



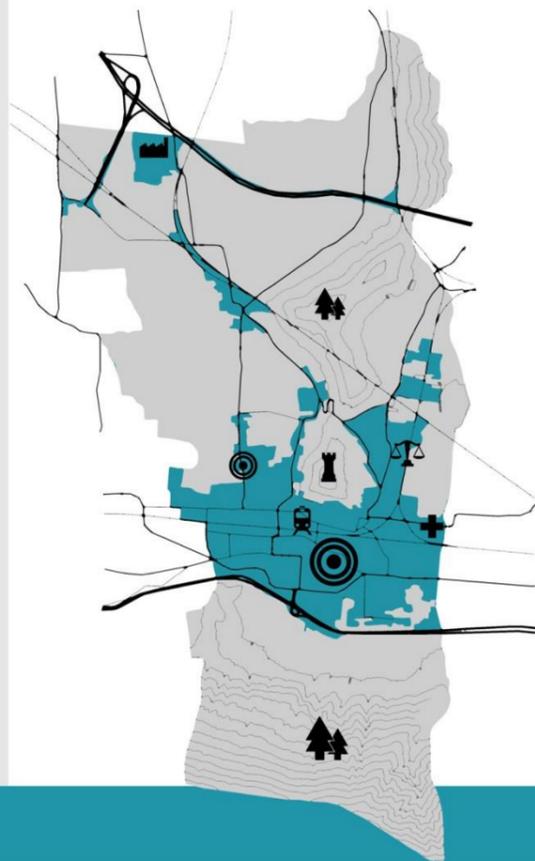
Città di Nocera Inferiore
Provincia di Salerno

Il Sindaco
avv. Manlio TORQUATO

L'Assessore all'Urbanistica
avv. Ciro AMATO

PUC

Piano Urbanistico Comunale
della città di Nocera Inferiore



Comune di Nocera Inferiore
Piano Urbanistico Comunale – PUC
(Adottato con Delibera di G.C. n.57 del 30/03/2015)

Atto di programmazione degli interventi

RUP

arch. Antonio GIORDANO

Supporto al RUP

arch. prof. Alessandro DAL PIAZ

Progettisti

ing. Mario PRISCO

arch.i. Giuseppe AMABILE

arch. Sergio FALCONE

arch. Antonio GIORDANO

geom. Giuseppe OREFICE

arch. Rocco VITOLO

Elaborazioni cartografiche

dott. Francesco Paolo INNAMORATO

arch. Valentina TALIERCIO

Redazione VAS

arch. Vincenzo CINGOLANI

Indagini geologiche

geol. Giuseppe TROISI

Comune di Nocera Inferiore

Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale - PUC

Atto di programmazione degli interventi

1- Premessa

La legge regionale 16/2004, con il relativo Regolamento regionale 5/2011, definisce un modello di pianificazione urbanistica e territoriale articolato in componenti di diverso orizzonte temporale, finalizzato, da un lato, con la componente strutturale, a garantire prioritariamente e permanentemente il rispetto dei valori fondamentali assunti nella Carta Costituzionale (sicurezza e salute dei cittadini, tutela del patrimonio storico-culturale e paesaggistico) e, dall'altro, con la componente programmatico-operativa, a perseguire la maggiore efficacia economica e le più estese ricadute sociali nell'utilizzazione delle risorse e delle opportunità territoriali disponibili attraverso meditate scelte di priorità.

In coerenza con tale impostazione innovativa del *governo del territorio* in Campania, il "piano operativo" del PUC di Nocera Inferiore costituisce il documento fondamentale di programmazione che l'Amministrazione comunale pone a base delle azioni integrate, pubbliche e private, per il miglioramento delle condizioni economico-sociali e culturali della popolazione insediata nel rapporto con il proprio territorio.

L'art. 25 della legge regionale 16/2004 identificava nell'*Atto di programmazione degli interventi* tale documento fondamentale. Il Regolamento regionale 5/2011 lo ha più coerentemente identificato nella componente programmatico-operativa del PUC (denominata pure, più sinteticamente, "piano operativo comunale" anche in successive elaborazioni regionali d'indirizzo), che tuttavia «contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25».

Il presente documento, pertanto, costituisce l'opportuno collegamento fra le scelte di programmazione territoriale e quelle di destinazione delle risorse finanziarie attraverso lo strumento del Programma triennale delle opere pubbliche.

Occorre in proposito chiarire subito che, avendo l'Amministrazione comunale di Nocera Inferiore assunto l'arco temporale di un quinquennio come orizzonte temporale di validità del proprio "piano operativo" del PUC come indicato al paragrafo 1 della Relazione Tecnica allegata al PUC, il collegamento fra le scelte definite nel "piano operativo" e la destinazione delle risorse finanziarie comunali dovrà articolarsi coinvolgendo non solo l'attuale Programma triennale delle opere pubbliche, ma anche i successivi due aggiornamenti annuali.

La seconda precisazione necessaria riguarda l'applicazione del comma 1 del citato art. 25 della LRC 16/2004: «la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale» è infatti già compiutamente definita negli elaborati cartografici e normativi del PUC. Nel presente documento, tuttavia, per rispetto della formulazione dell'articolo 25, si richiamano qui gli elementi essenziali di detta disciplina in relazione agli ambiti inseriti nel PUC e, segnatamente, nel relativo "piano operativo".

La disciplina degli interventi di tutela, conservazione e valorizzazione sostenibile nel territorio comunale è fornita dagli elaborati del Quadro Strutturale del PUC e, in particolare, dalle relative Norme tecniche di attuazione (con l'Allegato 1) e dalle Tavole 2.5. Detti interventi sono attuabili in regime di intervento diretto, secondo le disposizioni delle citate NTA e del RUEC. In particolare, negli ambiti A (tessuti insediativi di interesse storico-culturale), B2 (aggregati edificati recenti consolidati), D2 (sedi di attività economiche in esercizio), D4 (sedi della grande o media distribuzione commerciale), D8 (attrezzature e servizi privati), D9 (distributori di carburanti), D10 (industrie pericolose), E1 (aree in assetto naturale o seminaturale), E2 (aree agricole periurbane), E3 (aree di verde urbano), E4 (aree agricole ordinarie), F1 (attrezzature pubbliche edificate di rango non locale), G1 (attrezzature pubbliche edificate di rango locale), G2 (verde pubblico e impianti sportivi pubblici), G3 (parcheggi pubblici) vigono soltanto gli elaborati del Quadro Strutturale, validi a tempo indeterminato.

Negli altri ambiti del PUC, dichiarati “trasformabili”, gli interventi di trasformazione sono disciplinati anche dalle disposizioni programmatiche del Quadro Operativo del PUC, in particolare dalle Tavole 3.1 e dalle Norme tecniche di attuazione del piano operativo, le sole a individuare i suoli e/o gli immobili da sottoporre a trasformazione nel prossimo quinquennio – previa formazione di PUA – ed a conformare pertanto le relative proprietà ai fini edificatori-urbanizzativi (e fiscali).

Per ogni ambito, le Norme Tecniche di Attuazione, con l’integrazione delle disposizioni del RUEC, forniscono tutte le indicazioni necessarie in merito alle destinazioni d’uso e alle quantità edilizie ammesse, alle modalità di progettazione, abilitazione e attuazione degli interventi richiesti, alle opere di urbanizzazione ivi inclusi gli spazi pubblici e di uso pubblico di cui al DI 1444/1968.

2- Gli interventi del “piano operativo”

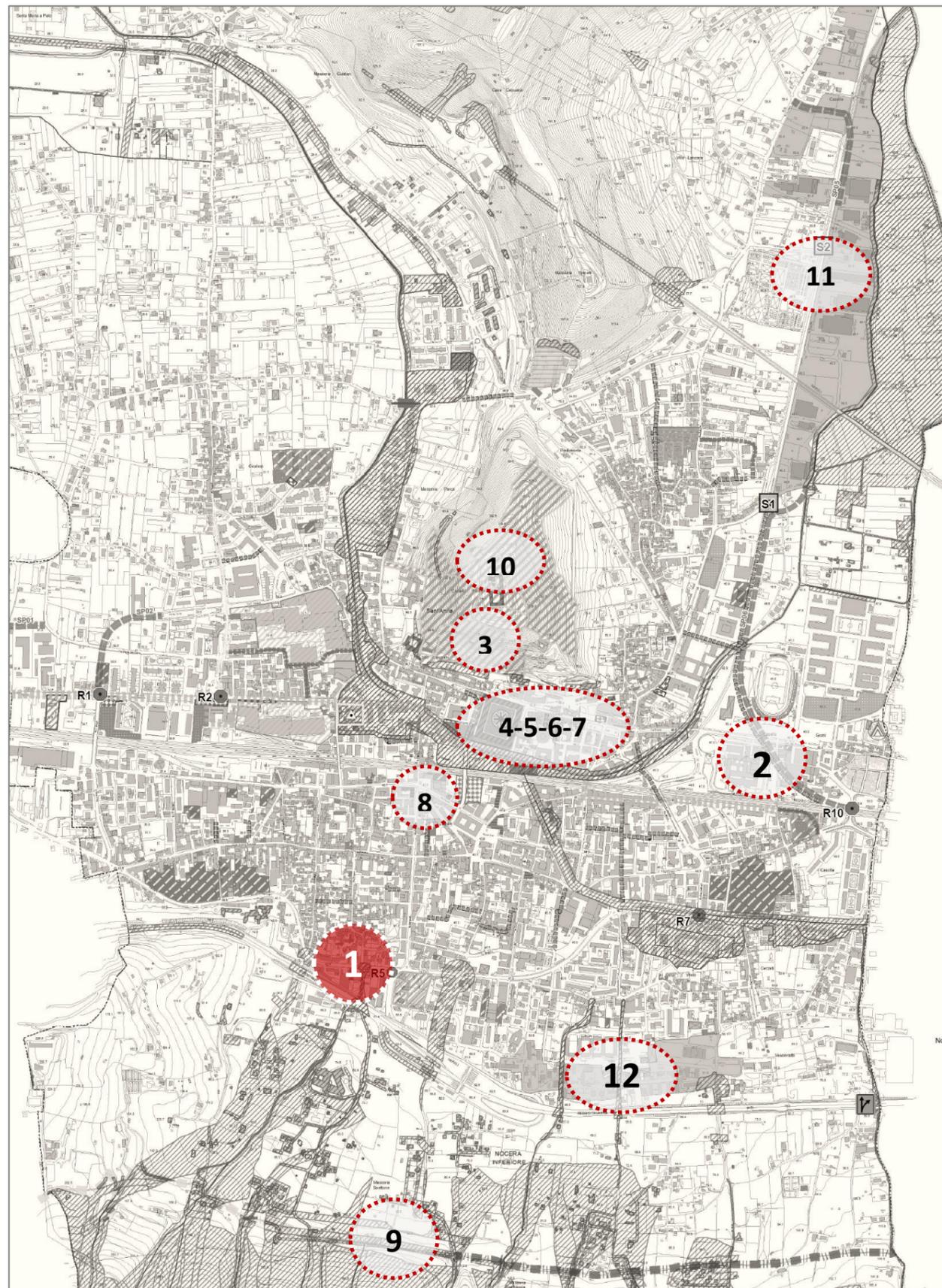
Si effettua qui di seguito una ordinata ricognizione degli interventi inseriti nel “piano operativo” distinguendoli in interventi pubblici (di competenza comunale o meno) o privati, evidenziando quelli fra i primi che siano già inclusi nell’attuale Programma triennale delle opere pubbliche (che in ogni caso si allega in calce).

