infrastrutture”, da attuare con interventi di riorganizzazione della viabilità interna e delle aree di sosta, con la realizzazione di una nuova strada lungo il torrente Solofrana, con la riqualificazione, quali componenti dell’ambiente urbano, delle strade d’interesse sovra-comunale, con il potenziamento dei “nodi di interconnessione” con le autostrade e le linee ferroviarie.

Perseguendo gli obiettivi sopra indicati, il Puc tende, a ridefinire anche il ruolo del Comune di Roccapiemonte nel sistema dei centri urbani della sub-area regionale dell’agro sarnese, valorizzando, da una parte, le risorse paesaggistiche, culturali ed urbane di cui dispone e promuovendo, dall’altra, l’insediamento di nuove attrezzature ed attività, definibili di interesse generale e di livello sovracomunale, nei campi del tempo libero, dello sport, della recettività, della socialità, aventi un valore attrattivo sovracomunale.

Di seguito si illustrano le principali scelte urbanistiche contenute nel Puc.

6. La conservazione della “cornice verde”.

La conservazione delle preesistenze naturali ed antropiche, della flora e della fauna, delle diversità biologiche e dei sistemi naturali, raccomandata dalle convenzioni sul paesaggio, richiedono politiche attive, iniziative di tutela e di valorizzazione di questi beni comuni. Per questo motivo il Psc riserva i versanti comunali del rilievo collinare “monte Solano – Pizzo Acuto” e del monte Caruso – poggio del Tesoro alla formazione di due parchi denominati “parco della Rocca” e “parco del Poggio”.

Essi, non solo sono elementi fondamentali nella configurazione del paesaggio urbano, ma sono intesi anche come ambienti della città, la cui frequentazione è da integrare nella vita quotidiana dei cittadini. Per questo motivo è prevista la possibilità di svolgere attività sportive e per il tempo libero. Di speciale rilievo nella loro conformazione sono il recupero edilizio e funzionale del complesso monumentale della Rocca e del suo sito paesaggistica e la valorizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Lauro in maniera da assicurare la loro piena utilizzazione e fruizione.

L’individuazione del parco della Rocca – così identificato per la dominanza della Rocca di San Quirico e dei resti del castello di Guimario, posti in cima al cono del monte Solano – attua un indirizzo del Ptcp, il quale include quest’area in un “nodo strategico” della rete ecologica provinciale e prevede l’istituzione di parco intercomunale “Passo dell’Orca – Castello della Rocca”.

Anche la formazione del parco della Poggio, raccoglie un’indicazione del Ptcp che include quest’area in una “core areas” ed in un “nodo strategico” della rete ecologica provinciale. La previsione del Psc integra il versante comunale del rilievo collinare Poggio del Tesoro – Monte Causo nel “Parco naturale regionale di Diecimare” – in corso di ripermimetrazione e di istituzionalizzazione – e della “Oasi di Diecimare”

L’istituzione dei suddetti parchi intercomunale e regionale è demandata ad accordi interistituzionali, tuttavia il Puc ne anticipa gli effetti nella dimensione comunale. Le Nta specificano che i parchi della Rocca e del Poggio saranno assoggettati alla disciplina urbanistica sovracomunale allorquando sarà vigente; precisa, altresì che il recepimento di tali discipline urbanistiche non costituisce variante del Puc.

Il Puc prevede di completare la “cornice verde” del territorio comunale conformando in un “parco urbano”, denominato “Parco del Solofrana”, i residui terreni non edificati a valle dell’omonimo canale, valorizzando le presenze naturali, le diversità biologiche, le colture agricole, riordinando le componenti rurali e gli episodi insediativi.

Il parco del Solofrana attua per quanto compreso nel territorio comunale l’indicazione di un corridoio ecologico previsto nel Ptcp; tale corridoio comprende anche la fascia a monte del canale ricadente nel Comune di Castel San Giorgio. E’, pertanto, necessario, per completare il parco, un’azione di coordinamento tra i due Comuni.

Asse portante del parco è un “viale” che raccordando le vie San Pasquale, della Pace, Caracciolo e prolungandole sino all’incrocio con la via Giordano, si sviluppa lungo tutto il confine settentrionale del Comune. Esso assolve una funzione rilevante nella riorganizzazione della viabilità e consente di riqualificare le aree intorno alla chiesa di San Pasquale, di evitare l’attraversamento di San Potito, di alleggerire il traffico diretto a Nocera Inferiore sulla via della Libertà.

Il parco offre la possibilità di rimodellare, in forme programmate e definitive, l’andamento plano-altimetrico dei terreni a valle del canale Solofrana. Tale intervento insieme alla ristrutturazione dello stesso canale, che si auspica sia realizzato al più presto, ridurranno in misura rilevante la pericolosità di eventuali esondazioni mettendo in sicurezza le parti settentrionali degli aggregati urbani.

I suddetti parchi sono concepiti come parti della città e della sua vita quotidiana; a tal fine il Puc promuove e disciplina l’inserimento di attività, pianamente compatibili con la tutela ambientale, nei campi dello sport, del tempo libero e della fruizione turistica.

7. La tutela degli ambienti rurali.

Permangono nel territorio comunale tracce della vocazione agricola di Roccapiemonte. Esse sono rappresentate da ampi ambienti rurali ai piedi dei rilievi collinari ma anche da testimonianze di grande rilievo storico ed architettonico presenti nei centri storici; la tipologia a cortile che conforma la morfologia urbana rimanda all’originaria organizzazione dell’attività agricola e di straordinario interesse appaiono le cantine e le loro attrezzature ancora conservate.

Il Psc delimita due ampi ambienti agricoli in conformità agli indirizzi del Ptcp relativi al “sottosistema” del territorio rurale aperto “vallo del Solofrana”.

Negli ultimi decenni si è registrata una riduzione delle superfici coltivate, la perdita di produzioni tipiche, la dismissione di attività agricole; tali processi hanno inciso negativamente non solo nell’economia comunale e sulla identità produttiva del Comune ma anche sulla stabilità dei terreni collinari. Il Psc intende contribuire all’inversione di questi processi, con l’attivazione delle azioni urbanistiche, finalizzate alla conservazione ed al potenziamento delle attività agricole e degli ambienti rurali.

Nel Documento strategico si evidenziava il rinnovato interesse per i prodotti agricoli tipici e per le tradizioni enogastronomiche e come ciò renda prevedibile una ripresa delle attività agricole, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; in tale tendenza si aprono nuove opportunità imprenditoriali ed occupazionali che possono essere colte dal Comune di Roccapiemonte per la sua, già ricordata, originaria vocazione. Il Puc può aiutare l’affermazione di questa prospettiva di sviluppo preservando, da una parte, i terreni e le colture agricole e, dall’altra promuovendo l’insediamento di nuove attività legate alla valorizzazione delle produzioni agricole.

Le discipline del Puc legano gli interventi di trasformazione edilizia in tali parti del territorio allo sviluppo delle aziende agricole, ammettono il consolidamento del patrimonio esistente e promuovono l'integrazione di nuove attività, quali quelle agrituristiche, di ristorazione, di commercializzazione e la formazione di "orti urbani", intesi come forme di diffusione della cultura e delle pratiche agricole.

8. La rivitalizzazione dei centri storici.

Il Psc delimita i centri storici di Roccapiemonte, di San Potito, di Casali ed il nucleo antico di Materdomini, qualificandoli come patrimonio identificativo della comunità urbana e della forma urbana.

Si è evidenziato che le parti più antiche degli aggregati urbani sono caratterizzati dalla tipologia a cortile dei complessi edilizi. Il Puc qualifica la tipologia insediativa a cortile come "bene culturale", in quanto essa conserva peculiarità identificative della comunità cittadina e conformativa della morfologia urbana. Essa è non solo una memoria storica e culturale ma offre la possibilità di articolare gli spazi urbani, i luoghi della socialità e dell'abitare in forme diverse dal modello insediativo ricorrente. La sequenza dei cortili e degli altri spazi aperti è delineata dal Puc come tessuto di spazi di uso pubblico e di relazione, parti integrate nella vita della città e delle sue attività, luoghi di ritrovo e di attraversamento.

Ma per ritrovare pienamente i valori dei centri storici non basta auspicarne il recupero edilizio, occorre promuovere la sua piena riutilizzazione, valorizzare il suo patrimonio edilizio, offrire la possibilità di insediare nuove funzioni ed attività che si integrino con gli usi residenziali e diano nuova attrattività a queste parti della città.

Le parti del territorio occupate dai centri storici e dal nucleo antico sono delimitate come Zto A nella Tav. C1.5, il Psc, inoltre, nell'art. 14 delle Nta, dispone l'attivazione di una serie di azioni per la salvaguardia e la valorizzazione integrale dei centri storici. Esse sono specificate nelle Tavv. E1.1a, E1.1b, E1.1c del Puc, con la ripartizione delle Zto A in comparti edilizi omogenei. La disciplina degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso sono contenute nell'art. 23 della Nta. Inoltre il Puc indica gli indirizzi del recupero dei singoli comparti in schede comprese nella Tav. E1.2.

L'effettiva attuazione delle suddette azioni di salvaguardia e di valorizzazione necessitano di un costante cooperazione tra il Comune ed i privati. Al Comune è affidato, dalla stessa normativa di attuazione, un ruolo attivo di promozione e di supporto delle iniziative private; è prevista l'istituzione di un'apposita sezione dello Sportello unico dell'edilizia, deputato alla semplificazione delle procedure abilitative ed a fornire servizi di assistenza, l'ammisibilità di nuove funzioni ed usi dei locali prospettanti sui cortili e degli spazi aperti, accordi con i proprietari degli immobili per la realizzazioni di interventi integrati e con i gestori dei servizi a rete per la rimozione degli impianti esterni di distribuzione dell'acqua, dell'elettricità, del gas.