Atto di programmazione degli

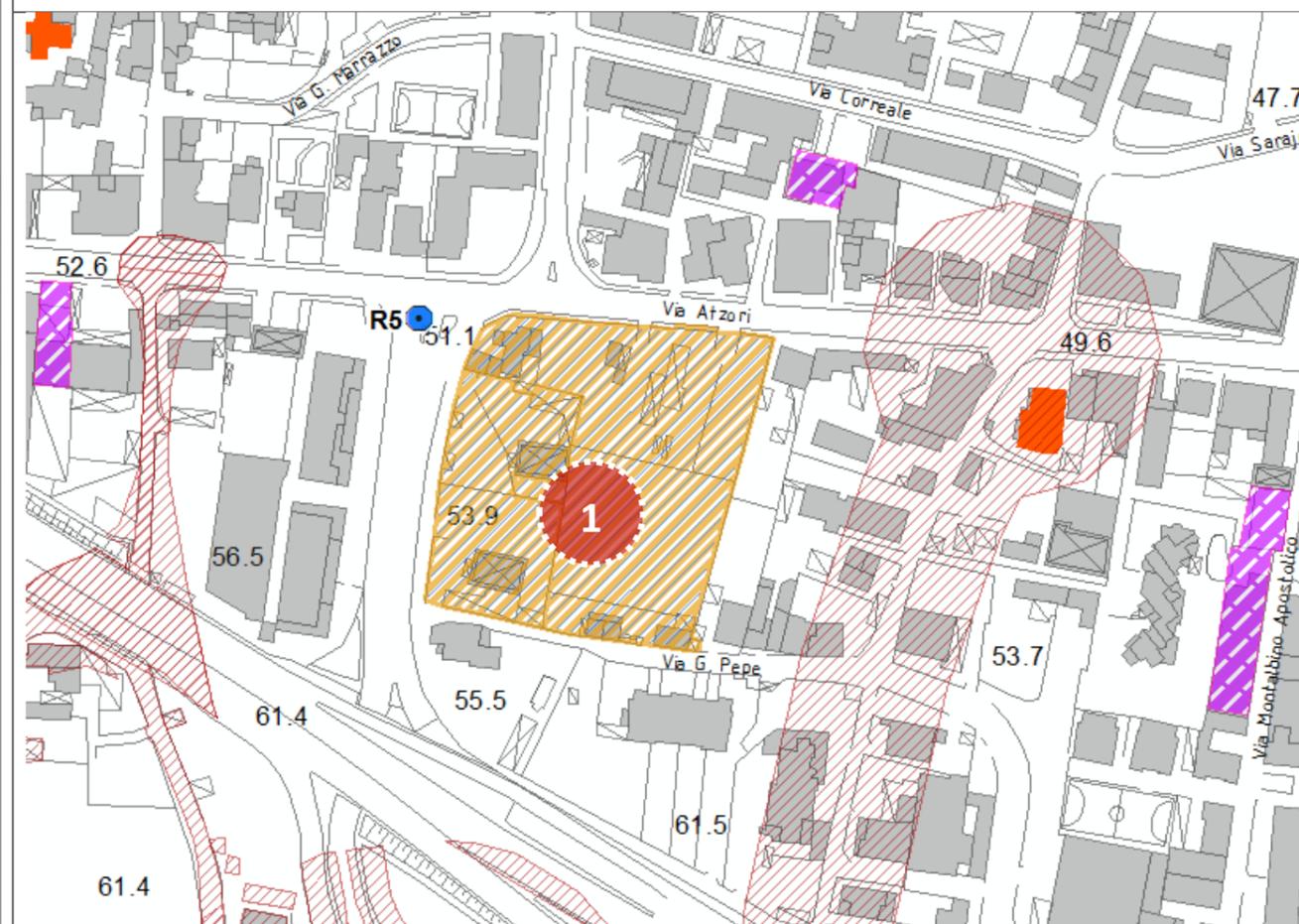
INTERVENTI PUBBLICI

a) Tabella riassuntiva interventi pubblici

PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI OPERATIVO PUC - PROGRAMMA TRIENNALE OO.PP. 2015/2017					
PRIMA ANNUALITA' 2015					
N°	RIF. NTA OPERATIVO PUC	DESCRIZIONE LAVORO	IMPORTO TOTALE (€)	Importo a carico dell'Ente (€)	Importo a carico di altri Enti e/o Privati (€)
1	ART. 16	Realizzazione rotatoria in via Atzori all'altezza della rampa di accesso all'autostrada e parcheggio	2.500.000,00		2.500.000,00 POR/FESR 2014/2020 Società Autostrade
2	ART. 18	Viabilità alternativa alla SS.266 previa acquisizione della linea ferroviaria dismessa Nocera-Codola	3.000.000,00		3.000.000,00 POR/FESR 2014/2020
3	ART. 12	Recupero funzionale del Castello del Parco e realizzazione di collegamento ettometrico con via Solimena	2.000.000,00		2.000.000,00 POR/FESR 2014/2020
4	ART. 13	Acquisizione e recupero funzionale della Caserma Tofano	3.000.000,00		3.000.000,00 POR/FESR 2014/2020
5	ART. 24	Realizzazione percorso pedonale Via Rea – Via Solimena lungo il lato ovest della Caserma Tofano	150.000,00	150.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP.
6	ART. 13	Acquisizione cortile interno Caserma Tofano per usi collettivi	200.000,00	200.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP. e/o cessione immobili ex art.53,co.6,D.Lgs.163/06
7	ART. 13	Realizzazione parcheggio area antistante la Caserma Tofano in via Rea	100.000,00	100.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP. e/o cessione immobili ex art.53,co.6,D.Lgs.163/06
8	ART. 21	Acquisizione dell'area di via Canale e realizzazione parcheggio a raso	1.000.000,00	1.000.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP.
9	ART. 26	Percorso della salute: recupero funzionale e prolungamento sino al serbatoio Ausino	350.000,00	350.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP. e/o cessione immobili ex art.53,co.6,D.Lgs.163/06
10	ART. 12	Primo intervento di ripristino del complesso Palazzo Fienga	200.000,00	200.000,00	Utilizzo residui mutui Cassa DD.PP. e/o cessione immobili ex art.53,co.6,D.Lgs.163/06
11	ART. 30	P.I.P. Casarzano – Lavori di urbanizzazione	2.250.000,00		2.250.000,00 (Autofinanz. e/o Acceleraz. spesa DGRC n.148/2013) (Regione Fondi Edilizia Pubblica disagio abitativo)
12	ART. 7	Eliminazione prefabbricati pesanti e leggeri in località Montevescovado e sistemazione aree	2.000.000,00		2.000.000,00 (Regione Fondi Edilizia Pubblica disagio abitativo)



Realizzazione rotatoria in via Atzori all'altezza della rampa di accesso all'autostrada e parcheggio

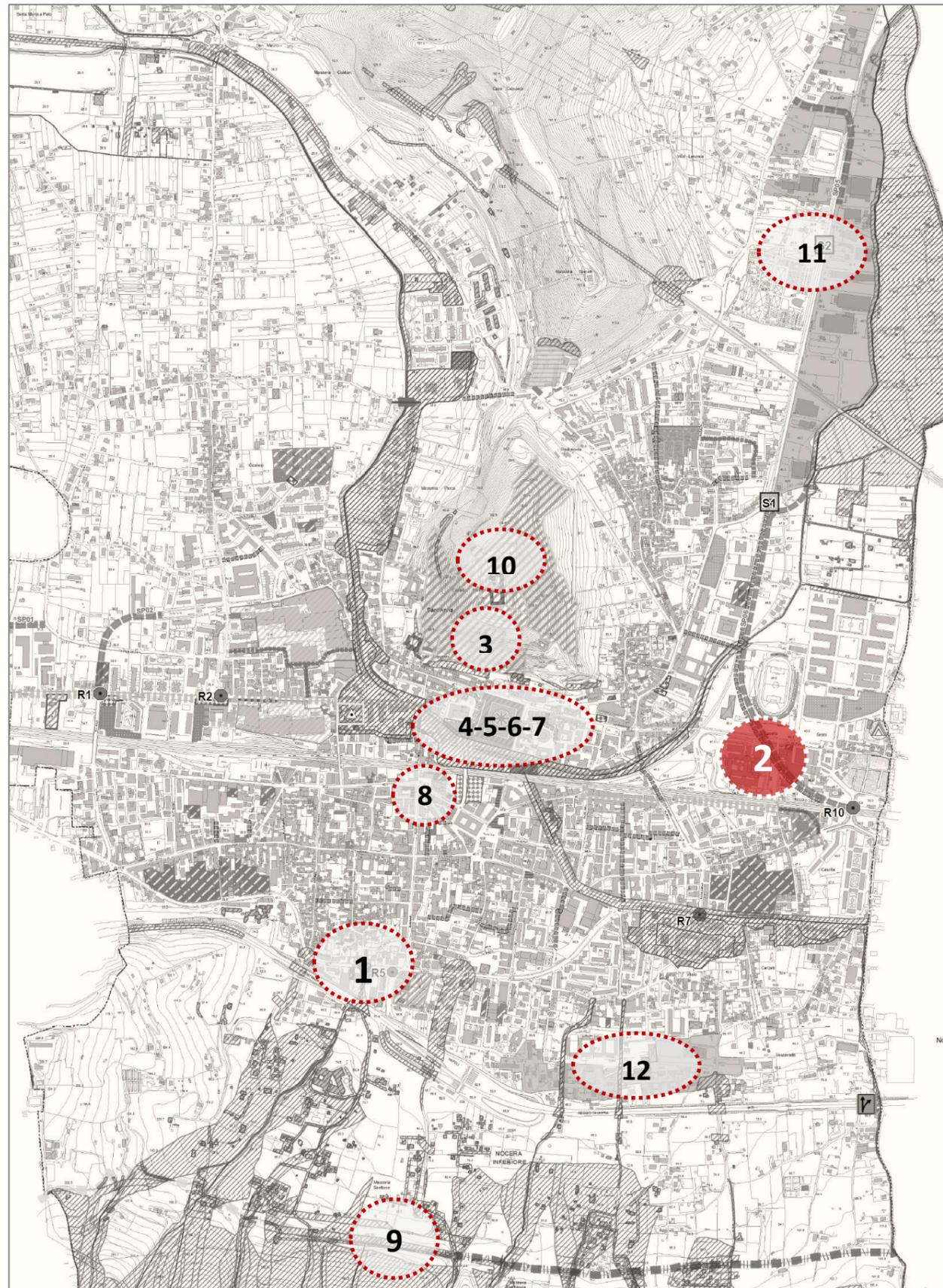


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

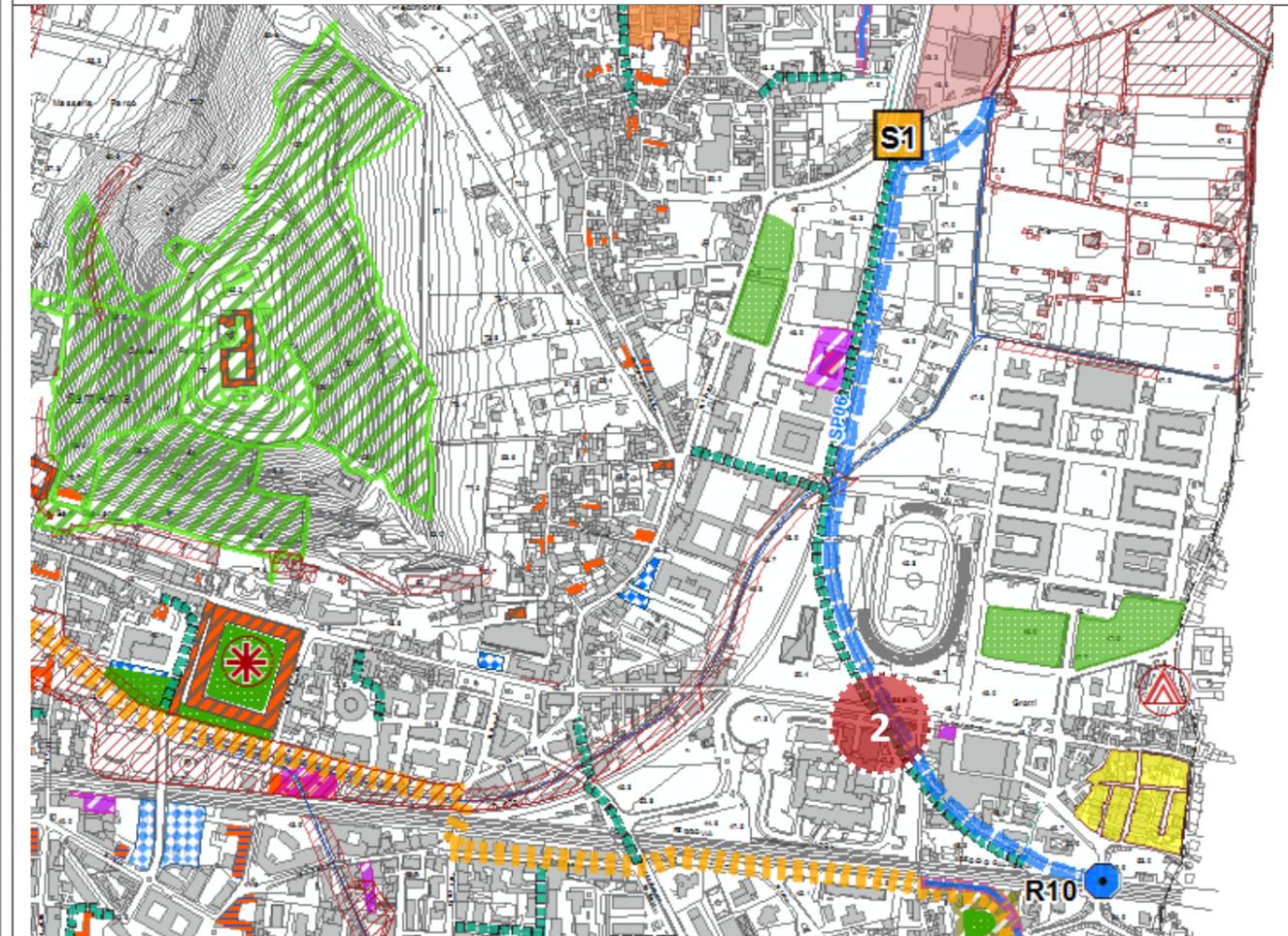
NTA operativo art. 16 – REALIZZAZIONE DI UN'AUTOSTAZIONE DI TRANSITO

L'intervento comporta la realizzazione mediante PUA di iniziativa pubblica di un impianto infrastrutturale complesso costituito da una autostazione di transito per le autolinee intercomunali che toccano il centro di Nocera Inferiore, la sistemazione degli incroci stradali adiacenti con opportune canalizzazioni e rotatorie, un parcheggio pubblico e calibrate edificazioni destinate ai servizi per le funzioni indicate. L'attuazione del PUA coinvolgerà anche soggetti privati previe apposite convenzioni.

Note :



Viabilità alternativa alla SS.266 previa acquisizione della linea ferroviaria dismessa Nocera-Codola



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

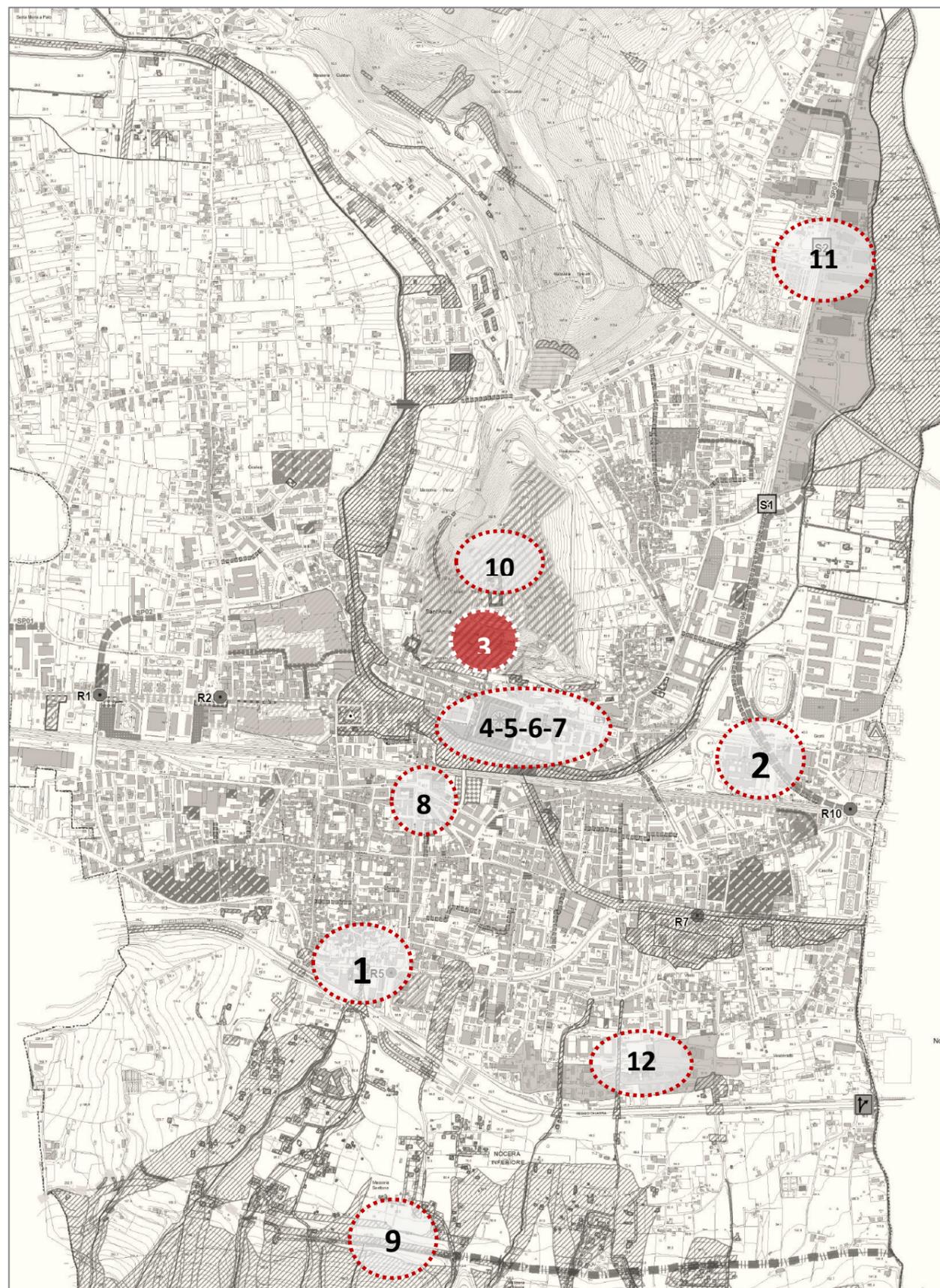
NTA operativo art. 18 – REALIZZAZIONE DI NUOVI TRONCHI STRADALI

Gli interventi riguardano:

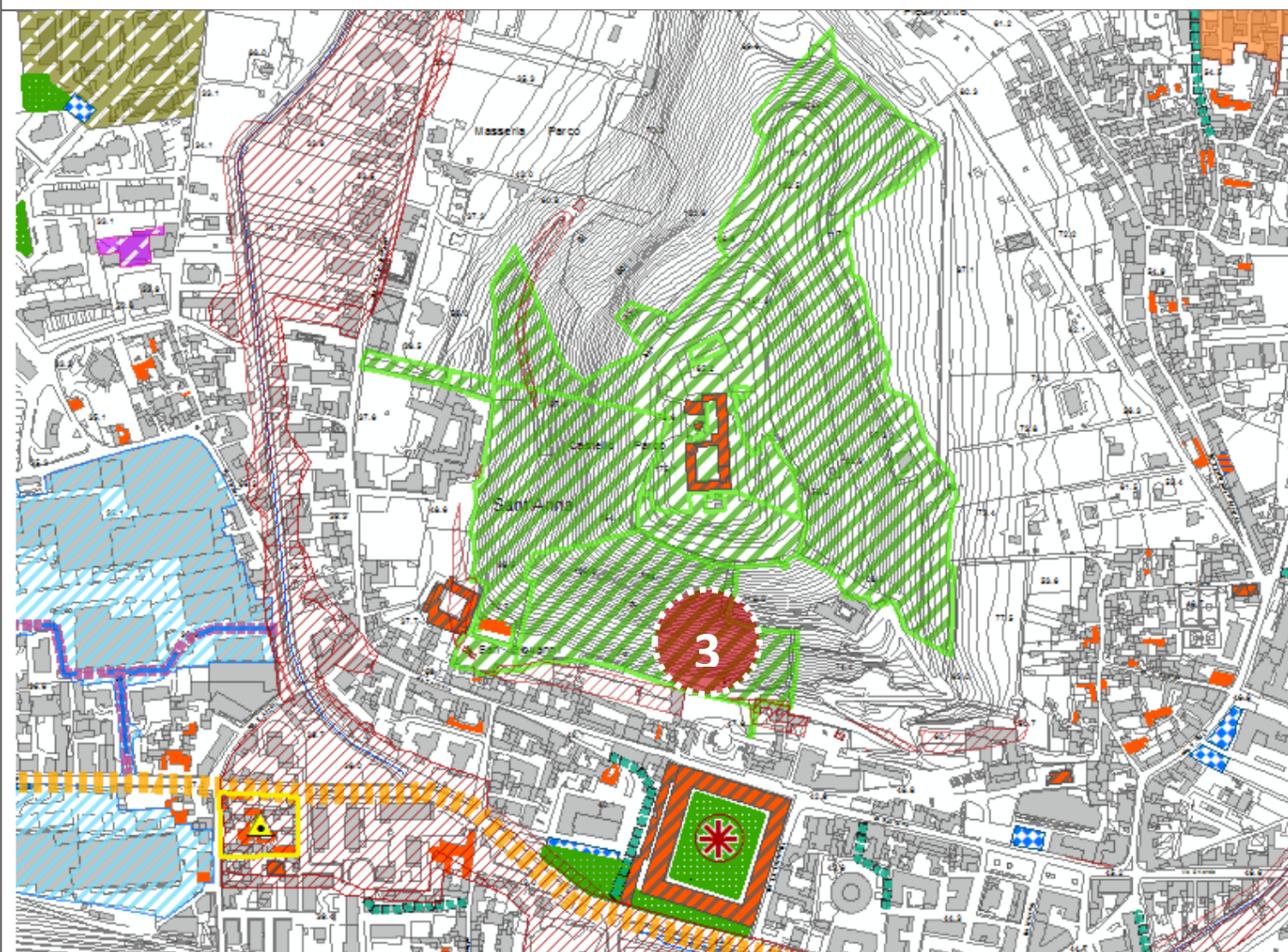
- il tratto centrale di un nuovo itinerario stradale che dall'estremo settentrionale di Via Santi Felice e Costanza si ricolleggi a Via Francesco Petrarca a nord di Casarzano, in modo da consentire la deviazione del traffico pesante dal centro abitato di cui all'articolo precedente;
- alcuni brevi tronchi di riconnessione della rete stradale urbana occidentale.

Tutti gli interventi saranno realizzati mediante progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

Note :



Recupero funzionale del Castello del Parco e realizzazione di collegamento
ettometrico con Via Solimena

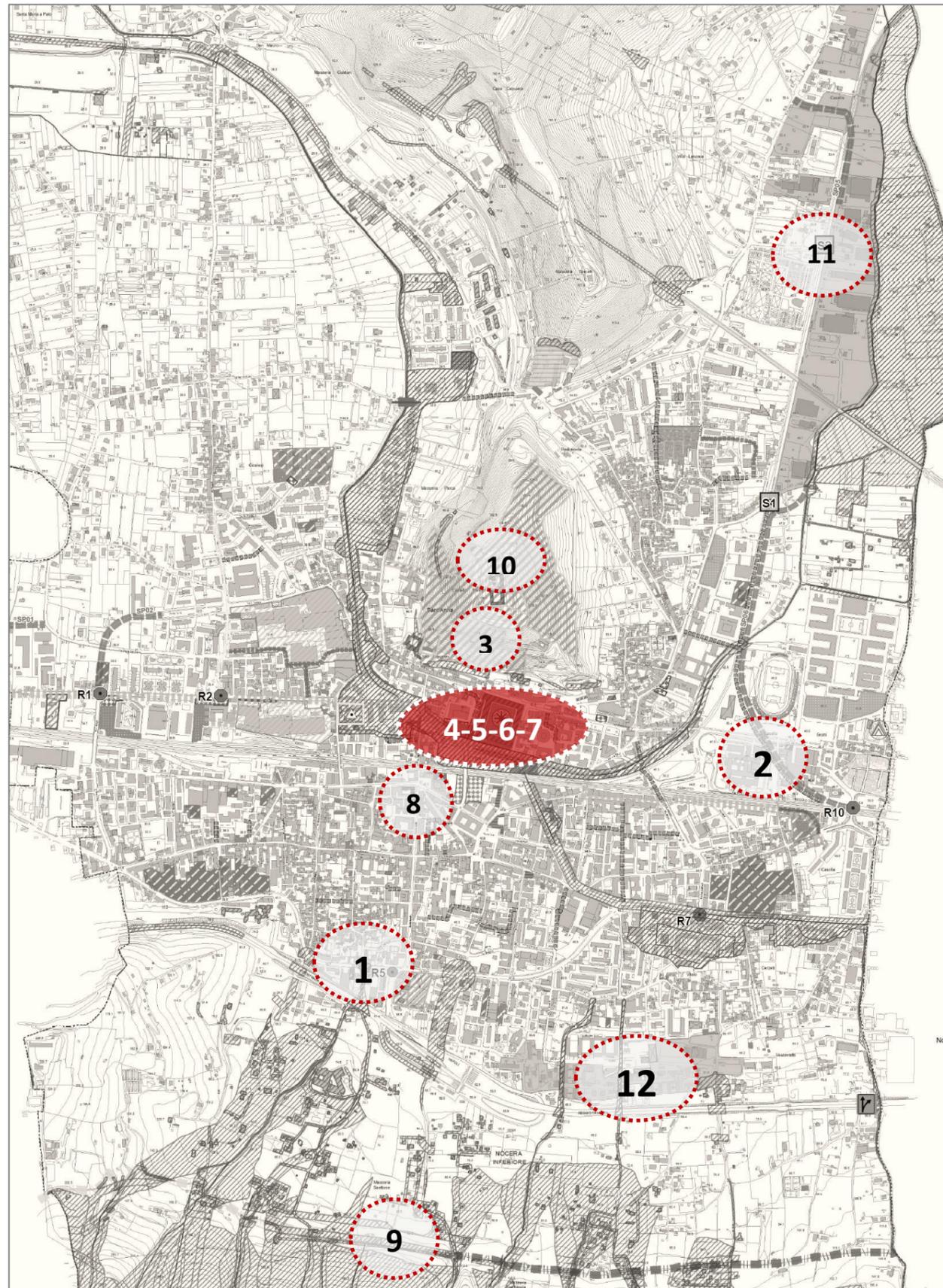


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

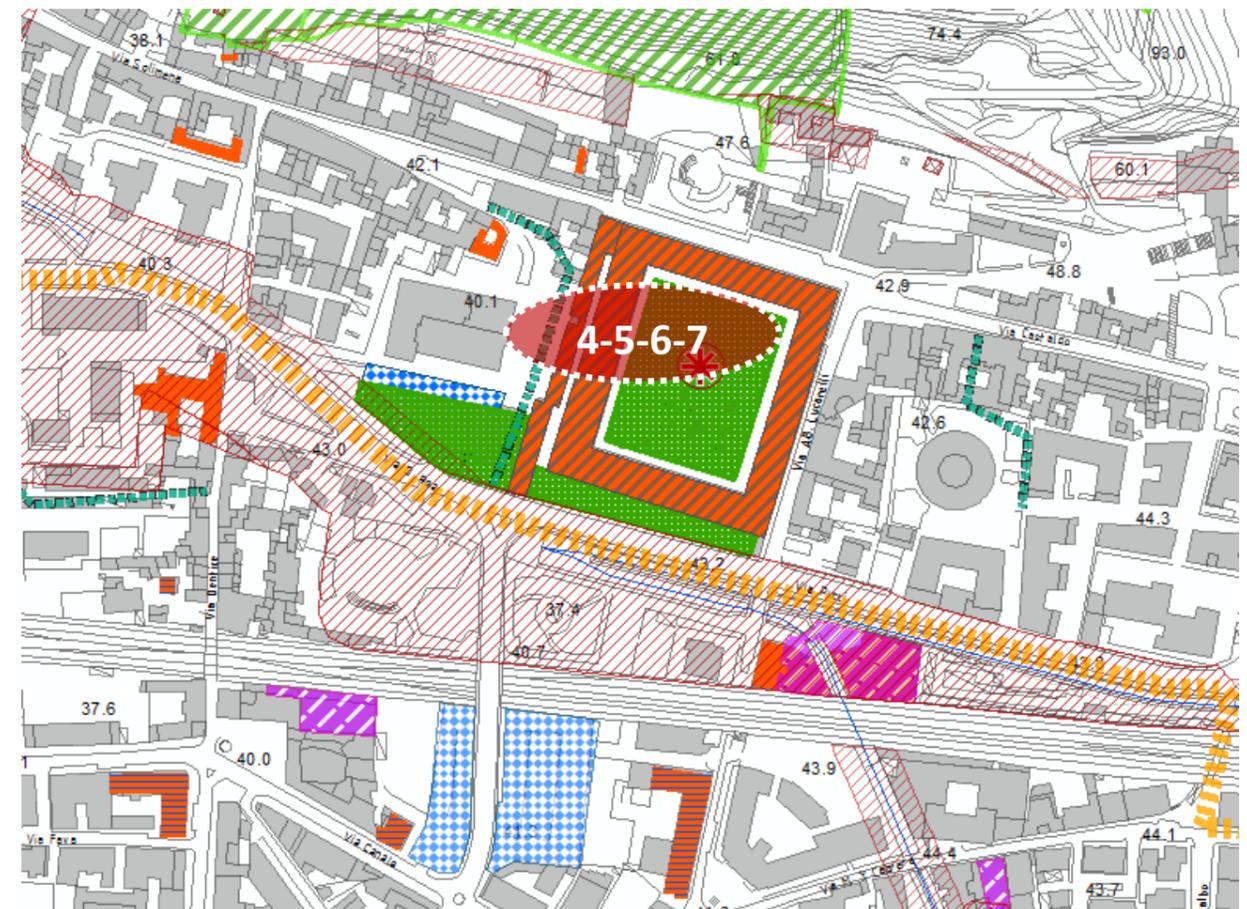
NTA operativo art. 12 – RIQUALIFICAZIONE DEL PALAZZO FIENGA E DEL PARCO

Il risanamento conservativo del Palazzo Fienga e la manutenzione straordinaria delle parti del Parco in condizioni precarie sono interventi prioritari che il Comune realizzerà mediante progetti pubblici debitamente finanziati ed approvati.