Nell'art. 23 delle Nta è, inoltre, previsto che il Comune può adottare ulteriori misure per la promozione ed il coordinamento degli interventi edilizi, quali piani di attuazione di singoli comparti, piani per il colore e l'arredo urbano, limitazioni del traffico veicolare e

l'istituzione di aree pedonali. E', altresì, previsto che il Comune può disporre l'esecuzione di opere di messa in sicurezza, di riqualificazione edilizia, di adeguamento ai piani del colore e dell'arredo urbano, assumendo provvedimenti sostitutivi in danno dei proprietari inadempienti.

9. Il riordino degli aggregati urbani.

Il Psc delimita, nella Tav. C1.5, le zone, esterne ai centri storici, occupate da insediamenti residenziali e produttivi e le qualifica come Zone territoriali omogenee B, prevalentemente occupate da insediamenti residenziali, e BD, occupate dall'insediamento di attività produttive. Il Poc specifica la suddetta zonizzazione nelle Tavv. E1.1, E1.1b, E1.1c individuando le zone a destinazione residenziale, quelle a destinazione produttiva e sanitaria. Le discipline degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso sono contenute negli articoli 24, 24.a, 24.b, 24.c, 24.d delle Nta.

In queste parti della città si ritrovano episodi edilizi, come evidenziato nel Documento strategico, che si sono aggregati ai centri storici negli ultimi decenni ma che non sono ancora in grado di conformare compiuti ambienti urbani ed un ordinato tessuto urbano; vi si ritrovano edifici degradati, incompleti, consolidamenti di manufatti provvisori.

Si è riscontrato che le quantità edilizie costruite in queste zone B e BD sono superiori a quanto previsto nel vigente Piano regolatore generale e pertanto le stesse aree possono essere definite "sature". Tuttavia il Puc per consentire la riqualificazione degli edifici e di alcuni comparti ammette un limitato incremento dei volumi edilizi esistenti.

Sono, altresì, previsti interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a comparti edilizi comprendenti edifici ed aree non edificate; essi sono attuabili sulla base di "progetti urbani" che, oltre agli edifici privati comprendono aree pubbliche e strade da ridisegnare; in tali interventi è ammesso un incremento premiale sino al 30% dei volumi edilizi preesistenti. I progetti di riqualificazione urbana sono assentiti con i Permessi di costruire convenzionati previsti nell'art. 28-bis del TUE, DPR 06.06.2001, n. 380.

10. I nuovi insediamenti residenziali.

Le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali, qualificate come Zto C, sono delimitate nella Tav. C1.5 del Psc. Questa indicazione è specificata dal Poc nelle Tavv. E1.1, E1.1b e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in tali zone è disciplinata dagli articoli 25, 25.a, 25.b, 25.c della Nta.

L'attuazione di tre zone, Zto C1, Zto C2, Zto C3 è affidata all'iniziativa privata; il Poc, individua in tali zone "Ambiti di trasformazione urbanistica" – denominati Atu –, da conformare con Piani urbanistici attuativi – Pua – e da attuare con procedure perequative e mediante comparti edificatori.

L'Atu 2, in località Savasta, delimita una parte dei terreni compresi nelle Zto C2, in quanto a seguito della verifica del "rischio atteso" si è riscontrato che le rimanenti parti della stessa zona sono gravate da rischio idraulico atteso elevato, e pertanto in esse non sono ammesse

nuove destinazioni urbanistiche, in quanto esse non sono compatibili con le prescrizioni del Psai vigente alla data di formazione del Poc. Nella Nta – come concordato con il Distretto Appennini meridionali - è previsto che a seguito di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai comportanti la riduzione del suddetto Rischio atteso, l'Atu.2 è ampliata sino a coprire l'intera superficie della Zto C2 senza che ciò costituisca variante del Puc.

L'art. 25.a precisa le procedure di formazione dei Pua e le procedure perequative, fissando i criteri di assegnazione dei diritti edificatori ai proprietari degli immobili, gli indici di fabbricazione territoriale e fondiari, gli obblighi di cessione delle aree al Comune. Nello stesso articolo sono individuate le destinazioni d'uso ammissibili.

Nella Tav. E1.2 sono comprese la scheda E1.2.16 di dimensionamento e di indirizzo relative alle Atu 1, Atu 2 ed Atu 3 come delimitate nel Poc; inoltre è riportata la scheda di dimensionamento dell'Atu 2 estesa a tutta la Zto C2 al fine di stimare gli alloggi edificabili in tutte le zone destinate alle nuove edificazioni. Tali dimensionamenti sono da considerarsi provvisori in quanto la esatta superficie territoriale e le conseguenti quantità edilizie, determinate con l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal Puc, sono calcolate in fase di redazione dei Pua.

I nuovi insediamenti s'innestano nei preesistenti tessuti ed introducono elementi di riordino, di completamento degli ambienti urbani e nuove attrezzature urbane. Per conseguire questi risultati la conformazione dei nuovi insediamenti sarà concordata con il Comune nel corso di redazione degli stessi Pua, tuttavia già nel Poc è previsto la collocazione nell'Atu 1 di un nucleo di attrezzature standard e di alcuni percorsi pedonali che connettono il nuovo insediamento al centro storico di Casali. Nell'Atu 2 e nell'Atu 3 è prevista la formazione di due corridoi ecologici, nel primo di connessione tra i Parchi del Solofrana e della Rocca, nel secondo di collegamento della piazza Zanardelli con il Parco del Poggio.

La Zto C4 è destinata prevalentemente all'edilizia residenziale sociale; la sua attuazione è demandata ad un Piano per l'edilizia economica e popolare ex lege 18.04.1962, n. 167 – denominato Peep –. Il Poc, nella Tav. E1.1b, delimita l'Atu 4 quale ambito ammesso immediatamente alla trasformazione urbanistica. La restante parte della Zto C4 è risultata gravata da rischio idraulico atteso elevato, e pertanto, ai sensi dell'art. 39 delle Nta del Psai, in essa non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche. Nell'art.

25.b delle Nta è previsto che al sopraggiungere di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai, comportanti la riduzione del suddetto rischio atteso, il Peep può essere ampliato a tutta la Zto C4 senza che ciò costituisca variante del Puc.

I terreni compresi nel Peep sono assoggettati ad esproprio. L'art. 25.b indica le procedure di formazione dei Peep, indica i criteri di assegnazione dei diritti edificatori ai proprietari degli immobili compresi nell'Atu, gli indici di fabbricazione territoriale e fondiari, le destinazioni d'uso ammissibili.

Nella Tav. E1.2 è compresa scheda di dimensionamento e di indirizzo relativa al Peep. Tale dimensionamento è da considerarsi provvisorio in quanto la esatta estensione della superficie territoriale, delle superfici di proprietà pubblica e privata, delle superfici già cedute dal

Comune per delocalizzarvi edifici non ricostruibili nel sito originario ed il calcolo dei diritti compensativi e dei volumi edificabili sono demandati alla fase di formazione del Peep. Nell'adeguamento del Puc è stata delimitata una Zto C5 comprendente i terreni che con delibere del Consiglio comunale n. 4 e n. 5 del 25.01.1995 sono state destinate alla costruzione di volumi edilizi non ricostruibili nel sito originario. Nell'art. 25.c delle Nta vengono confermati gli indici edilizi stabiliti nelle richiamate delibere C.c 4 e 5 del 1995.

11. I nuovi insediamenti per le attività produttive.

Il Psc nella Tav. C1.5Le delimita la Zto D1 e la Zto D2 quali parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti produttivi. Questa indicazione è specificata dal Poc nelle Tavv. E1.1 ed E1.1c; l'art. 26 della Nta fissa i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso ammissibili in tali zone; subordina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nella Zto D1 alla formazione di un Piano urbanistico di attuazione – denominato Pua –, mentre l'intervento edilizio nella Zto D2 è assentibile con Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01.

A seguito della verifica del "rischio atteso", di cui si è riferito al punto 4, si è riscontrato che una limitata parte della Zto D1 è interessata da rischio idraulico atteso elevato, e pertanto, il Poc ammette alla trasformazione urbanistica solo la restante parte della Zto D1. La Nta precisa che a seguito di eventuali aggiornamenti e varianti del Psai comportanti la riduzione del suddetto Rischio atteso, il Pua può essere ampliato sino a coprire l'intera superficie delle Zto D1, senza che ciò costituisca variante del Puc.

12. I comparti per le attrezzature di interesse generale.

Lo Psc, seguendo gli indirizzi del Piano territoriale di coordinamento generale, qualifica come "periurbane" le aree esterne agli aggregati edificati e prevalentemente non edificate, interessate da episodi insediativi sparsi, da strade rilevanti e da altre opere di urbanizzazione, da residui di attività agricole e dalla perdita delle connotazioni di ambienti rurali. Queste parti del territorio comunale, sono delimitate nell'Ambito territoriale omogeneo – Ato – 17 e 18 nella Tav C1.4. Il Psc le delimita, nella Tav. C1.5, come Zone territoriali omogenee F5, F6, F7, F8, F9.