Note: l'intervento, così come previsto dal Piano Triennale delle OO.PP. comprende la realizzazione di un impianto ettometrico di collegamento tra la villa comunale e il Complesso del Parco Fienga.



- 4 - Acquisizione e recupero funzionale della Caserma Tofano
- 5 - Realizzazione percorso pedonale Via Rea – Via Solimena lungo il lato ovest della Caserma Tofano
- 6 – Acquisizione cortile interno Caserma Tofano per usi collettivi
- 7 – Realizzazione parcheggio area antistante la Caserma Tofano in Via Rea



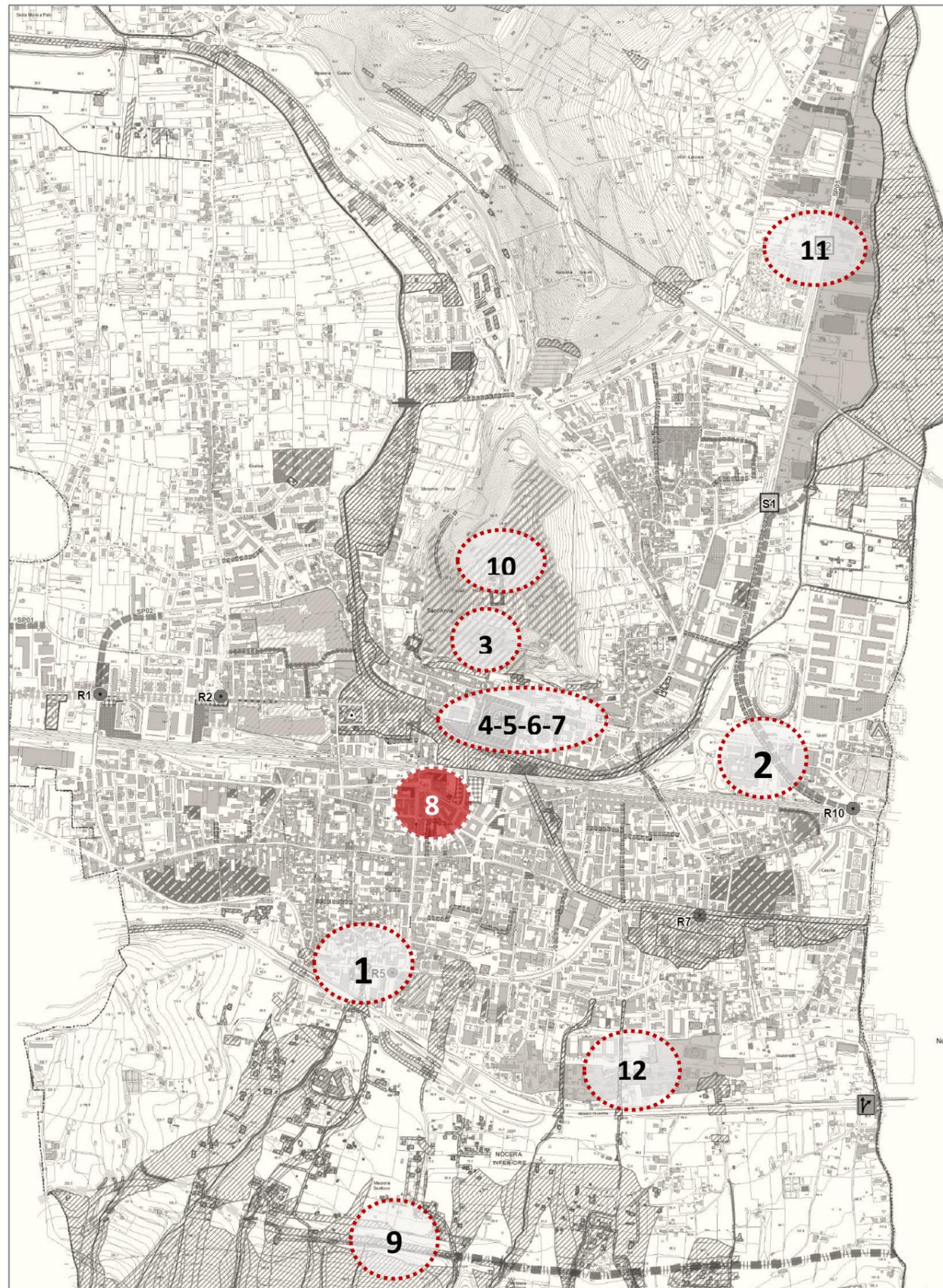
Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

NTA operativo art. 13 – RECUPERO DELLA EX CASERMA TOFANO

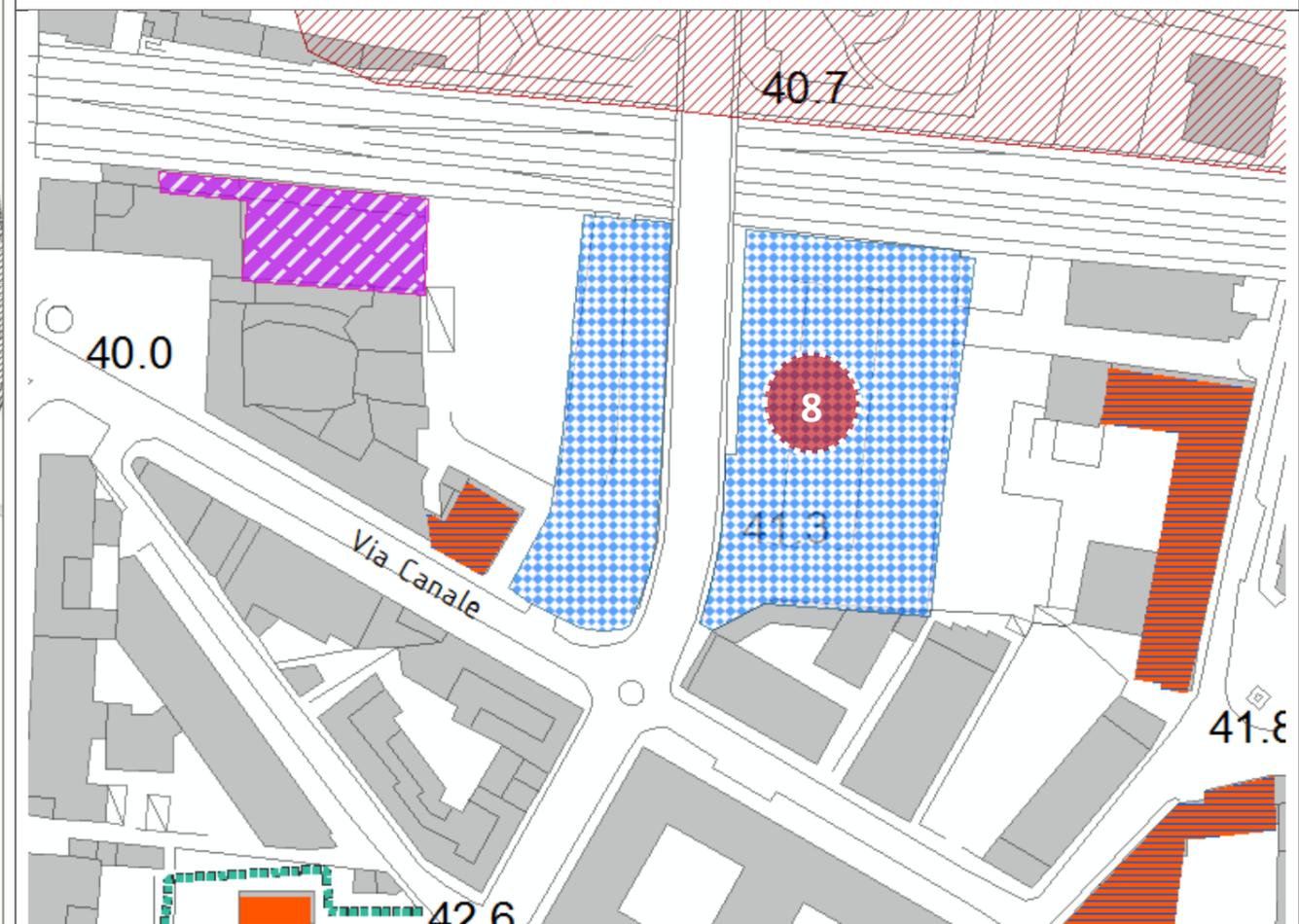
Entro i sei mesi successivi all'approvazione del PUC l'Amministrazione comunale attiverà un tavolo consultivo pubblico-privato per la definizione di un programma di recupero dell'intero immobile in vista dell'attivazione successiva di un tavolo programmatico che definisca impegnativamente dimensioni e caratteri di un calibrato progetto di recupero (funzioni culturali, servizi pubblici, servizi privati qualificati, verde pubblico).

In ogni caso, il Comune promuoverà un accordo con il Demanio che consenta il trasferimento alla gestione comunale dello spazio interno della Caserma e di quello antistante l'edificio su Via Rea, che verranno – previa demolizione del muro di cinta su Via Rea – sistemati dal Comune, mediante un progetto pubblico regolarmente approvato e finanziato, a giardino pubblico comunale.

Note :