Queste aree assumono particolare rilievo nella conformazione del territorio comunale prefigurata dal Puc; esse infatti devono conservare le connotazioni di spazi aperti e verdi, formando un collegamento tra i parchi della Rocca e del Solofrana ed un sistema di relazioni tra gli abitati di Roccapiemonte e di San Potito, ed accogliere una serie di nuove attrezzature di interesse generale, anche di rilievo sovracomunale, destinate alla cultura ed allo spettacolo, allo sport ed al tempo libero, alla recettività ed alla ristorazione. Esse sono state prescelte del Documento strategico come fattori in grado di ridefinire il ruolo del Comune di Roccapiemonte nel sistema dei centri urbani della sub-area regionale dell'agro sarnese.

Nelle Zto F5, F6, Zto F7, Zto F8 sono preservate ed implementate le attività agricole anche con la formazione di "orti urbani" ed è promosso e disciplinato l'insediamento di nuove attività di interesse generale; è previsto che almeno il 60% delle superfici territoriali restino

permeabili. Gli interventi edilizi sono assentiti con Permessi di costruzione convenzionata con la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle attrezzature standard ed alla formazione del corridoio ecologico indicato in precedenza. L'art. 28.d delle Nta, oltre a fissare i parametri urbanistici, ammette un'ampia gamma di destinazioni funzionali, in tal modo è offerta la possibilità di insediare le attività ritenute dagli imprenditori più corrispondente alla domanda che si manifesta a livello comunale e sovracomunale.

L'area a nord dell'abitato di Roccapiemonte e sino alla via Giordano, sul confine con il Comune di Mercanto San Severino, delimitata nella Zto F9, è riservata all'ampliamento delle attività e delle strutture socio-assistenziali presenti nel Comune. In tal modo si organizza un "distretto sanitario" avente rilevanza ed attrattività sovracomunale.

Anche in tale zona è stata rilevata una limitata area gravata da rischio idraulico atteso R4 e, pertanto il Poc non l'ammette a nuove destinazioni urbanistiche sino ad eventuale variante del Psai vigente. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono subordinate alla formazione di un Piano urbanistico di attuazione esteso all'area compresa nell'Ambito di trasformazione – Atu 6 – delimitato dal Poc nella Tav. E1.1b. In tale Pua è compresa il prolungamento della via Galdieri sino all'innesto sulla via Giordano e l'area destinata a parcheggi previsti nel Puc. Nell'art. 28.e sono fissati i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso ammissibili.

13. Il Piano delle attrezzature urbane.

La qualità di una città è ampiamente commisurata alla sua offerta di servizi, ovvero alla sua dotazione di spazi e strutture destinate ai servizi di interesse comune. Tali spazi e strutture sono stati definiti "attrezzature urbane". L'art. 29 delle Nta le suddivide in:

- a. *"attrezzature standard": edifici e spazi attrezzati dedicati alle funzioni indicate nell'art. 3 del D.i. 02.04.1968, n. 1444 – comunemente denominati "standard urbanistici" –; la qualifica di "attrezzature di interesse comune" – lett. b, co. 2 – s'intende estesa a tutte le strutture, pubbliche e private, destinate alle attività che hanno una rilevanza di interesse pubblico, quali quelle inerenti lo spettacolo, la formazione, il tempo libero, la socialità;*
- b. *"attrezzature generali": edifici ed aree dedicate alle funzioni indicate al punto 5 nell'art. 4 del D.i. 02.04.1968, 1444; tale qualificazione si intende estesa a tutte le strutture, pubbliche e private, destinate ad attività di interesse generali, quali quelle assistenziali, culturali, sportive, ricreative, turistiche; la qualificazione di "parchi pubblici urbani e territoriali" si intende applicabile anche alle aree, ancorché private, destinate dal Puc a parco;*
- c. *"attrezzature per la mobilità", cioè le strade carrabili ed i percorsi pedonali e ciclabili;*
- d. *"attrezzature a rete", cioè le reti fognarie, di distribuzione dell'acqua, dell'elettricità, del gas, dei servizi informatici e gli impianti per le telecomunicazioni.*

Nella Nta si precisa inoltre che le attrezzature urbane possono essere di proprietà sia del Comune, di Enti pubblici e religiosi, che di privati. In particolare precisa che, in conformità a quanto previsto nell'art 126 delle Nta del Ptcp, le attrezzature standard di proprietà privata e/o a gestione di soggetti privati, allorquando regolata da convenzione stipulata tra il Comune ed il proprietario, sono considerate "standard" ai sensi dell'art. 3 del D.i.

02.04.1968, n. 1444.

Le attrezzature urbane formano un “sistema” che struttura la città nella sua organizzazione fisica ed ancor più la sua vivibilità. Alla programmazione ed alla regolamentazione di questo sistema è dedicata una parte del Puc denominato “Piano delle attrezzature urbane” – indicato con l’acronimo Pau –. Esso si articola in documenti grafici e descrittivi ed in una disciplina contenuta del Capo 4 della Nta.

In particolare tali norme promuovono l’iniziativa degli operatori privati nel campo dei servizi di interesse locale e generale, sia nella realizzazione di attrezzature standard e generali che nella gestione degli stessi servizi. In effetti molte attrezzature e servizi “pubblici” hanno assunto una rilevanza economica – basti pensare ai parcheggi o alle attrezzature per lo sport – e, perciò, possono essere oggetto di iniziative imprenditoriali private. Già quelle “tradizionali” possono attrarre l’imprenditoria privata ma tanto più tale attrazione può essere esercitata da nuove tipologie di attrezzature e servizi. Il campo delle attrezzature di interesse comune tende, infatti, ad ampliarsi per dare risposta a nuove esigenze, alle nuove forme delle relazioni sociali, della cultura, del tempo di vita; per questo motivo è previsto che il Pau si adegui con il recepimento delle iniziative pubbliche e private. D’altra parte il contenimento della spesa pubblica rende difficile la gratuità dei servizi pubblici ed ancor più opportuno coinvolgere l’iniziativa privata nella realizzazione e nella gestione delle attrezzature urbane.

Nel Pau, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni quantitative delle vigenti disposizioni legislative relative alle dotazioni minime di aree da riservare agli “standard”, le dotazioni di attrezzature urbane, esistenti o programmate, sono valutate in base a parametri “qualitativi”, quali i “posti alunni”, i “posti auto”, le “superfici attrezzate” degli spazi aperti, le “superfici utili” dedicate alle attività di interesse comune. Per quanto riguarda la verifica quantitativa e qualitativa delle attrezzature standard esistenti e programmate in relazione ai nuovi insediamenti previsti dal Puc si rinvia alla Relazione illustrativa del Pau ed alle Tavv. E2.1 ed E2.2.

La Nta precisa che le attrezzature urbane possono essere sia localizzate in lotti autonomi che comprese in edifici destinati anche ad altri usi e che i volumi edilizi delle attrezzature standard non concorrono nel calcolo delle quantità massime edificabili.

Una importanza centrale nel sistema delle attrezzature urbane è assegnata alle strutture scolastiche. Esse assumono nella città il ruolo di poli aggregativi; a tal fine il Puc individua aree di espansione dei siti scolastici esistenti ed il Pau prevede il completamento funzionale degli edifici scolastici, dotandoli, ove carenti, di palestre, biblioteche, laboratori, auditorium, sistemi informatici, spazi ed impianti all’aperto, da mettere anche nella disponibilità dei cittadini per lo svolgimento di attività extra-scolastiche.

Gli spazi e le strutture di proprietà privata destinati a funzioni d’interesse generale e le cui modalità di gestione, servizi offerti ed eventuali tariffe sono regolate con convenzioni stipulate tra il Comune e gli operatori privati, in analogia a quanto previsto nell’art. 126 della Nta del Ptcp di Salerno, sono qualificate nel Pau come “attrezzature generali”.

Il Puc amplia il campo delle attrezzature d'interesse generale inserendovi tutte le strutture e gli spazi aperti dedicati all'offerta di attività e di servizi, rivolti ad un'utenza comunale o sovracomunale, che hanno acquisito la rilevanza di interesse pubblico e generale, quali le attività nei settori dello sport, dello spettacolo e del tempo libero, del turismo, della convegnistica, delle cerimonie e dei meeting, della recettività alberghiera ed extra-alberghiera, dell'informatica e delle telecomunicazioni, della logistica.

Il Puc destina ai suddetti servizi ed attività gli edifici e gli spazi qualificati come beni culturali e siti paesaggistici; in tal senso si segnala l'importanza della rifunzionalizzazione e piena utilizzazione di complessi edilizi quali la Villa Ravaschieri ed il suo parco, la Rocca del Castello, il Palazzo Marciano, il complesso conventuale di Materdomini. Inoltre il Puc destina alle iniziative private in questo settore un'ampia area posta al centro del territorio comunale, già illustrata nel precedente punto 12.

Alle suddette attività e servizi insieme alla valorizzazione delle risorse paesaggistiche, culturali ed urbane di cui la città dispone, è affidata, come già scritto, la ridefinizione del ruolo del Comune di Roccapiemonte nel sistema dei centri urbani della sub-area regionale dell'agro sarnese.

Nel "Sistema delle infrastrutture per la mobilità" sono comprese le strade interne al territorio comunale e le connessioni con le autostrade e le linee ferroviarie collocate in prossimità dei confini comunali.

Il potenziamento del servizio ferroviario Codola-Fisciano da prolungare sino al campus universitario e del servizio ferroviario "circumsalernitano" quale parte del servizio metropolitano regionale, la riattivazione del collegamento ferroviario con la stazione di interscambio prevista a Striano e, pertanto, l'accesso ai servizi della "circumvesuviana" e dell'Alta velocità-Alta capacità nella stazione di Afragola, il completamento della variante della strada statale 18 sino al casello dell'autostrada A30 sono il quadro entro il quale si collocano gli interventi di riorganizzazione, di riqualificazione e di integrazione della rete stradale disponibile nel territorio comunale.