Acquisizione dell'area di via Canale e realizzazione parcheggio a raso

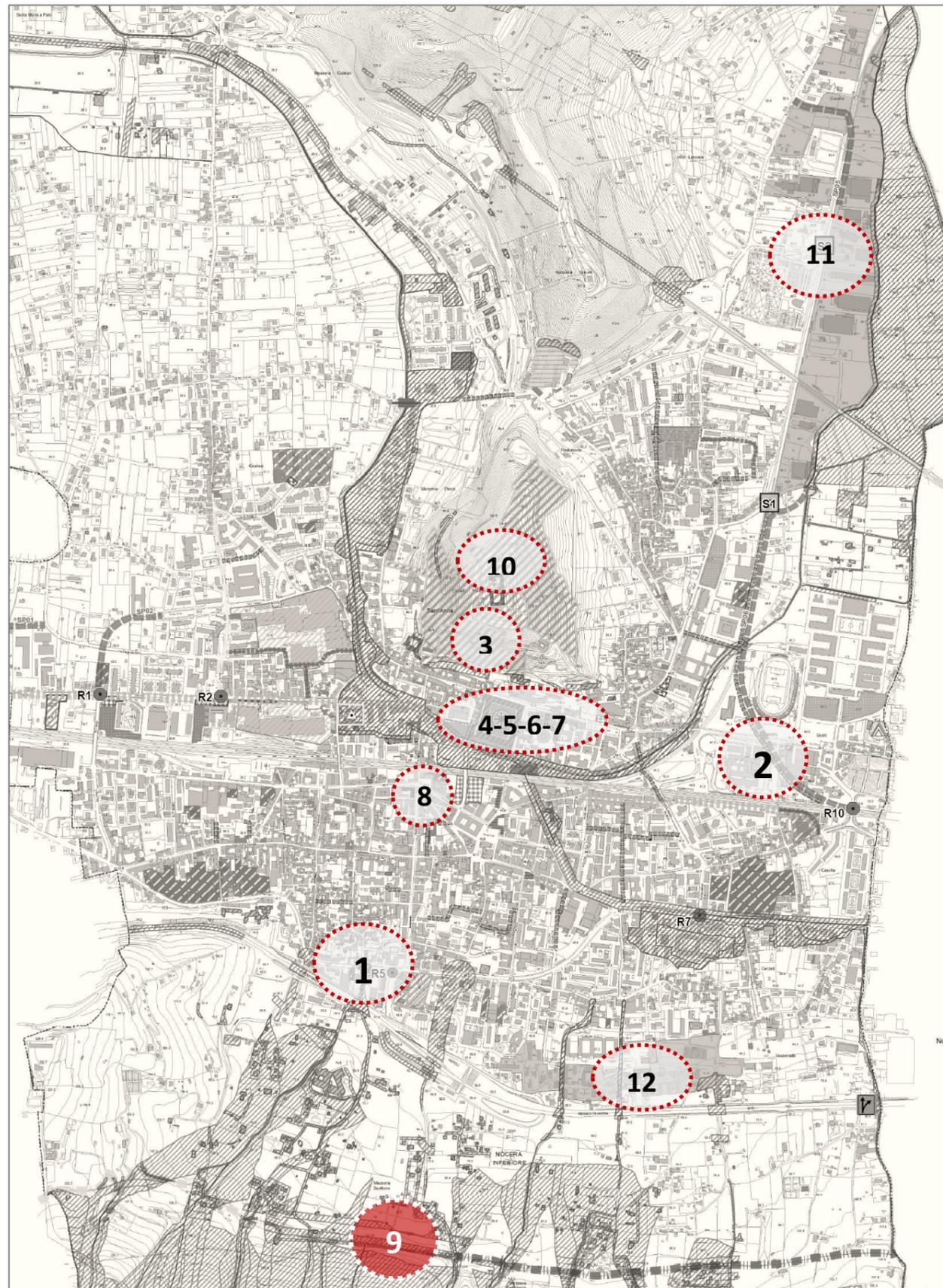


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

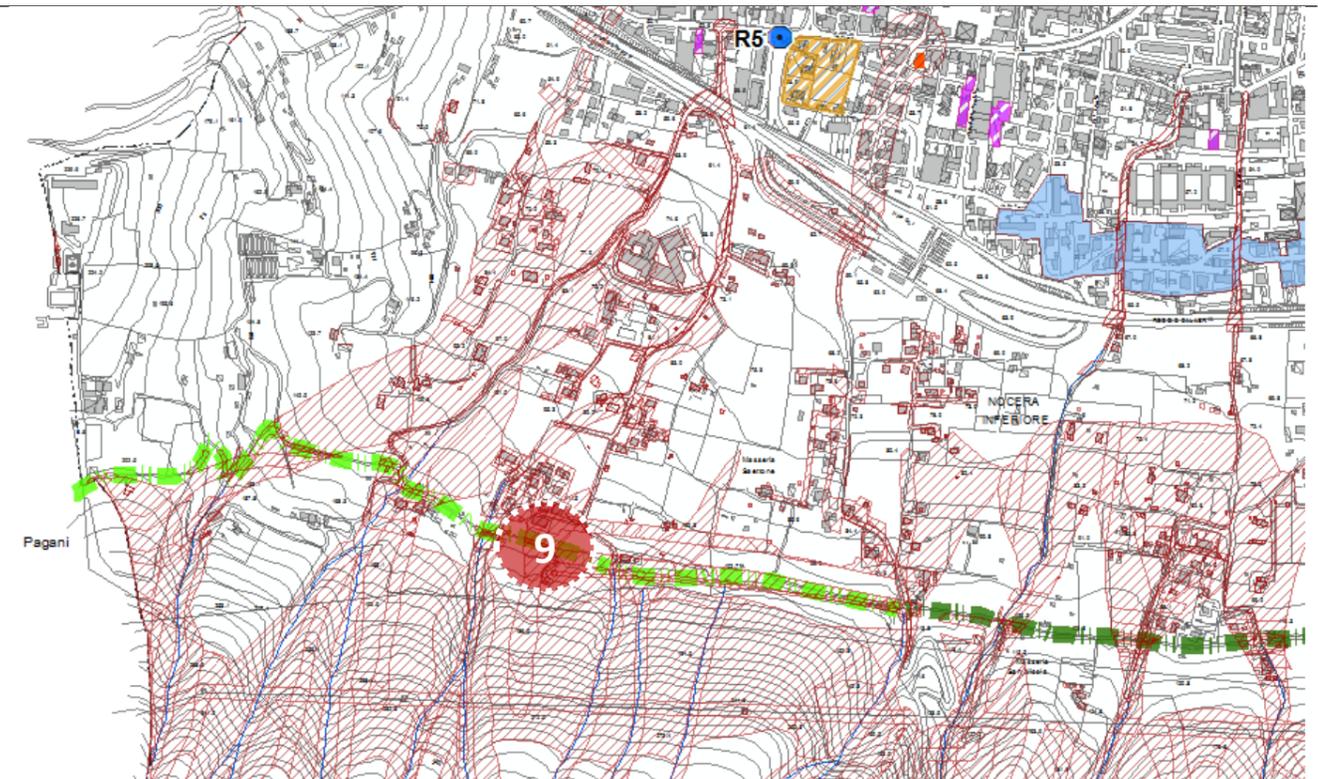
NTA operativo art. 21 – SISTEMAZIONE/REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

In coerenza con le proposte del PUM, il “piano operativo” individua dei parcheggi pubblici da realizzare o sistemare, anche riqualificandone i caratteri e l’organizzazione funzionale secondo gli indirizzi e criteri in materia delle Norme del “piano strutturale” (art. 31 – G3 – PARCHEGGI PUBBLICI Comprendono le aree utilizzate o destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico...).

Note: il programma delle Opere Pubbliche vigente prevede la realizzazione del parcheggio a raso così come indicato nella Tav. 3.1.1-Quadro Operativo Disposizioni Programmatiche.



Percorso della salute: recupero funzionale e prolungamento sino al serbatoio Ausino

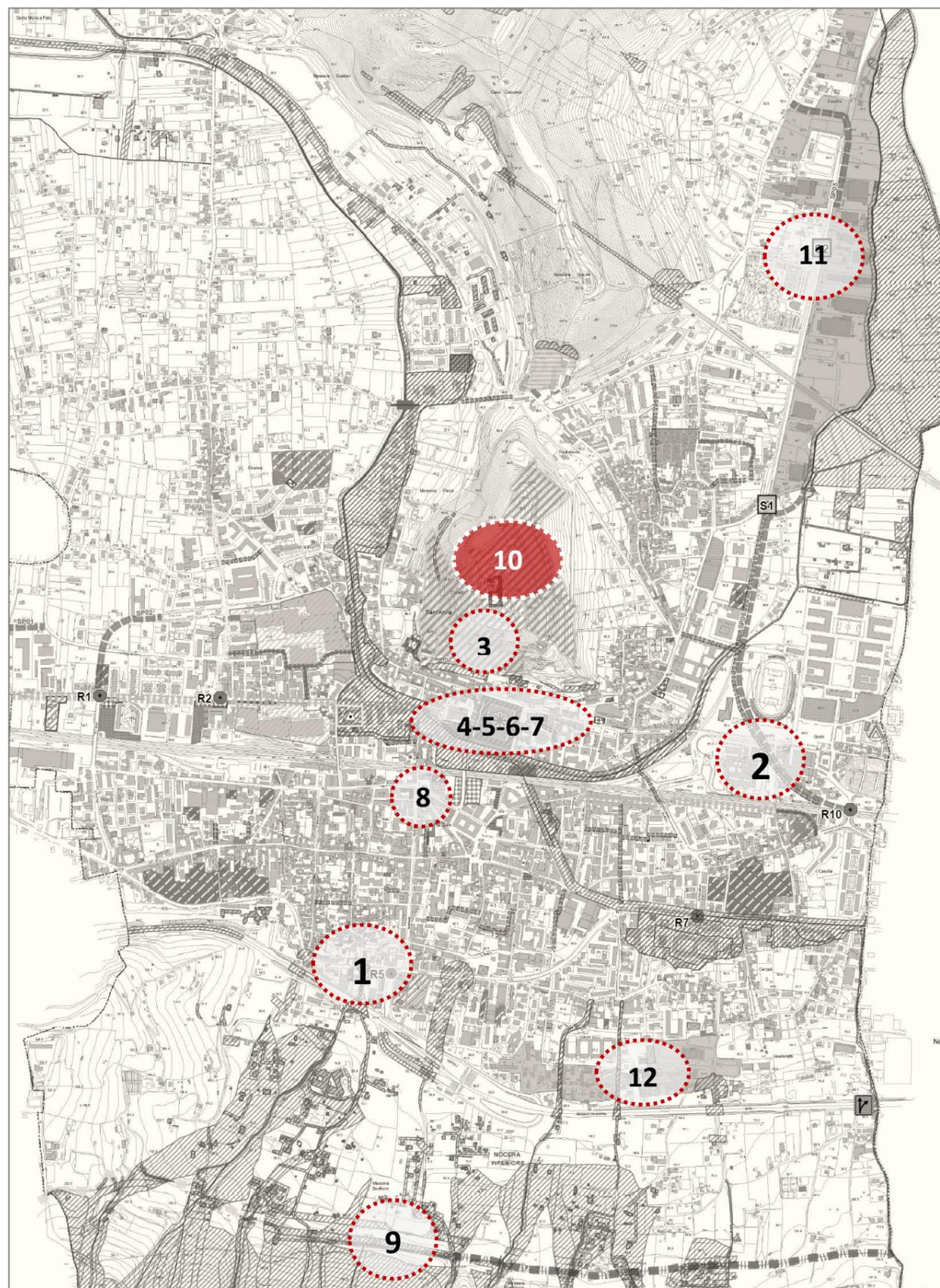


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

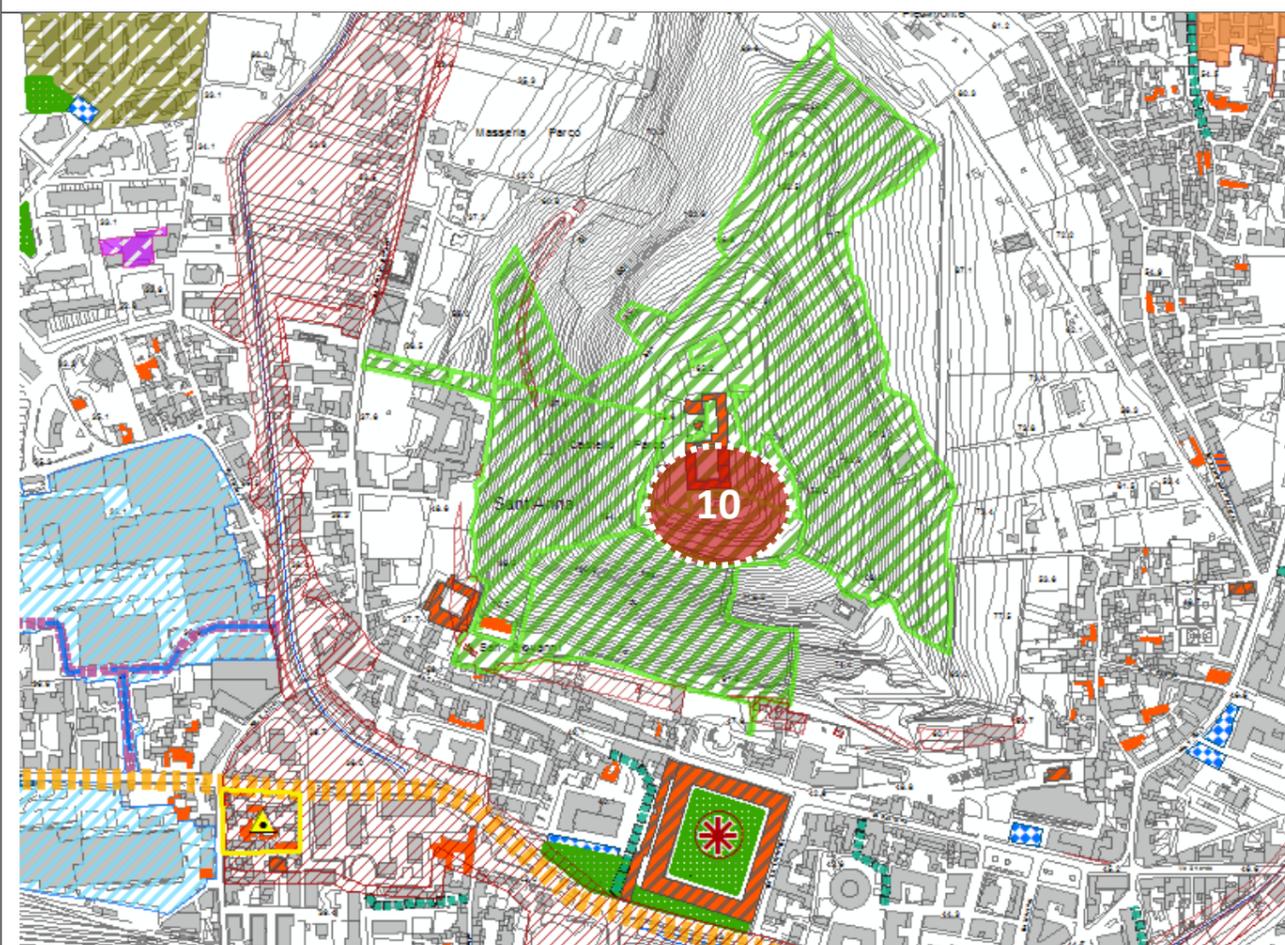
NTA operativo art. 26 – PERCORSO DELLA SALUTE

Il “piano operativo” del PUC prevede la sistemazione del prolungamento del “percorso della salute” sino ad arrivare al confine con il Comune di Pagani. Anche questa seconda parte sarà realizzata per lo più sul sentiero di servizio dell’acquedotto dell’Ausino e parte su sentieri interpoderali esistenti, sulle pendici del Monte Albino. Si presterà la massima attenzione per l’ambiente facendo ricorso a specie autoctone per il rinverdimento e all’uso di materiali compatibili. A tal uopo il percorso sarà realizzato con fondo permeabile in taglieme di tufo, lasciando pendenze irregolari, alternando tratti ripidi, tratti in lieve pendenza e tratti pianeggianti, ricostruendo una situazione movimentata che si armonizza più facilmente con l’ambiente circostante, e ove necessario si potranno utilizzare doghe di legno massello bullonate su misto di cava stabilizzato. Saranno attrezzate aree di sosta per attività ginniche che consentano un sistema di uso che associ l’esercizio fisico alla conoscenza dei luoghi. Nonchè idonea cartellonistica con immagini e definizioni sulle specie arbustive ed arboree presenti e della fauna locale anche ai fini didattici. Il camminamento sarà segnalato a mezzo di paletti verticali posti a distanza regolare fungendo da segnapassi. Gli interventi previsti non andranno seppur minimamente a modificare l’assetto idrogeologico ed il naturale deflusso 12 delle acque meteoriche.