Nel contesto dei suddetti provvedimenti di area vasta il Psc prevede la formazione di un "anello dei viali" costituito dal "viale del Solofrana", descritto nel precedente punto 6, la riqualificazione in forme di viale urbano della strada provinciale n 4, via della Libertà, e dell'asse stradale formato dalle vie della Pace, Gallo, San Potito, Piedirocca, Correale, Cupa Materdomini. Tali viali sono dotati di filari di alberi e di piste ciclabili. Prevede, altresì, la formazione, di intesa con il Comune di Castel San Giorgio, di un polo di interscambio in località Codola, ove si ritrovano gli accessi al servizio ferroviario ed all'autostrada A30, il nuovo viale del Solofrana e la variante della strada statale 18.

Nella tav. E2.1 del Poc è riportato il sistema della mobilità; esso oltre a specificare gli interventi sopra indicati relativi ai viali urbani del Solofrana, di Piedirocca e della Libertà ed alle piste ciclabili, traccia un asse stradale tra la piazza Amendola e la via Giordano dotata di ampie aree di parcheggio in modo da consentire la riduzione del traffico sulla via Pagano,

individua una serie di percorsi pedonali che collegano, attraversando i cortili, le vie Pagano e Roma con le aree di più recente urbanizzazione.

Nella Tav. A5.3. sono riportate le reti esistenti di distribuzione del gas e dell'elettricità, le reti fognarie fornendo al Comune uno strumento da implementare progressivamente per la programmazione, la gestione e la manutenzione programmata delle attrezzature a rete.

Si evince dalla lettura della presente Relazione, che il Puc conferisce una forte rilevanza al reticolo di regimentazione delle acque composto dal sistema di canalizzazioni ed alvei-strade programmato in epoca borbonica e completato nel novecento. Esso è qualificato come bene culturale. Il canale Solofrana è la componente centrale e di recapito del sistema la sua ristrutturazione fa parte del "completamento della riqualificazione e recupero del fiume Sarno" curato dall'Arcadis. Il Puc dispone che quest'intervento, da sollecitare e da rendere coerente con la conformazione del parco del Solofrana, sia integrato in un progetto di manutenzione, rifunzionalizzazione ed adeguamento delle varie componenti del sistema idraulico, finalizzato a mitigare il rischio di esondazioni.

14. Criteri di impostazione del Puc, dimensionamento urbanistico e verifica di conformità.

(I paragrafi 14, 14.1 e 14.2 sono stati aggiornati in riscontro alle osservazioni proposte dalla Provincia di Salerno.)

14.a Il Puc ripartisce, ai sensi dell'art. 1 del d.i. 02.04.1968, n. 1444, il territorio comunale di zone omogenee [Zto].

Nella tab. 14.1 che segue sono riportate le dimensioni territoriali dei raggruppamenti delle suddette Zto e le loro incidenze percentuali.

Tab. 14.1: Zonizzazione del territorio comunale		
Gruppi zone omogenee	Superficie	Aliquota
Zto A	ha 36,39	6,85 %
Zto B	ha 69,90	13,15 %
Zto BD	ha 8,98	1,69 %
Zto C	ha 10,85	2,04 %
Zto D	ha 1,87	0,35 %
Zto E	ha 70,20	13,21 %
Zto F1, F2, F3 (parchi)	ha 299,76	56,41 %
Zto F4 (cimitero)	ha 2,24	0,42 %
Zto F5, F6, F7, F8, F9	ha 30,25	5,69 %
Zto F10, F11 (impianti tecn.)	ha 0,94	0,18 %
Superficie territorio comunale	ha 531,38	

Da quanto sopra riportato si evince che le superfici territoriali interessate da trasformazioni urbanistiche e territoriali, ovvero le Zto C (destinate a nuovi insediamenti residenziali) le Zto D (destinate a nuove aree per insediamenti produttivi), le Zto F5, F6, F7, F8, F9 (destinate a nuove attrezzature per attività terziarie), ammontano complessivamente a ha 42,97, pari all'8,09% del territorio comunale.

La suddetta aliquota mostra che il Puc, in conformità a quanto previsto dal Ptr e dal Ptcp, ha, drasticamente limitato il **consumo di suolo**.

14.b Il Puc, attuando gli indirizzi del Ptcp, ha conservato gli ambienti rurali e naturali, destinando circa il 70% del territorio comunale agli usi agricoli (Zto E1 e E2) ed alla formazione di una "cornice di parchi" (Zto F1, F2, F3): aree destinate agli usi agricoli ed alla formazione di parchi). In tal modo si concretizzano "i **corridoi ecologici**" delineati nel Ptcp.

Gli interventi e le destinazioni d'uso nelle zone dei parchi sono disciplinati dall'art. 28.a delle Nta che non ammettono la realizzazione di nuove abitazioni.

- 14.c** L'art. 27 delle Nta, in conformità alle disposizioni sovraordinate, disciplina ambedue le **zone agricole** previste; in particolare al punto 6 della Tab 27 è disposto che gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo se giustificati in un piano di sviluppo aziendale e che i volumi edilizi ammessi sono destinabili, nella misura di 500 mc, alla abitazione del conduttore in apprezzamenti aventi una superficie non inferiore ad un ettaro e, nella misura massima dello 0,07 mc/mq delle superfici coltivate, alle strutture funzionali previste nel piano di sviluppo aziendale. Pertanto gli interventi edilizi sono disciplinati dalla Nta del Puc, in conformità alle discipline sovraordinate.
- 14.d** Il Puc, inoltre, limita le aree destinate a nuovi **insediamenti produttivi** (Zto D1 e Zto D2) a meno di due ettari, in quanto si è constatato che in prossimità dei confini comunali, in altri Comuni, sono già disponibili aree per gli insediamenti produttivi. Le due aree previste nel Puc recepiscono iniziative imprenditoriali proposte nel corso della formazione del Puc.
- 14.e** Il Puc disciplina il dimensionamento e la collocazione delle **attività terziarie**. In conformità a quanto disposto nell'art. 128 delle Nta del Ptcp ha calcolato il fabbisogno di tali attività terziarie, anche con riferimento al contesto sovracomunale, e delimita le parti del territorio ad esse destinate, qualificandole come **Zto F5, Zto F6, F Zto 7, Zto F8**. Esse sono disciplinate nell'art. 28.c delle Nta che fissa gli indici urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili (escludendo le abitazioni). In tali zone, trattandosi di aree periurbane, sono preservate le destinazioni agricole e promossa la formazione di orti urbani. Nello stesso art. 28.c delle Nta è disposto che *“gli interventi di nuova costruzione e di conservazione, ..., sono assentiti con Permessi di costruzione convenzionata ex art. 28 bis del Tue dPR 06.06.2021. In tali convenzioni è prevista la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle attrezzature standard ... per le diverse destinazioni d'uso dei volumi assentiti”*. In tal modo è assicurata la dotazione di standard prevista dal d.i. 1444/1968.

La **Zto F9**, individuata come Atu 5, è previsto l'insediamento di nuove strutture sanitarie, ad implementazione delle limitrofe attività socio-sanitarie; l'art. 28.d delle Nta fissa i parametri edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili.

Le Zto F4, Zto F10 e Zto F11 qualificano le aree comunali già impegnate dal cimitero comunale, da un impianto della rete idrica e da un sito di stoccaggio dei rifiuti.

- 14.f** Il Puc fissa per tutte le Zto le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali, i parametri edilizi ed urbanistici, gli standard urbanistici, le attrezzature e servizi, in conformità a quanto indicato nel co. 6, art. 9 del Reg. R.C. 5/2011. **Rinvia al Ruc** i criteri di valutazione dei volumi edilizi, delle superfici lorde di solaio, delle altezze, nonché le qualità architettoniche e prestazionali degli edifici, in conformità a quanto disposto dall'art. 28, co. 2 della legge RC 16/04, ove è disposto che il Ruc definisce, *“in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici*.

- 14.g** Il Puc fissa, nell'art. 25.a delle Nta, la **procedura perequativa** relativa all'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali negli Atu 1, Atu 2 e Atu 3, precisando i criteri di determinazione delle volumetrie edilizie e le ripartizioni tra diverse destinazioni d'uso. In particolare fissa l'indice di fabbricazione territoriale [Ift = 1,80] e un "indice di diritto edificatorio" [Ide= 1,50] che determina le quantità edilizie edificabili da parte dei proprietari dei terreni compresi nel comparto. Pertanto la norma prevede che i volumi edilizi edificabili siano eccedenti a quelli da assegnare ai proprietari dei terreni in quanto derivanti dai diritti edificatori ad essi riconosciuti. Cosicché una parte dei volumi edificabili è assegnato al Comune, il quale può utilizzarlo per le finalità indicate nello stesso art. 25.a.
- 14.g** Il Puc, in conformità alla legislazione vigente, ammette di destinare alle **attività extra-alberghiere**, di cui alla legge RC 17/2001, gli immobili disponibili nelle zone A e B e i nuovi volumi residenziali edificabili. Sebbene gli ospiti temporanei di tali strutture extra-alberghiere non incrementino il carico urbanistico, nella valutazione delle dotazioni standard si tenuto conto delle presenze temporanee.
Nelle Zto F5, Zto F6, F Zto 7, Zto F8 è ammessa la realizzazione di **strutture alberghiere** da assentire con Permessi di costruire convenzionata che, tra l'altro, devono prevedere, oltre alla creazione di parcheggi pertinenziali, la cessione di aree destinate a standard.
- 14.h** Le **cave** presenti nel territorio comunale risultano dismesse. I loro siti sono compresi nella Zto 1 (Parco della Rocca) e pertanto sono assoggettati alla disciplina urbanistica disposta nell'art. 28.a delle Nta del Puc. In particolare non sono ammesse attività estrattive.

14.1 Dimensionamento del carico residenziale.

Il carico residenziale ammissibile è inteso come realizzazione di nuovi alloggi finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo aggiuntivo, come disciplinato dall'art. 125 Delle Nta del Ptcp.

In attuazione del Ptcp, la Provincia di Salerno – Organismo di Piano permanente – ha convocato nel 2013 una Conferenza di Piano permanente per l'ambito Agro nocerino-sarnese, finalizzata tra l'altro, alla "ridistribuzione del carico insediativo relativo alla quota di fabbisogno residenziale".

Nell'ambito di tale procedura il Comune di Roccapiemonte effettuò una ricognizione degli alloggi disponibili nel territorio comunale; in tale ricognizione furono contabilizzati anche gli alloggi non utilizzati e quelli che erano in corso di condono in quanto, potenzialmente o di fatto, concorrenti a formare la disponibilità di abitazioni.

Nella seduta del 03.07.2013, a conclusione della procedura istruttoria e di cooperazione interistituzionale, il Comune di Roccapiemonte condivise la proposta formulata dall'organismo provinciale. Come risulta dal verbale della suddetta seduta del 03.07.2013, al Comune di Roccapiemonte è stata attribuita la **edificabilità di nuovi alloggi in numero di 380**.

Sebbene dai calcoli dei fabbisogni stimabili in un arco di tempo decennale in relazione agli andamenti demografici storici e prevedibili in esito della pianificazione urbanistica, risulti un maggiore fabbisogno di alloggi, il Puc è stato dimensionato nel rispetto del limite del carico insediativo di tipo residenziale, pari a 380 alloggi.

Esaminata la composizione dei nuclei familiari insediati e i tassi di utilizzazione degli alloggi (dati Istat), ai fini del dimensionamento del Puc, si è assunto una dimensione media dei nuovi alloggi pari a mq 75 di superficie utile. Tenendo conto delle superfici accessorie e delle superfici comuni nelle misure standard dell'edilizia corrente e previste dalle vigenti normative regionali riferite all'edilizia pubblica, il **volume lordo dei singoli alloggi risulta pari a mc 340**.

14.1.a Il Puc ha recepito le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali previste dal previgente Prg e non attuate sebbene in avanzato stato di programmazione; non ha, cioè, previsto ulteriori aree di espansione residenziale. In tal senso ha delimitato le Zto C1, Zto C2, Zto C3, Zto C4; ha inoltre riportato un lotto destinato alla ricostruzione di alloggi demoliti nel centro storico indicandolo con la sigla Zto C5.

Le trasformazioni nelle Zto C1, Zto C2, Zto C3 sono disciplinate dall'art. 25.a delle Nta del Puc. In particolare il Psc delimita "Ambiti di trasformazione urbanistica" [Atu]. In essi le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono assoggettate alla formazione di Piani di attuazione urbanistica [Pua] e sono attuate con procedure perequative. I volumi edificabili derivanti dai Diritti edificatori sono stati denominati con la

sigla V-De. La normativa inoltre precisa che solo *“una quota non superiore al 70% dei V-De può essere destinata agli usi residenziali indicati nell’Allegato B della Nta con le sigle R.a, R.b, R.c, R.d, R.e”*.

Si evidenzia che la destinazione d’uso ad alloggio (ovvero ad abitazione stabile di un nucleo familiare) è indicata con la sigla “R.a”, mentre, con la sigla “R.b” è stata indicata la destinazione d’uso a “uffici, laboratori privati, studi professionale”, con “R.c” la destinazione a “strutture ricettive extra-alberghiere”, con “R.d” la destinazione a “case per gli studenti”, con “R.e” la destinazione a “Case protette, assistite, socio sanitarie”. La norma del Puc, intende, in tal modo, configurare edifici residenziali nei quali siano presenti funzioni anche diverse dalle abitazioni (così com’è proprio e ricorrente nei contesti urbani).

Sulla base delle richiamate discipline, ai fini del dimensionamento del Puc, si è stimato (in termini prudenziali) che solo il 15% dei V-De avranno destinazione d’uso diversa da R.a: abitazioni.

Le trasformazioni nella Zto C4 (Atu 4-Peep) sono disciplinate dall’art. 25.b delle Nta del Puc. Il Pua dell’ATU 4-Peep ha valore e portata di “Piano per l’edilizia economica e popolare” ex lege 167/1962. In particolare è disposto: *“i volumi edificabili nell’Atu4-Peep sono destinati in misura dell’80% agli usi abitativi; i rimanenti volumi edificabili (20%) sono destinati agli usi non abitativi, compatibili con la residenza, “*

La Zto C5 è destinata alla delocalizzazione di preesistenti volumi edilizi. La edificazione nella Zto C5 è disciplinata dall’art. 25.c. confermando quanto stabilito nelle del. C.c. n. 4 e n. 6 del 25.01.1995 e nei successivi atti deliberativi e amministrativi. Gli alloggi da realizzare essendo sostitutivi di quelli preesistenti non sono da contabilizzare come nuovi alloggi nel dimensionamento del Puc, ovvero come alloggi aggiuntivi ai sensi dell’art. 125 della Nta del Ptcp.

Nelle tabelle che seguono sono calcolati il numero massimo di nuovi alloggi realizzabili in riferimento alle sopra richiamate discipline del Puc.

Tab. 14.2: Stima alloggi edificabili nelle Zto C1, Zto C2, Zto C3						
a	b	c	d	e	f	g
Zona	Ambito	Superficie territoriale	V-De: c. x 1,5 (De)	Volume per funzioni residenziali: d. x 70% d. x	Volume per R.a: abitazioni: e. x 85%	Numero massimo alloggi: f/340mc
Zto C1	Atu 1	mq 36.690	mc 55.035	mc 38.524	mc 32.746	n. 96
Zto C2	Atu 2.a	mq 11.822	mc 17.733	mc 12.413	mc 10.551	n. 31
Zto C3	Atu 3	mq 18.800	mc 28.200	mc 19.740	mc 16.779	n. 49
Totali				mc 70.677	mc 60.076	n. 177

Nella precedente tabella sono riportati i dati relativi alla parte della Zto C2 – Atu 2 ove sono immediatamente attuabili le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, perché non gravata da vincolo idrogeologico.

Nel secondo periodo dell'art. 25.a delle Nta, è previsto che a seguito di eventuale cancellazione di tale vincolo sono ammesse a trasformazione edilizia le restanti aree in Zto C2 – Atu2. Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi a tale seconda parte dell'Atu 2.

Tab. 14.3: Stima alloggi derivanti dai Diritti edificatori in ampliamento dell'Atu 2						
a	b	c	d	e	f	g
Zona	Ambito	Superficie territoriale	V-De: c. x 1,5 (De)	Volume per funzioni residenziali: d. x 70%	Volume per R.a: abitazioni: e. x 85%	Numero massimo alloggi: f/340mc
Zto C2	Atu 2.b	mq 6.876	mc 10.314	mc 7.220	mc 6.137	n. 18

Nella tabella che segue sono stati contabilizzati gli alloggi di edilizia pubblica o sociale edificabili nell'Atu 4-Peep come disciplinato nell'art. 25.b delle Nta.

Tab. 14.4: Stima alloggi realizzabili nell'Atu 4 – Peep.					
a	b	c	d	e	f
Zona	Ambito	Superficie territoriale	Vc: Volume edificabile c. x 2,00 (lft)	Volumi a destinazione residenziale d. X 80%	Numero massimo alloggi: f/340 mc
Zto C4	Atu 4-Peep	mq 18.750	mc 37.500	mc 30.000	n. 88
Stima numero massimo alloggi in Atu 4 – Peep					n. 88

Complessivamente risultano edificabili nelle varie Zto C (compresi quelli in Atu 2.b, realizzabili solo a seguito di una eventuale variante del Psai) un volume edilizio complessivo destinato alle abitazioni pari a **mc 96.213**, ovvero **n. 283 nuovi alloggi**.

14.1.b Gli interventi ammessi nelle **Zto A** sono disciplinati dall'art. 23 delle Nta; essi sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente; sono consentiti interventi di recupero abitativo dei sottotetti e cambi di destinazione d'uso. Sulla base di tali norme e delle indagini e dei riscontri effettuati sul patrimonio edilizio esistente si è stimato che nelle Zto A possono essere realizzati **n. 9 nuovi alloggi**.

14.1.c Gli interventi ammessi nelle **Zto B** sono disciplinati nell'art. 24 delle Nta; inoltre nelle zone B sono prevedibili interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 30 della Nta come integrata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni; tali interventi, ai sensi della legge Rc 13/2022, sono incentivati con un incremento delle volumetrie preesistenti. Sulla base di tali normative e delle indagini e dei riscontri effettuati sul

patrimonio edilizio esistente, si è stimato che nelle zone B, potenzialmente, potranno essere realizzati **n. 31 nuovi alloggi**.