Note:



Primo intervento di ripristino del Complesso Palazzo Fienga

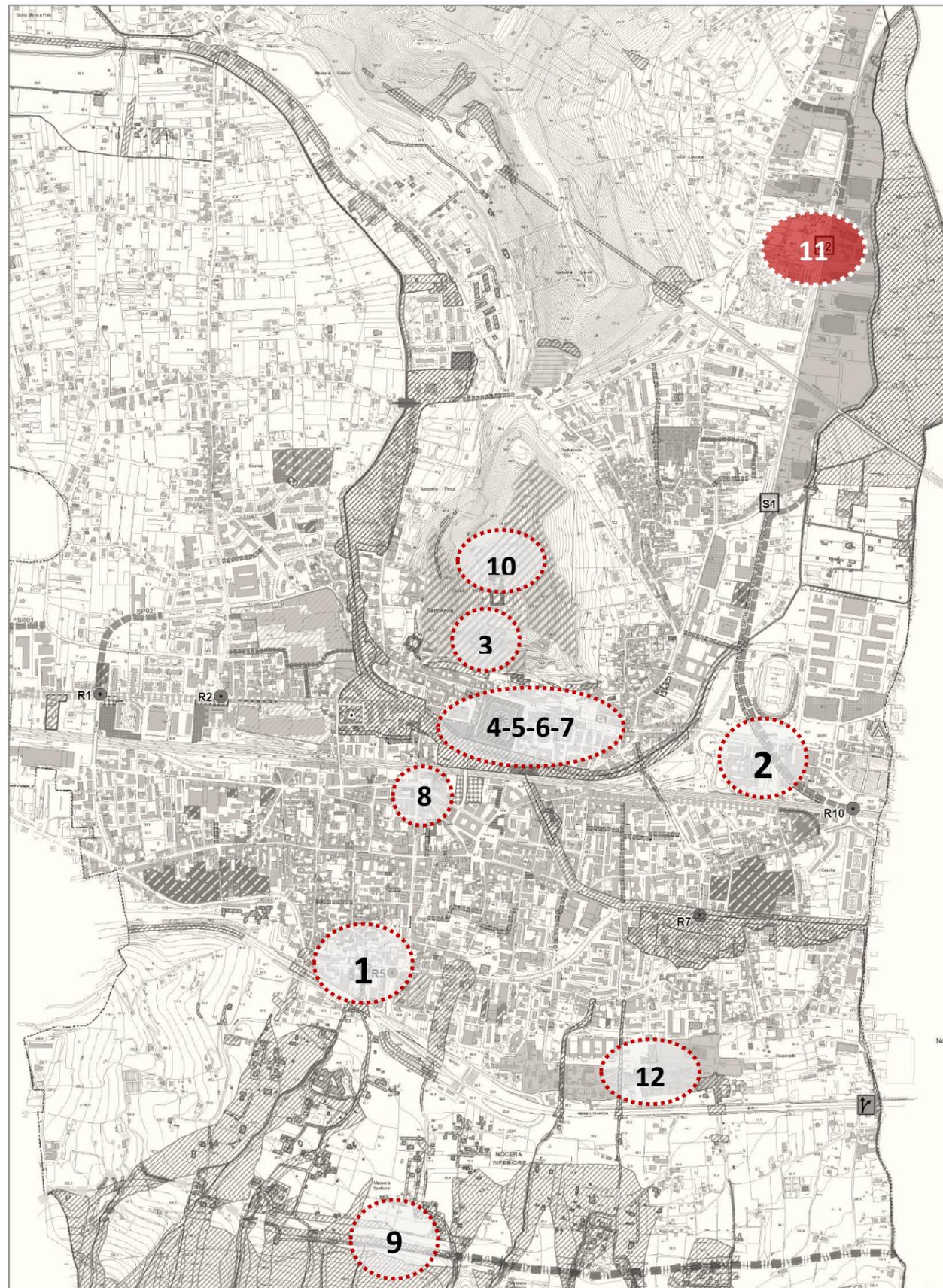


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

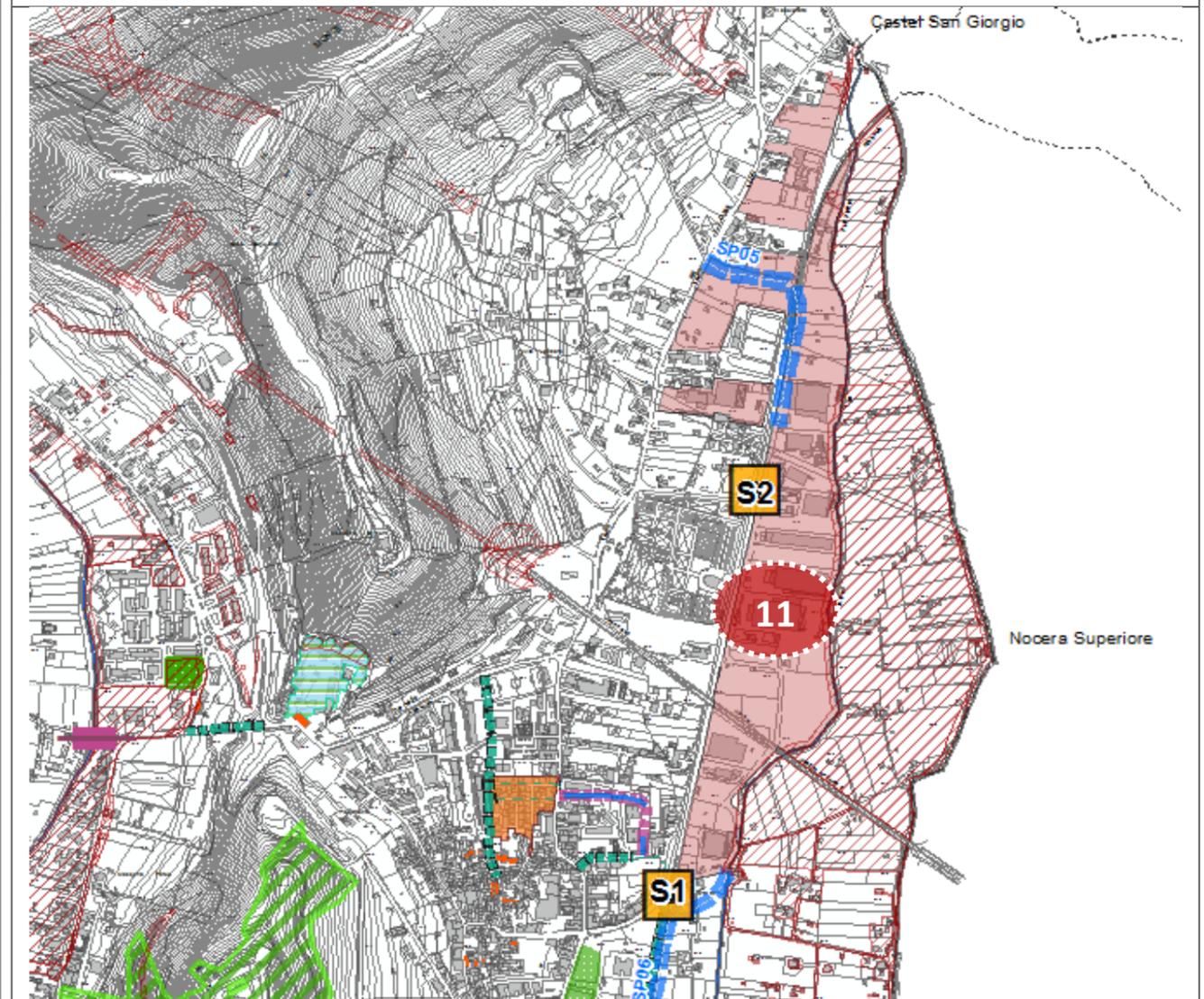
NTA operativo art. 12 – RIQUALIFICAZIONE DEL PALAZZO FIENGA E DEL PARCO

Il risanamento conservativo del Palazzo Fienga e la manutenzione straordinaria delle parti del Parco in condizioni precarie sono interventi prioritari che il Comune realizzerà mediante progetti pubblici debitamente finanziati ed approvati.

Note:



P.I.P. Casarzano – Lavori di urbanizzazione



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche.

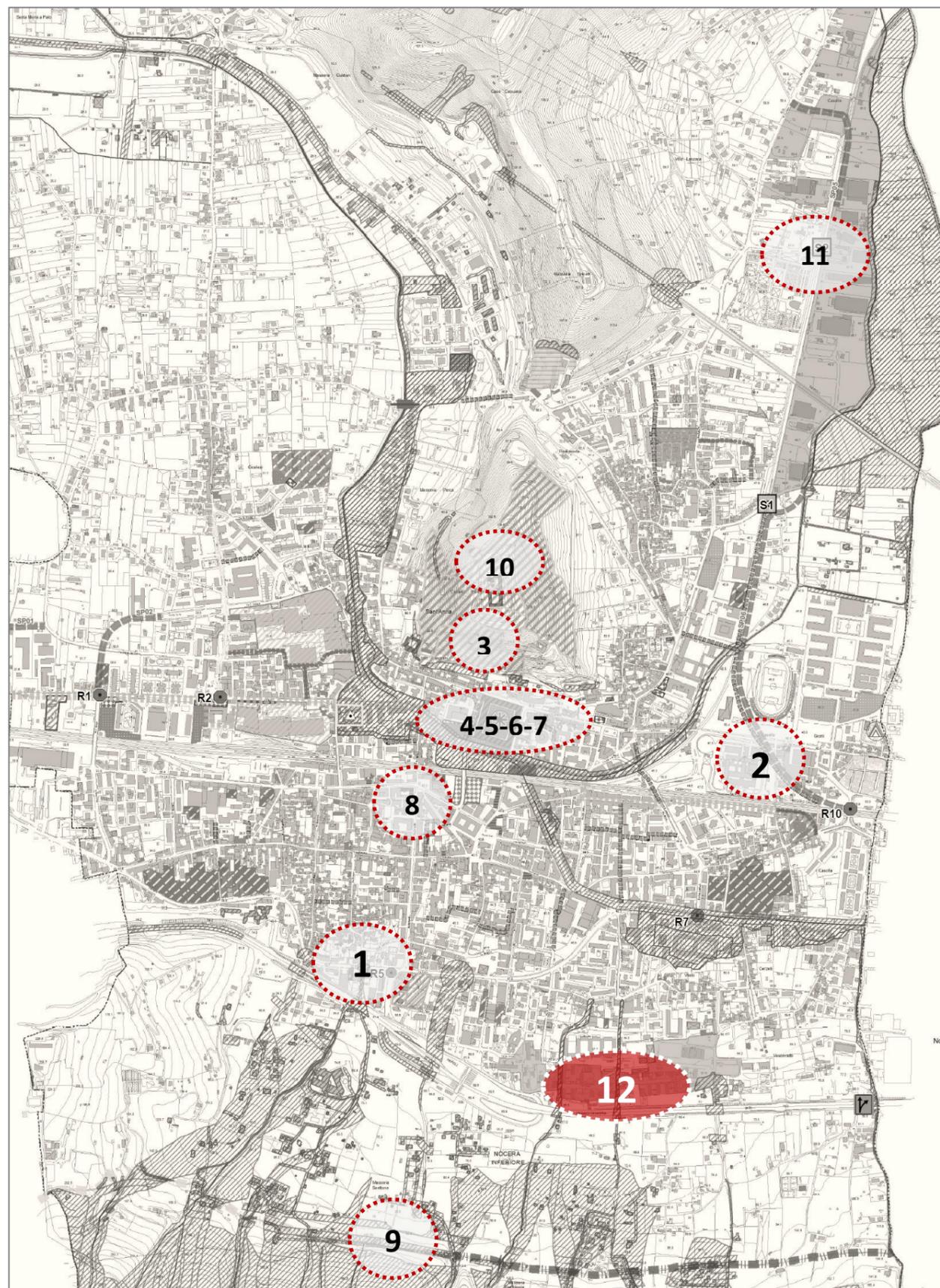
NTA operativo art. 30 – ATTUAZIONE DEI PIP VIGENTI DI CASARZANO E FOSSO IMPERATORE (COMPLETAMENTO) E DEL NUOVO PIP DI FOSSO IMPERATORE SUD

Nei PIP di Casarzano e del completamento di Fosso Imperatore gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'assegnazione dei lotti e alle edificazioni delle sedi produttive corrispondenti avverranno nel rispetto delle disposizioni e delle norme attuative vigenti per ciascuna delle "aree attrezzate".

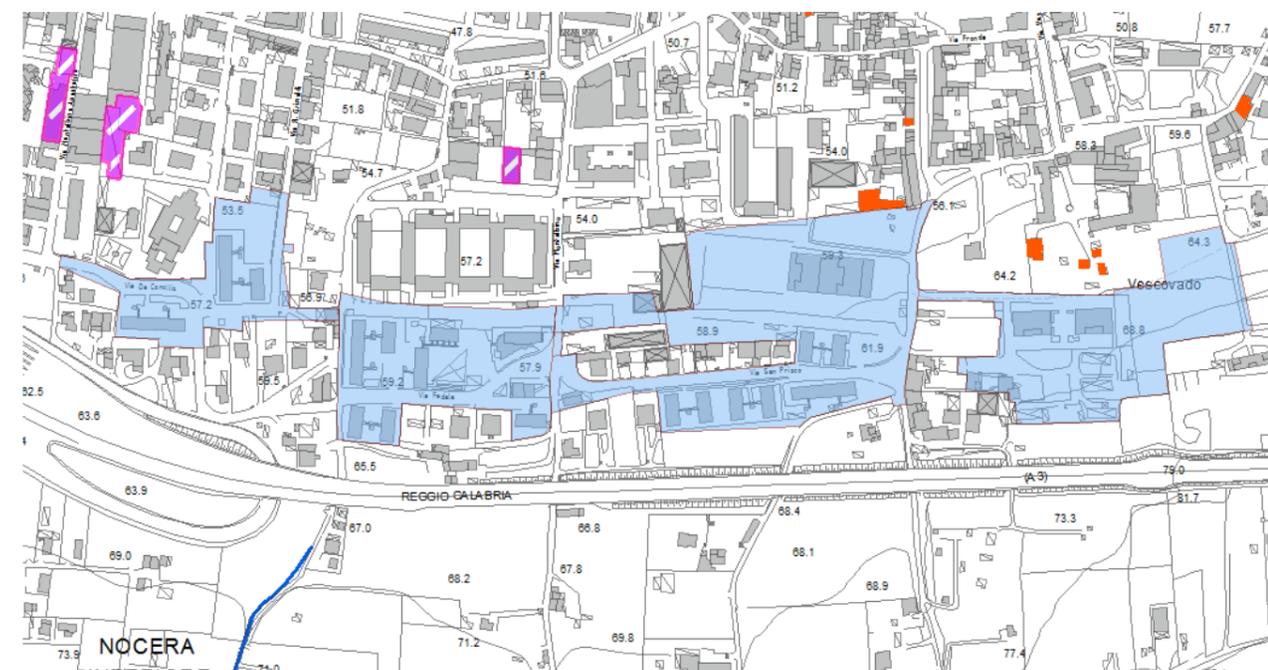
Note: dalla Relazione Illustrativa del vigente PIP Casarzano si riporta alla pagina successiva la tabella degli standard urbanistici previsti. E' in atto la procedura per l'assegnazione definitiva dei lotti e di seguito (anno 2016) sarà redatta la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

P.I.P. Casarzano – Lavori di urbanizzazione

STANDARDS URBANISTICI PREVISTI					
DESTINAZIONE URBANISTICA		P.R.G.		ASSESTAMENTO	
		SUPERFICI (mq)	TOTALE	SUPERFICI (mq)	TOTALE
AUTOTERMINAL	19	4500	22700		22700
	21	18200		21	
VERDE PRIVATO VINCOLATO	6	3400	31200	6	3400
	7	2870		7	1070
	8	1800		8	1800
	20	6100		20	6100
	22	3000		22	3000
	24	3400		24	3400
	26	3300		26	3300
	27	2850		27	2850
	28	1480		28	1480
	29	1670		29	1670
	30	1330		30	1330
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	1	24550	378210	1	24550
	2	10800		2	10800
	3	36060		3	36060
	4	13300		4	15100
	9	167900		9	155900
	10	13300		10	13300
	11	13100		11	14700
	13	2900		13	4000
	14	2050		14	2100
	16	950		16	2200
	17	2800		17	2600
	18	90500		18	93200
					32
PARCHEGGIO A RASO	5	1400	16300	5	1400
	23	7950		23	7950
	25	6950		25	6950
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE DI BASE	15	13300	18900	15	9100
	12	5600		12	4200
				31	5600
TOTALE			467310		467310



Eliminazione prefabbricati pesanti e leggeri in località Montevescovado e sistemazione aree



Stralcio dal "Programma straordinario di edilizia agevolata e convenzionata in località Montevescovado", allegato alla Delibera C.C. n.37 del 28/12/2004.

NTA operativo art. 7 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO DI MONTE VESCOVADO

Nell'ambito del piano di zona di Monte Vescovado l'Amministrazione definirà il sub ambito, anche discontinuo, su cui realizzare interventi di nuova edificazione residenziale in sostituzione dei prefabbricati pesanti ... Ove il sub ambito include anche parti dell'ambito prossime al suo limite occidentale, è prescritta l'indicazione di superfici inedificate (eventualmente per effetto della demolizione di prefabbricati) da attrezzare come spazi verdi e palestra scoperta al servizio diretto della adiacente scuola dell'obbligo.

Note : Con Delibera di G.C. n. 2011 del 7 agosto 2015 con oggetto: "Proposta Piano Urbanistico Comunale adottata ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, con Delibera di G.C. n. 57 del 30/03/2015. Esame delle Osservazioni pervenute", si è preso atto che a seguito di controllo d'Ufficio si sono riscontrati degli errori materiali e pertanto "si ripermetra in maniera esatta l'area dei prefabbricati pesanti già in zona B3 – Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (ART.17)", così come indicato nello stralcio sopra riportato.

Atto di programmazione degli

INTERVENTI PUBBLICO – PRIVATO

Introduzione

Nel primo “piano operativo” sono stati inseriti interventi di riuso e di recupero residenziale per gli edifici abbandonati, la ristrutturazione urbanistica dei rioni Amicizia e Grotti Sud, interventi per la realizzazione di nuovi alloggi consentiti nelle ristrutturazioni urbanistiche dei complessi industriali dismessi e la nuova ERS nell’area ex container, di Via Napoli.

Il Comune ha definito d’intesa con la Provincia il proprio fabbisogno abitativo riferito al decennio 2013-2022, esso può essere interpretato come il “tetto” dimensionale da non superare. Si rinvia a tal fine agli artt. 53 e 54 delle Norme tecniche di attuazione del “piano strutturale”.

Appaiono operazioni complesse le ristrutturazioni urbanistiche di quartieri degradati o dei complessi industriali dismessi, solo l’intervento sull’area ex container di Via Napoli si configura come nuova edificazione, su un suolo peraltro già urbanizzato.

Un cenno specifico va riservato all’ambito B1, nel casale di Liporta. Infatti l’Amministrazione intende promuovervi una complessiva ristrutturazione che conduca a realizzarvi un complesso architettonico di significativa qualità formale che ospiti servizi pubblici e privati di pregio.

Allo stato, il PSAI vigente inserisce detto ambito in zona a rischio idraulico R4, cosa che rende impraticabile l’immediata attuazione di tale scelta strategica, sarà cura dell’Amministrazione predisporre uno studio idrogeologico di dettaglio che consenta di proporre all’Autorità di Bacino la modifica della attuale normativa, ottenuta la quale sarà formata una specifica variante al primo “piano operativo” del PUC.

Per quanto attiene agli standard urbanistici si riporta di seguito, la tabella di riepilogo:

COD	TIPOLOGIA	A - STANDARD ESISTENTI (mq)	RESIDENTI al 31.12.2013 (anagrafe comunale)	DM 1444/68 (mq)	B - STANDARD PREVISTI (mq)	SALDO A-B (mq)
A	Aree per l'istruzione	120.608	46.584	4,50	209.628	-89.020
B	Aree per attrezzature di interesse comune	161.963	46.584	2,00	93.168	68.795
C	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	336.548	46.584	9,00	419.256	-82.708
D	Aree per parcheggi	159.581	46.584	2,50	116.460	43.121
F1	Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	60.817	46.584	1,00	46.584	14.233
F2	Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	80.927	46.584	1,50	69.876	11.051

Nel piano operativo sono inseriti interventi che produrranno standard urbanistici così stimabili:

Ristrutturazioni urbanistiche Amicizia e Grotti Sud (mc esistenti 111.963): incremento di volumi residenziali del 30% pari a 33.589 mc, corrispondente a 93 nuovi alloggi di cui 37 (40% degli alloggi totali) per ERS, per un volume totale di 145.552 mc, a cui corrispondono aree da destinare a standard pari a 26.154 mq;

Ristrutturazioni urbanistiche dei complessi industriali dismessi (mc esistenti 548.812) per i quali: l’11,74% dei volumi con destinazione residenziale pari a 64.440 mc, da cui si stimano ricavabili 179 alloggi, di cui 54 (30% degli alloggi totali) da destinare ad ERS, per un totale di aree da destinare a standard pari a 11.600 mq; i restanti volumi da destinare a terziario 484.372 mc con S.u.l. di 161.457 mq e standard indotti dalla quota di terziario pari a 129.166 mq di cui il 50% da destinare a parcheggio pubblico e l’altro 50% da destinare a verde pubblico (qualora il complesso dismesso da ristrutturare sia ubicato a breve distanza da una scuola pubblica, la quota di verde pubblico da standard dovrà essere attrezzata come spazi verdi, palestra scoperta e impianti per lo sport riservati al diretto servizio della scuola); Nuova edificazione nell’area ex container di Via Napoli: superficie disponibile 4.200 mq con realizzazione di nuovi alloggi da destinare esclusivamente per ERS pari a 28 per un totale di aree da destinare a standard pari a 1.512 mq.

	Volumi esistenti	S.T.	Nuovi alloggi	Alloggi ERS	Alloggi in libero mercato	Quota terziario	Standard indotti dalla quota residenziale	Standard indotti dalla quota terziaria
Ristrutturazioni urbanistiche Amicizia e Grotti Sud	Volume = 111.963 mc	25.702 mq	93	37	56		26.154 mq	-
Ristrutturazioni urbanistiche dei complessi industriali dismessi	Volume = 548.812 mc	75.710 mq	179	54	125	Volume = 487.612 mc S.u.l. = 162.537 mq	11.016 mq	129.166 mq
Nuova edificazione nell'area ex container di Via Napoli	-	S.T.= 4.200 mq	28	28	0		1.512 mq	-
TOTALE			300	119	181		39.266 mq	129.166 mq

L'estensione delle aree classificate come trasformabili nel "piano strutturale" (cfr. tabella sottostante) garantisce la possibilità di realizzare la quota di spazi pubblici e di uso pubblico ancora necessari nei successivi "piani operativi".

Aree classificate come trasformabili	
	Superficie (mq)
B1 – AMBITI EDIFICATI NON RECENTI PRIVI DI VALORE STORICO-CULTURALE (T)	11.249,68
B3 - AGGREGATI EDILIZI RECENTI INCOMPLETI E/O DEGRADATI (T)	119.480,27
B4 – AREE DI FRANGIA (T)	187.352,50
D1 – AREE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (T) E RELATIVI POSSIBILI AMPLIAMENTI	1.102.220,71
D3 – SEDI PRODUTTIVE DISMESSE (T)	38.257,35
D5 – SEDI DELLE ATTIVITÀ DELLA LOGISTICA (T)	16.600,73
D7 – AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI (T)	115.314,37
H1 – AMBITI TRASFORMABILI A FINI INFRASTRUTTURALI (T)	9.920,82
tot. mq	1.600.396,43
tot. ha	160,04

Dopo l'approvazione della Proposta Preliminare di PUC, con la Delibera di Giunta Comunale n.218 del 25/07/2014, l'Amministrazione ha provveduto ad effettuare una ricognizione conoscitiva delle propensioni ad interventi compatibili con il Documento Strategico e con le indicazioni strutturali del medesimo preliminare di piano con Avviso Pubblico del 6 Agosto 2014.

Si riportano le opzioni di cui all'Avviso Pubblico :

- tutela, riqualificazione e valorizzazione sostenibile del patrimonio naturale e del territorio aperto nelle sue componenti boschive ed agricole, nonché di verde urbano e periurbano;
- salvaguardia, riqualificazione e rivitalizzazione del patrimonio di interesse culturale, ivi compresi i tessuti insediativi storici nella loro articolazione tipologica fra edifici di interesse architettonico-artistico e edifici di valore documentario identitario;
- rigenerazione urbana intesa come piena utilizzazione sociale ed economica del patrimonio insediativo da sottoporre pertanto a interventi diffusi di manutenzione, riqualificazione e gestione o – ove necessario – di ristrutturazione anche radicale;
- miglioramento della mobilità in una strategia integrata che garantisca la compresenza di traffici veicolari e di mobilità "dolce" (spostamenti in bicicletta e a piedi), riducendo gli impatti ambientali (inquinamento atmosferico, rumore etc.) e migliorando le condizioni di vivibilità urbana.

Alla scadenza dell'Avviso Pubblico sono pervenute n. 30 segnalazioni, alle quali si sono aggiunte, in tempi successivi n. 5 segnalazioni, finalizzate ad auspicare possibilità di interventi di trasformazione del territorio.

Si allega la **tabella n.1** che contiene gli interventi per i quali si prevede, nel corso del periodo di attuazione del Piano Operativo, che possano essere soggetti ad una più compiuta definizione tecnica ed anche a protocolli preliminari per l'articolazione degli elementi economico-gestionali essenziali.

Si evidenzia che nella stesura della proposta di PUC adottato con Delibera di G.C. n.57 del 30/03/2015 si è tenuto conto della coerenza delle "segnalazioni" rispetto alle scelte di programmazione dell'Amministrazione.