14.1.d Gli interventi ammessi nelle **Zto D** sono disciplinati dall'art. 26 delle Nta; esse prevedono la possibilità di realizzare una abitazione riservata al custode delle strutture produttive aventi una superficie superiore a 1.000 mq. Sulla base del numero di strutture produttive insediabili nelle Zto D1 e Zto D2 si stima che, potenzialmente, potranno essere realizzati in esse **n. 3 nuovi alloggi**.

14.1.e Gli interventi ammessi nelle **Zto E**, sono disciplinati dall'art. 27 delle Nta; esse prevedono che sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti e la costruzione di limitati volumi destinati ad abitazione riservate esclusivamente ai conduttori delle aziende agricole e giustificate nel "piano di sviluppo aziendale". Sulla base di tali normative e di una verifica delle possibilità di sviluppo delle aziende agricole si è stimato che nelle zone E, potenzialmente, potranno essere realizzati **n. 10 nuovi alloggi**.

14.1.f Gli interventi ammessi nelle **Zto F1, Zto F2, Zto F3**, sono disciplinati dall'art. 27.a delle Nta; esse non prevedono interventi di nuova edificazione e consentono solo il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. Sulla base di tali normative e di una valutazione estimativa delle possibilità di interventi di recupero dei sottotetti si è stimato che nelle Zto F1, Zto F2, Zto F3, potenzialmente, potranno essere realizzati **n. 3 nuovi alloggi**.

Gli interventi ammessi nelle **altre Zto F**, sono disciplinati dagli art. 28.b, 28.c., 28.d delle Nta, in tali zone non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni. Si è stimato che, in tali Zto F, con gli interventi di recupero dei sottotetti potrebbero essere realizzati **n. 4 nuovi alloggi**.

14.1.g Nella tabella che segue si riepilogano, con riferimento a quanto esposto nei paragrafi precedenti, gli alloggi residenziali [Ra: abitazioni] potenzialmente edificabili nelle diverse zone omogenee.

14.5: Tabella riepilogativa degli alloggi edificabili in attuazione delle previsioni del Puc		
Zone omogenee	Rif. par.	Alloggi potenziali
A	14.1.b	n. 9 nuovi alloggi
B	14.1.c	n. 31 nuovi alloggi
C	14.1.a	n. 283 nuovi alloggi
D	14.1.d	n. 3 nuovi alloggi n.
E	14.1.e	n. 10 nuovi alloggi
F	14.1.f	n. 7 nuovi alloggi
Totale		n. 343 nuovi alloggi

14.1.h Tra la data di attribuzione del carico insediativo, 03.07.2013, e la data di adozione del Puc, originario, 15.04.2017, non risulta che fossero stati realizzati nuovi alloggi.

Nella fase di aggiornamento del Puc, si è riscontrato che dopo l'adozione del Puc originario è stata assentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi destinati alla residenza.

Nella tabella che segue sono elencati i PdC rilasciati.

Tab. 14.6: Interventi assentiti e incremento volumi residenziali				
	Titolo abilitativo	Tipologia degli interventi	Z.t.o. del Prg	Incremento volume residenziale
1	PdC 343/2016	Nuovo fabbricato	B2	mc ..2.338
2	PdC 357/2019	Incremento volumi preesistenti. Piano casa	B2	mc ..1.329
3	PdC 391/2022	Cambio d'uso, recupero sottotetto, Incremento volumi preesistenti. Piano casa.	B2	mc ..6.942
4	PdC 353/2019	Cambio d'uso, incremento volumi preesistenti. Piano casa.	E1	mc 275
5	PdC 371/2020	Demolizione, ricostruzione, incremento volumi preesistenti. Piano casa	E1	mc 1.347
Totale incremento volumi a destinazione residenziale				mc 12.231
Stima alloggi realizzati o in corso di realizzazione				n. 36

Il numero degli alloggi realizzati o in corso di realizzazione è stato stimato dividendo gli incrementi delle volumetrie assentite per 340 mc, parametro, come sopra esposto, utilizzato nel dimensionamento del Puc.

Gli interventi edilizi sopra elencati, ad esclusione di quello al n. 1, sono stati rilasciati in applicazione della legge R.C. 19/2009 e s.m.i., e, pertanto in deroga al vigente strumento urbanistico, tuttavia, nel presente dimensionamento si è ritenuto di computare anche gli alloggi derivanti dagli assentiti incrementi delle volumetrie.

Sommando tali 36 alloggi, in corso di realizzazione, ai 343 computati nella precedente tabella 14.5 (par. 14.1.g) risultano edificabili nell'intero territorio comunale a seguito dell'attuazione di tutte le previsioni del Puc, 379 nuovi alloggi.

A seguito dell'approvazione del Puc decadono tutte le previsioni del previgente Prg e, pertanto, eventuali "residui", ovvero possibilità di trasformazioni edilizie non attuate o "completamenti", non potendo essere assentiti, non incidono sul dimensionamento del Puc in formazione. (Nel precedente par. 14.1.a si è evidenziato che nel Puc sono state confermate gli insediamenti residenziali previsti nel previgente Prg e non attuate).

In conclusione l'insediamento di 379 nuovi alloggi pianificati dal Puc rientra nel numero di 380 nuovi alloggi attribuiti al Comune di Roccapiemonte in sede di Conferenza.

14.2 Dimensionamento dotazioni standard, art 3, d.i. 1444/1968.

Uno degli obiettivi principali del Puc è il riordino, riqualificazione ed implementazione delle attrezzature urbane, tra le quali sono compresi gli standard urbanistici, prescritti negli artt. 3 e 4 del d.i. 1444/1968.

A tal fine il Puc contiene, come riferito nel precedente punto 13, un "piano delle attrezzature urbane" [Pau] finalizzato alla organizzazione ed alla regolamentazione delle strutture edilizie e degli spazi destinati ad assicurare alla comunità una adeguata offerta di servizi e di attività di interesse pubblico e generale.

Nel precedente par. 13 si è esplicitato che nel Pua sono compresi gli *spazi* indicati nell'art. 17 della legge 765/1967, nelle quantità complessive prescritte dagli artt. 3 e 4 del d.i. 1444/1968, ed anche le attrezzature standard di proprietà privata e/o a gestione di soggetti privati, allorquando regolata da convenzione stipulata tra il Comune ed il proprietario; esse sono considerate "standard" in conformità a quanto previsto nell'art 126 delle Nta del Ptcp, ai sensi del d. i. 1444/1968.

Sembra utile riportare il art. 29 delle Nta del Puc ove è disposto: "*Le attrezzature urbane possono essere di proprietà sia del Comune, di Enti pubblici e religiosi, che di privati. Le attrezzature standard di proprietà privata e/o a gestione di soggetti privati, allorquando regolata da convenzione stipulata tra il Comune ed il proprietario sono considerate, come previsto nell'art 126 delle Nta del Ptcp, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, prescritti dalle normative*".

Nel Pua sono state individuate ed elencate le aree che ospitano attività di interesse collettivo e che, ai sensi della norma richiamata possono essere ricomprese nelle dotazioni residenziali standard, a seguito di stipula di convenzione con il Comune che ne regoli la qualità dei servizi, la gestione, le tariffe; inoltre nel corso dell'attuazione del Puc altri operatori potrebbero proporre di realizzare e gestire attrezzature urbane su suoli privati.

Si stima che, attuando le previsioni del Puc e del Pua, le attrezzature urbane di proprietà e gestione privata possano costituire una **dotazione aggiuntiva di standard pari a 10 mq ad abitante**.

Tuttavia nel dimensionamento, esposto nei paragrafi che seguono, non si contabilizzano le aree destinate alle attrezzature urbane di proprietà e in gestione di soggetti privati, con la sola esclusione delle scuole parificate per legge e, quindi, costituenti standard (pur sapendo di dare una lettura restrittiva e conservativa dell'art.

126 delle Nta del Ptcp e dello stesso d.i. 1444/1968). Le aree contabilizzate sono delimitate nelle Tavv. E1.1, E1.1.a, E1.1.b, E1.1.c; con la sigla “s.1” sono individuate le aree riservate agli standard esistenti, con la sigla “s.2” sono individuate le nuove aree destinate dal Puc agli standard.

14.2.a Dotazioni standard per la “città costruita”.

Il Puc prevede di localizzare nella “città costruita”, ovvero nelle zone omogenee A e B, anche gli standard afferenti alle aree che il Puc ricomprende nelle Zto BD, Zto D, Zto E e Zto F. (Restano localizzati nei rispettivi comparti gli standard determinati dai nuovi insediamenti residenziali.) Tale scelta strategica è conforme alle discipline vigenti ed è resa attuabile dalla struttura insediativa e dalla limitata estensione del territorio comunale. Essa è finalizzata a confermare e rafforzare il ruolo di riferimento urbano dei preesistenti nuclei urbani ed a contenere, in conformità a quanto dettato dal Ptr e dal Ptcp, il consumo di suolo, evitando di urbanizzare e impermeabilizzare nuove aree nelle attuali zone rurali e naturali.

Nella tabella che segue sono riepilogati gli standard ex artt. 3 e 4 del d.i. 1444/1968 esistenti e quelli previsti dal Puc nelle Zto A e nelle Zto B. Le superfici destinate dal Puc all’incremento degli standard sono state contabilizzate in misura doppia come disposto al p. 3, art. 4 del d.i. 1444/1968. Sono state contabilizzate anche le “aree private già destinate a standard” delle scuole gestite dalle Suore di Fatima (infanzia e primaria) e dalle Suore Alcatarine (infanzia) in quanto parificate e, dunque, aventi rilevanza pubblica e rientranti tra quelle previste dall’art 3 del d.i. 1444/1968.

Tab. 14.7: Riepilogo standard esistenti e di previsione in Zto A e Zto B.		
Tipologia	Superficie reale	Superficie contabile
Aree pubbliche già destinate a standard.		
Aree per attrezzature di interesse comune	mq 24.822	mq 24.822
Aree per l’istruzione	mq 20.085	mq 20.085
Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	mq 26.370	mq 26.370
Aree per parcheggi	mq 17.515	mq 17.515
Aree private già destinate a standard		
Aree per l’istruzione (scuole parificate)	mq 8.800	mq 8.800
Nuove aree pubbliche destinate dal Puc a standard		
Aree per l’istruzione	mq 3.842	mq 7.684
Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	mq 10.639	mq 21.278
Aree per parcheggi	mq 14.772	mq 29.544
Totale aree riservate a standard		mq 156.098

Dal censimento permanente della popolazione, rilevati con cadenza annuale, risulta che i residenti al 2021 ammontano a **8.717**.

Sulla base dei dati comunali si può stimare che nelle aree urbanizzate, che il Puc delimita nelle Zto A, Zto B, Zto BD, abitino circa **8.037** persone e che circa **680** persone abitino nelle attuali aree rurali.

Nella tabella che segue è calcolata la dotazione minima di standard ex artt. 3 e 4 del d.i. 1444/1968 relativa agli abitanti già presenti, applicando per le zone agricole il parametro indicato al punto 4, art. 4 del d.i. 1444/1968..

Tab. 14.8: Dotazione minima standard per abitanti insediati			
Zone	Abitanti insediati	Dotazioni Minime	Superficie
Aree urbanizzate	n. 8.037	18 mq/ab	mq 144.666
Aree rurali	n. 608	6 mq/ab	mq 3.648
Totale superfici standard			mq 148.314

Nel precedente par. 14.2.a si è riferito che è stata assentita la realizzazione di volumi edilizi, a prevalente destinazione residenziale, per un ammontare di mc 10.609 nella Zto B2 e mc 1.622 nella Zto E1 (Tab. 14.a.1). Applicando il parametro di 100 mc per abitante (come indicato nell'art. 3 del d.i. 1444/1968), risulta che

- a.** nella **Zto B2** gli abitanti in corso di insediamento siano **106**;
- b.** nella **Zto E1** gli abitanti in corso di insediamento siano **16**.

Nel par. 14.1.b. si sono stimati nel numero di 9 i nuovi alloggi che la disciplina del Puc consente di realizzare nelle **Zto A**, corrispondenti ad un volume edilizio di mc 3.060 e a **31** abitanti potenziali.

Nel par. 14.1.c, si sono stimati nel numero di 31 i nuovi alloggi che la disciplina del Puc consente di realizzare nelle **Zto B**, corrispondenti ad un volume edilizio di mc 10.540 e a **105** abitanti potenziali.

Nel par. 14.1.d, si sono stimati nel numero di 3 i nuovi alloggi che la disciplina del Puc consente di realizzare nelle **Zto D**, corrispondenti ad un volume edilizio di mc 1.020 e a **10** abitanti potenziali.

Nel par. 14.1.e, si sono stimati nel numero di 10 i nuovi alloggi che la disciplina del Puc consente di realizzare nelle **Zto E**, corrispondenti ad un volume edilizio di mc 3.400 e a **34** abitanti potenziali.

Nel par. 14.1.f, si sono stimati nel numero di 7 i nuovi alloggi che la disciplina del Puc consente di realizzare nelle **Zto F** corrispondenti ad un volume edilizio di mc 2.380 e a **24** abitanti potenziali.

Nella tabella che segue sono riepilogati i dati sopra riportati ed è calcolata la dotazione minima di standard ai sensi degli artt. 3 e 4 del d.i. 1444/1968.

Tab. 14.9: Dotazione minima standard per gli abitanti potenziali			
Zone omogenee	Abitanti potenziali	Dotazioni Minime	Superficie
Zto A	n. 31	18 mq/ab	mq 558
Zto B	n. 211	18 mq/ab	mq 3.798
Zto D	n. 10	18 mq/ab	mq 180
Zto E	n. 50	6 mq/ab	mq 300
Zto F	n. 24	18 mq/ab	mq 432
Totale superfici standard			mq 5.268

Sommando le superfici riportate nella tab 14.8 e nella tab. 14.9 la dotazione minima di standard per gli abitanti insediare e insediabili nelle Zto A, Zto B, Zto BD, Zto D, Zto E e Zto F, ammonta complessivamente a **mq 153.582**.

Da quanto sopra riportato si verifica che il Puc riserva agli standard urbanistici, riferiti alle Zto A, Zto B, Zto BD, Zto D, Zto E e Zto F, una superficie complessiva pari a mq 156.098, superiore a quella minima (mq 153.582) prescritta nell'art. 3 del d.i. 1444/1968 (mq 153.582).

14.2.b Dotazioni standard per le zone di espansione residenziale.

Il dimensionamento degli standard nelle Zto C1 – Atu 1, Zto C2 – Atu 2, Zto C3 – Atu 3 è disciplinato dagli artt. 25.a e 25.b della Nta. La norma prescrive che determinati i lotti fondiari nella dimensione occorrente per la edificazione dei volumi derivanti dai Diritti edificatori [V-De], *“i rimanenti terreni contenuti nell’Atu sono ceduti dai proprietari degli immobili compresi nello stesso Atu a titolo gratuito al Comune a fronte del diritto di edificare i V-De*. Le suddette superfici cedute al Comune sono destinate prioritariamente al soddisfacimento degli standard determinati dall’inse-diamento dei nuovi abitanti e per le parti eccedenti possono essere cedute dal Co-mune ai detentori dei “Diritti compensativi” di cui all’art. 25.b delle Nta.

La disciplina richiamata assicura nei nuovi insediamenti residenziali non solo le do-tazioni standard, nella misura prescritta dall’art. 3 del d.i. 1444/1968, ma anche una loro forte implementazione. In effetti la disciplina perequativa prevista per l’attu-azione degli Atu ad iniziativa privata fa acquisire al patrimonio comunale circa la metà delle superfici comprese negli stessi Atu.

Nella tabella che segue è riportata la suddivisione della superficie territoriale com-presa negli Atu di iniziativa privata derivante dalla applicazione dell’art. 25.a della Nta.

Superfici		Atu 1	Atu 2 attuabile	Atu 2 poten- ziale	Atu 3	Totali
a	territoriale	mq 36.690	mq 11.822	mq 6.876	mq 18.800	mq 74.188
b	Aree private (lotti fondiari)	mq 18.345	mq 5.911	mq 3.438	mq 9.400	
c	Aree cedute al Comune	mq 18.345	mq 5.911	mq 3.438	mq 9.400	mq 37.094
c.1	per standard	mq 11.888	mq 3.830	mq 2.228	mq 6.091	mq 24.037
c.2	per strade	mq 2.788	mq 979	mq 442	mq 1.429	mq 5.638
c.3	per D.c e Ers	mq 3.669	mq 1.102	mq 768	mq 1.880	mq 7.419

L'attuazione dell'Atu 4-Peep è disciplinata art. 25.b della Nta. Da tali norme si deduce che la superficie territoriale (mq 18.750) è suddivisibile in mq 9.370 (superficie fondiaria) destinata alla edificazione degli edifici di edilizia pubblica e sociale e in **mq 9.370 da destinare agli standard** ex art. 3, d.i. 1444/1968.

Pertanto nelle zone di espansione dell'edilizia residenziale (Atu 1, Atu 2, Atu 3 e Atu 4), il Puc riserva agli spazi pubblici (ovvero da acquisire nella proprietà del Comune) destinati agli standard urbanistici, art. 3. D.i. 1444/1968, una superficie complessiva pari a **mq 33.407**.

Nel par. 14.a.2 si è riferito che, applicando la disciplina prevista dalle Nta, nelle Zto C (immediatamente attuabili e potenziali) risulta complessivamente realizzabile un volume edilizio destinato ad abitazioni pari a mc 96.213 (283 nuovi alloggi); suddividendo tale volume per 80 mc per abitante, risulta che gli **abitanti insediabili ammontano a 1.203**.

Nella tabella che segue è calcolata la superficie da destinare a standard nelle Zto C.

Zone omogenee	Volume destinato a abitazioni	Abitanti potenziali	Dotazioni Minime	Superficie standard
Zto C1 – Atu 1	mc 32.746	n. 409	18 mq x ab	mq 7.368
Zto C2 – Atu 2 (attuabile)	mc 10.551	n. 132	18 mq x ab	mq 2.374
Zto C2 – Atu 2 (potenziale)	mc 6.137	n. 77	18 mq x ab	mq 1.381
Zto C3 – Atu 3	mc 16.779	n. 210	18 mq x ab	mq 3.775
Cto C4 – Atu 4-Peep	mc 30.000	n. 375	18 mq x ab	mq 6.750
Totali	mc 96.213	n. 1.203	18 mq x ab	mq 21.654

Da quanto sopra riportato risulta che nelle Zto C1, Zto C2, Zto C3, Zto C4, è destinata agli standard le superfici destinate a standard, ammontanti complessivamente a mq 33.407, sono superiori a quelle minime prescritte dal d.i. 1444/1968, in misura di mq 21.654.

Si evidenzia pure che, essendo stati stimati in 1203 gli abitanti Considerato insediabili in tutte le Zto C , la dotazione di standard per abitante è pari a 27,79 mq.

Riepilogando quanto sopra esposto si stima in sintesi che il Puc prevede:

- a. popolazione complessiva (insediata e potenziale): abitanti 10.500**
- b. dotazione standard ex artt. 3 e 4 d.i. 1444/1968: mq 175.230**
- c. aree pubbliche riservate a standard: mq 189.505.**

14.3 Dotazioni attrezzature ex punto 5, art. 4, d.i. 02.04.1968, n. 1444.

Il Puc individua le aree e gli edifici già occupati dalle attrezzature di interesse generale esistenti e le aree, qualificate come Zto F, riservate dallo stesso Puc a tali funzioni. Nel precedente punto 13 della presente Relazione e nella Relazione illustrativa del Pau – Tav. E2.1 – sono stati illustrate le modalità di attuazioni di tali previsioni.

Nella tabella A che segue sono riportate le attrezzature di interesse generale esistenti alla data di formazione del Puc.

Tabella A: Attrezzature di interesse generale disponibili al 2016		
Categoria funzione	Denominazione	Estensione
Istruzione	Liceo scientifico	mq 8.382
Socio-sanitarie	Convento s. Maria in Materdomini	mq 12.900
	Casa di cura Montesano	mq 14.878
	Centro medico Villa Silvia	mq 11.189
	Residenza sanitaria Villa Caruso	mq 5.320
	Domus Mariae	mq 3.570
Attrezzature generali	Municipio	mq 1.004
	Palazzo Marciano	mq 1.771
	Cimitero comunale	mq 22.378
Totale superfici destinate alle attrezzature di interesse generale:		mq 81.392

Il Puc individua ampie parti del territorio, qualificate come zone territoriali omogenee F destinate alle attrezzature di interesse generale sia di proprietà pubbliche che private; inoltre delimita le aree destinate alle attività di interesse generale affidate all'iniziativa degli operatori privati, prevedendo forme di cooperazione pubblico-privato ed il convenzionamento degli usi di tali attrezzature. Tutte le attrezzature devono assicurare la disponibilità di aree destinate a parcheggi ed a verde attrezzato. Per ulteriori informazioni sulla programmazione ed attuazione delle suddette iniziative si rinvia agli articoli 28 e 29 della Nta.

In particolare delimita tre zone, Zto F1, Zto F2, Zto F3 destinate alla formazione di parchi che sebbene prevalentemente private assolvono una funzione di interesse generale e configurano i corridoi ecologici previsti dal Ptcp. I suddetti parchi hanno rilevanza urbana e territoriale e, pertanto, sono da considerare nelle dotazioni previste alla lettera F dell'art. 4 del d.i. 1444/19068.

Tabella B: Parchi – attrezzature di interesse generale previste dal Puc		
Zto F1	Parco della Rocca	mq 1.103.147
Zto F2	Parco del Poggio	mq 1.569.460
Zto F3	Parco del Solofrana	mq 302.915
Superficie complessiva destinata a parco		mq 2.975.522

Il Puc assicura una dotazione ad abitante di spazi destinati a parchi ben superiore a quella indicata al terzo punto della lettera F dell'art. 4 del d.i. 1444/1968.

Nella tabella C che segue sono riportate solo le nuove attrezzature di interesse generale previste e funzionalmente qualificate nel Puc, restando all'iniziativa privata la definizione delle ulteriori funzioni ed attività a cui sono destinabili le strutture edificabili nelle zone omogenee F delimitate nel Puc.

Tabella C: Aree per nuove attrezzature di interesse generale previste nel Puc.		
Categoria funzione	Denominazione	Estensione
Socio-sanitario	Distretto sanitario	mq 31.591
Sportivo-sanitario	Distretto sportivo - sanitario	mq 23.832
Totale superfici per nuove attrezzature di interesse generale:		mq 55.423

Escludendo le aree riservate a parco, il Puc individua e qualifica una superficie territoriale pari a mq 136.815 destinata alle attrezzature di interesse generali; assicura con tale previsione una dotazione per tali funzioni pari ad 13,16 mq per abitante insediabile in esito delle previsioni del Puc.

14.4 Dotazioni standard nelle zone destinate a nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 5, d.i. 02.04.1968, n. 1444.

Il Puc individua due Zto D destinate ai nuovi insediamenti produttivi; delimita in tali zone l'area da riservare a parcheggio pubblico. L'art. 26 della Nta dispone che il Piano urbanistico attuativo di tale Zto deve delimitare le aree da cedere gratuitamente al Comune e da destinare a parcheggio pubblico in misura superiore al 10% delle superfici destinate ad attività industriali ed all'80% delle superfici di pavimento edificabili e destinate alle attività Direzionali e terziarie; gli insediamenti a destinazione commerciale devono riservare, in relazione alla tipologia dell'esercizio, a parcheggi le quantità minime di spazio destinati a parcheggio ed alla movimentazione delle merci nella misura prescritta dalla legge Regione Campania 09.01.2014, n. 1.

!5. Localizzazione attività commerciali

(paragrafo introdotto a riscontro delle osservazioni proposte dalla Provincia di Salerno)

Il Puc disciplina gli insediamenti commerciali in conformità a quanto previsto dalla Legge R.C. n. 7 del 21.04.2020: Testo unico sul commercio. In particolare, ai sensi dell'art. 19. I criteri e gli indirizzi stabiliti dal richiamato Testo unico sono recepiti nel Puc.

Nel co. 2, art. 19 del Testo unico demandato al SIAD, è precisato che il SIAD [Strumento di intervento per l'apparato distributivo] *“costituisce lo strumento integrato della pianificazione urbanistica con funzione esaustiva, la programmazione e pianificazione del territorio ai fini commerciali. Esso è approvato in conformità allo strumento urbanistico generale”*

In coerenza con la richiamata disposizione regionale, Il Ptcp, nell'art. 117 delle Nta, dispone (co. 1) che *“i Comuni sono tenuti a disciplinare la programmazione della rete commerciale ..., dotandosi di specifico strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD). Nel co. 2 prevede che “il PUC ed il SIAD dovranno individuare le aree destinate ad attività commerciale di Media e Grande distribuzione di Vendita”.*

Il Puc provvede ad individuare le zone omogenee nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali relative alla *Media e Grande distribuzione di Vendita*, specificandone la tipologia con riferimento all'indice contenuto nell'allegato A al Testo unico regionale. Demanda al SIAD le ulteriori discipline riguardanti le strutture commerciali.

Elenco elaborate compresi nel Puc

STATO DEL TERRITORIO	A1.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
	A2.1	CARTA GEOLITOLOGICA
	A2.2	CARTA GEOMORFOLOGICA
	A2.3	CARTA IDROGEOLOGICA
	A2.4	CARTA DELLA STABILITA'
	A2.5	CARTA DELLA ZONAZIONE SISMICA
	A3.1	CARTA DELLA BIODIVERSITA'
	A3.2	CARTA DELLE RISORSE NATURALISTICHE ED AGROFORESTALI
	A3.3	CARTA DELL'USO DEL SUOLO
	A3.4	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA
	A3.5	ALBERI DI VALORE PAESAGGISTICO
	A4.1	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA
	A5.1	SISTEMA DELLA MOBILITA' TERRITORIALE
	A5.2	SISTEMA DELLA MOBILITA'
	A5.3	RETI E SERVIZI
	A5.4	SISTEMA DELLE ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI
	PIANO STRUTTURALE – PSC	B1.1
B2.1		CARTA DELLA VULNERABILITA' IDRAULICA
B2.2		CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
B2.3		CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO
B2.4		CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA

B2.5	CARTA DEL RISCHIO DA FRANA
B2.6	CARTA DELLE POTENZIALITA' ARCHEOLOGICHE
C1.1	PTCP - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI
C1.2.a	PTCP - RETE ECOLOGICA
C1.2.b	RETE ECOLOGICA COMUNALE
C1.3	AMBIENTI OMOGENEI
C1.4	AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI
C1.5	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
C.1.6	SOVRAPPOSIZIONE MOPS E ZTO

**VALUTAZIONE
DEI RISCHI**

D1.1	RISCHIO ATTESO PER FRANA E PER VULNERABILITÀ IDRAULICA
------	--

PIANO OPERATIVO – POC

E1.1	QUADRO DI UNIONE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
E1.1a	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
E1.1b	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
E1.1c	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E COMPARTI EDILIZI OMOGENEI
E1.2	SCHEDE DEI COMPARTI EDILIZI OMOGENEI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
E2.1	PIANO DELLE ATTREZZATURE URBANE E SISTEMA DELLA MOBILITA'
E2.2	SCHEDE DELLE ATTREZZATURE URBANE

NORMATIVA E RELAZIONI

R0	Normativa tecnica di attuazione
R1.1	Relazione illustrativa di piano
R1.2	Relazione illustrativa del Piano delle attrezzature urbane (Pau)

R2.1	Relazione geologica
R2.2	Colonne stratigrafiche
R2.3	Analisi e prove di laboratorio geotecnico
R2.4	Indagini sismiche
R3.1	Relazione agronomica ed ambientale
R3.2	Tabella essenze vegetali
R4.1	Relazione acustica
R4.2	Regolamento comunale 2016 in materia di inquinamento acustico
R5.1	Relazione archeologica
R.6.1	Valutazione del rischio atteso

VALUTAZIONE
AMBIENTALE
STRATEGICA

VAS 01	Rapporto Ambientale
VAS 02	Sintesi non tecnica

AP ATTI DI PROGRAMMAZIONE