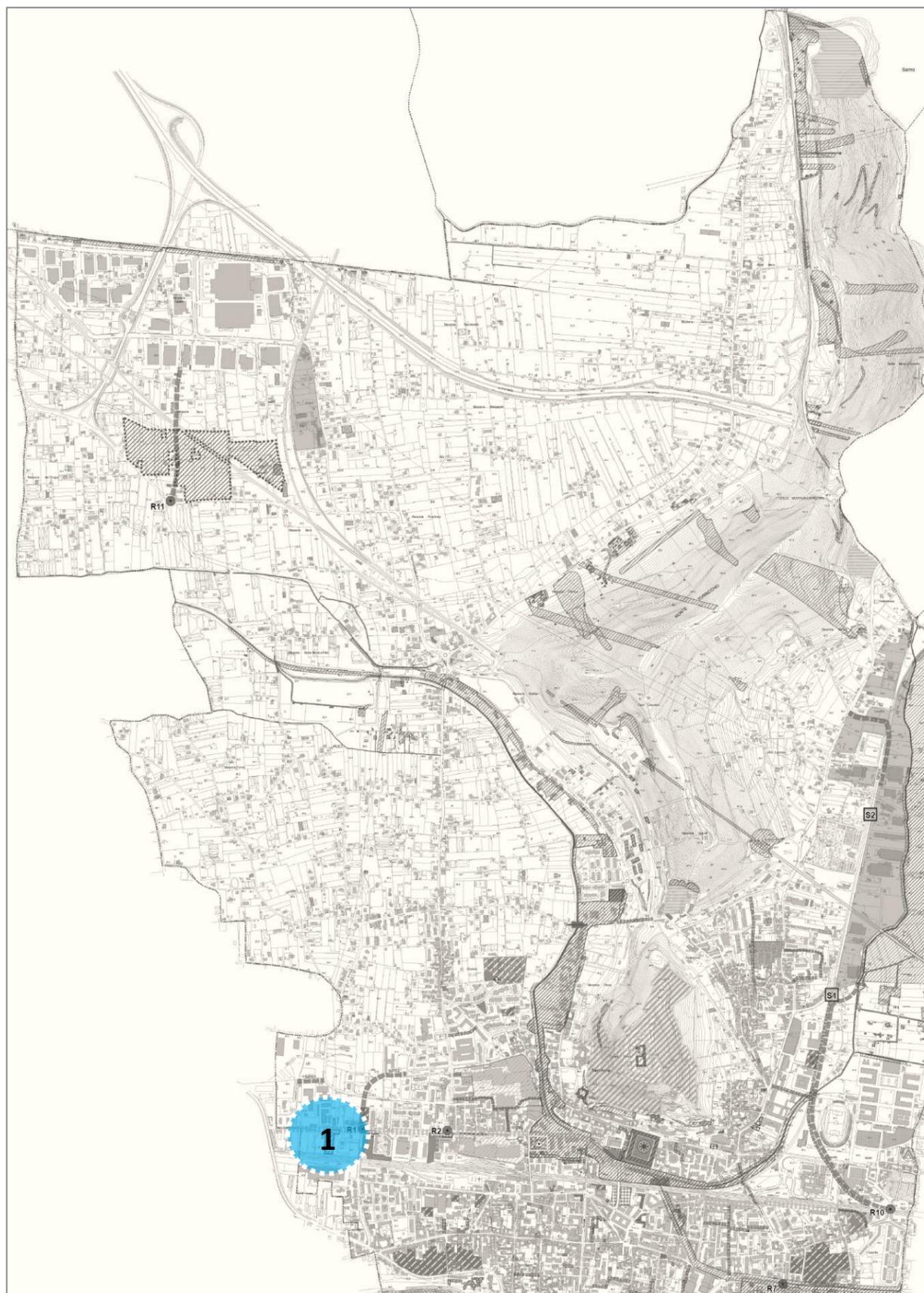
TABELLA N. 1 - SEGNALAZIONI PERVENUTE PER L'AVVISO PUBBLICO DEL 06/08/2014 (Delibera di G.C. n.218 del 25/07/2014)

N.	PROT.	DATA	NOMINATIVO	UBICAZIONE	OGGETTO	P.R.G. ATTUALE	ZONA P.U.C.	RIFERIMENTO NORMATIVE
1	36244	03/09/2014	IOVANE GUGLIELMO AMM.RE UNICO HOPE	VIA CANGER	RIQUALIFICAZIONE DI UN OPIFICIO DISMESSO con DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE per DESTINAZIONE ATTIVITA' PROFESSIONALI O COMMERCIALI ED ABITAZIONE CON REALIZZAZIONE DI 2 PIANI ENTROTERRA DA DESTINARE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO E BOX	ZONA "D 2"	D 3 -SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE (T)	ART. 22 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 10 NORMATIVA OPERATIVO
2-3- 4- 5-7	36247	03/09/2014	FERRAIOLI SILVIA AMM.RE FIN.SA	VIA A. DE NICOLA	RICHIESTA DI ASSEGNARE QUALE DESTINAZIONE URBANISTICA "STRUTTURA ALBERGHIERA-SANITARIA" E PARCHEGGIO	ZONA BIANCA ? PIAZZA ? ZONA AGRICOLA ?	B 2 -AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI	ART. 16 NORMATIVA STRUTTURALE
13	37522	12/09/2014	VICIDOMINI ANIELLO AMM.RE VICIDOMINI ANIELLO srl	VIA PADULA	RICHIESTA DI ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER REALIZZARE UN OPIFICIO INDUSTRIALE	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	D 1 - AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVI POSSIBILI AMPLIAMENTI (T)	ART. 20 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 30 NORMATIVA OPERATIVO
14	37524	12/09/2014	CONTALDO MARIA TERESA & C. S.A.S. LEG. A.DI.SUD	VIA NAPOLI N.160	RICHIESTA ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER ADIBIRE L'ESISTENTE OPIFICIO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, UFFICI E ATTREZZATURA SPORTIVA	ZONA "D 1" INDUSTRIALE	D 2 - SEDI DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ESERCIZIO	ART. 21 NORMATIVA STRUTTURALE
15	37525	12/09/2014	CONTALDO MARIA TERESA LEG. A.DI.SUD	VIA GIORDANO	CONSENTIRE CON UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER ADIBIRE L'ESISTENTE OPIFICIO AD UFFICI E VERDE ATTREZZATO	ZONA "VERDE PUBBLICO ATTREZZATO"	D 3 -SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE (T)	ART. 22 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 10 NORMATIVA OPERATIVO
16	37678	15/09/2014	GENCO ORESTE	VIA SS 266	ASSEGNARE QUALE DESTINAZIONE URBANISTICA "ATTIVITA' ARTIGIANALE"	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	B 4 - AREA DI FRANGIA	ART. 18 NORMATIVA STRUTTURALE
17	37685	15/09/2014	AMATO FILOMENA, MEDICI COSTANZA E AMATO MICHELE	VIA MONTALBINO N.6/8	ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER ADIBIRE L'ESISTENTE OPIFICIO AD EDILIZIA RESIDENZIALE	ZONA "B 1" CENTRO URBANO	D 3 -SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE (T)	ART. 22 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 10 NORMATIVA OPERATIVO
19	37695	15/09/2014	APOSTOLICO GIOVANNI	PIAZZA GUERRITORE	RIQUALIFICAZIONE DI UN OPIFICIO DISMESSO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DESTINAZIONE UFFICI	ZONA "B 1 " CENTRO URBANO	D 3 -SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DISMESSE (T)	ART. 22 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 10 NORMATIVA OPERATIVO
22 28	37723	15/09/2014	PEPE GIANFRANCO	VIA ATZORI	ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER REALIZZARE CENTRO FUNZIONALE	PARTE ZONA "B 1 " CENTRO URBANO PARTE NUOVA VIABILITA' E PARTE VERDE PUBBLICO	H 1 - AMBITI TRASFORMABILI A FINI INFRASTRUTTURALI	ART. 41 NORMATIVA STRUTTURALE - ARTT. 16-20 NORMATIVA OPERATIVO
23	37738	15/09/2014	CAPALDO ARCANGELO E GAETANO	VIA SS 266	RIQUALIFICAZIONE SENTIERI PEDONALI CON AREE DI SOSTA E CHIOSCO	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	E 1 - AREE IN ASSETTO NATURALE O SEMINATURALE	ART. 7 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 27 NORMATIVA OPERATIVO
25	37753	15/09/2014	CONTENTO ROSA MARIA	VIA IODICE	ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER REALIZZARE CENTRO FUNZIONALE	ZONA "S" ATTREZZATURE PUBBLICHE A SCALA URBANA PARCHEGGIO DI PROGETTO	B 2 -AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI	ART. 16 NORMATIVA STRUTTURALE
26	37810	15/09/2014	TORTORA VITTORIO	VIA CUPA DEL SERIO	ASSEGNARE UNA APPROPRIATA DESTINAZIONE URBANISTICA PER ADIBIRE L'ESISTENTE PORTICO A "MUSEO DELL'ECOLOGIA INDUSTRIALE"	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	B 2 -AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI	ART. 16 NORMATIVA STRUTTURALE

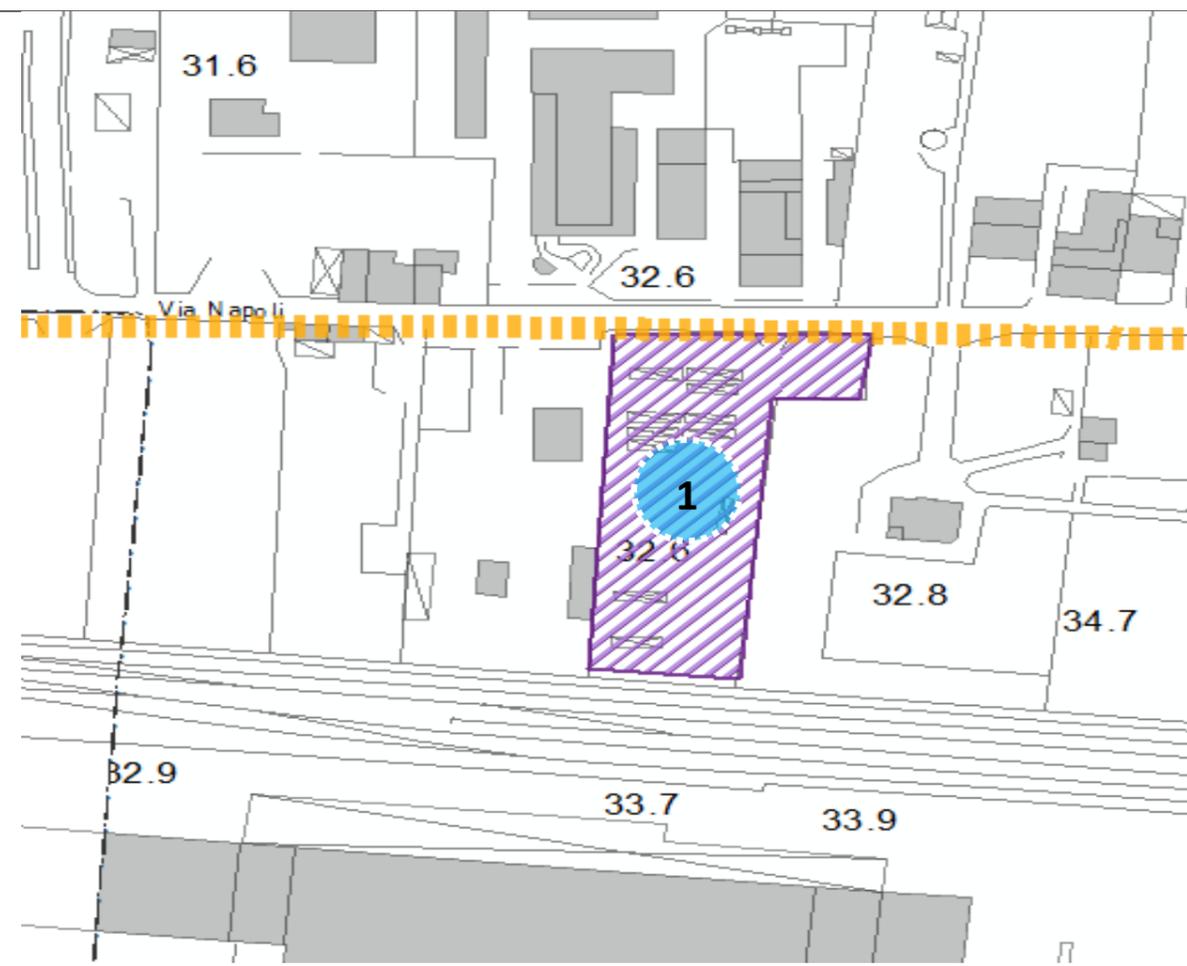
29	37818	15/09/2014	PETROSINO GIANCARLO	VIA FEDERICI	RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO CROLLATO CON DESTINAZIONE ABITATIVA	ZONA " A 2" DI INTERESSE STORICO	A - TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO CULTURALE	ART. 14 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 5 NORMATIVA OPERATIVO
31	37968	16/09/2014	CAPALDO ANTONIO	VIA SS 266	RECUPERO CAVA DISMESSA	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	D 2 - SEDI DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ESERCIZIO	ART. 21 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 27 NORMATIVA OPERATIVO
32	39106	23/09/2014	NOBILE MATTEO, GIUSEPPE E CARMELO	VIA C. AMATO	1) RECUPERO FABBRICATO PER DEPOSITI, COMMERCIALE, SERVIZI, UFFICI E RESIDENZIALE 2) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CIN COSTRUZIONE DI UNA TOWER	ZONA "B 1" CENTRO URBANO	A - TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO CULTURALE	ART. 14 NORMATIVA STRUTTURALE - ART. 5 NORMATIVA OPERATIVO
33	40204	30/09/2014	STANZIONE ROSARIO	VIA S. CROCE	STRUTTURE SPORTIVE	ZONA "A 1" CENTRO STORICO	PICCOLA PARTE D 2 - PARTE E 3 - PARTE E 2	ART. 21-9-8 NORMATIVA STRUTTURALE
35	48549	17/11/2014	DELLA PORTA FILOMENA	VIA GALILEI	AREA PER SERVIZI SOCIALI E SANITARI	ZONA "E 1" AGRICOLA PREVALENTE	D 8 - ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI	ART. 32 NORMATIVA STRUTTURALE

b) Tabella riassuntiva degli interventi pubblico-privato

N°	RIF. RELAZIONE TECNICA PUC	RIF. NTA STRUTTURALE PUC	RIF. NTA OPERATIVO PUC	DESCRIZIONE INTERVENTO	PARAMETRI
1	ART. 11		ART. 6	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE VIA NAPOLI	-28 alloggi -standard urbanistici mq 1.512
2	ART. 11	ART. 16-17	ART.8 - 9	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIONE AMICIZIA – GROTTI SUD	-numeri piani max 5; -incremento volumetrico 10 – 20 %; -nuovi alloggi 93 di cui ERS 37; -standard urbanistici mq 26.154;
3	ART. 11		ART. 10	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SEDI INDUSTRIALI DISMESSE	-nuovi alloggi 179 di cui ERS 54; -standard urbanistici mq 140.182;
4			ART. 11	RIASSETTO AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI	
5			ART. 27	RECUPERO DI CAVE	
6			ART. 29	RIASSETTO DI AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI	- attuazione di quanto previsto nelle convenzioni stipulate
7		ART. 29	ART. 28	SISTEMAZIONE DELL'AREA A VERDE DI VIA VILLANOVA E REALIZZAZIONE CAMPO POLIFUNZIONALE	- impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq; - piccoli impianti scoperti di gioco per bambini non superiori al 25% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 15% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 5% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq. - in caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribune ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso.



EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE VIA NAPOLI



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

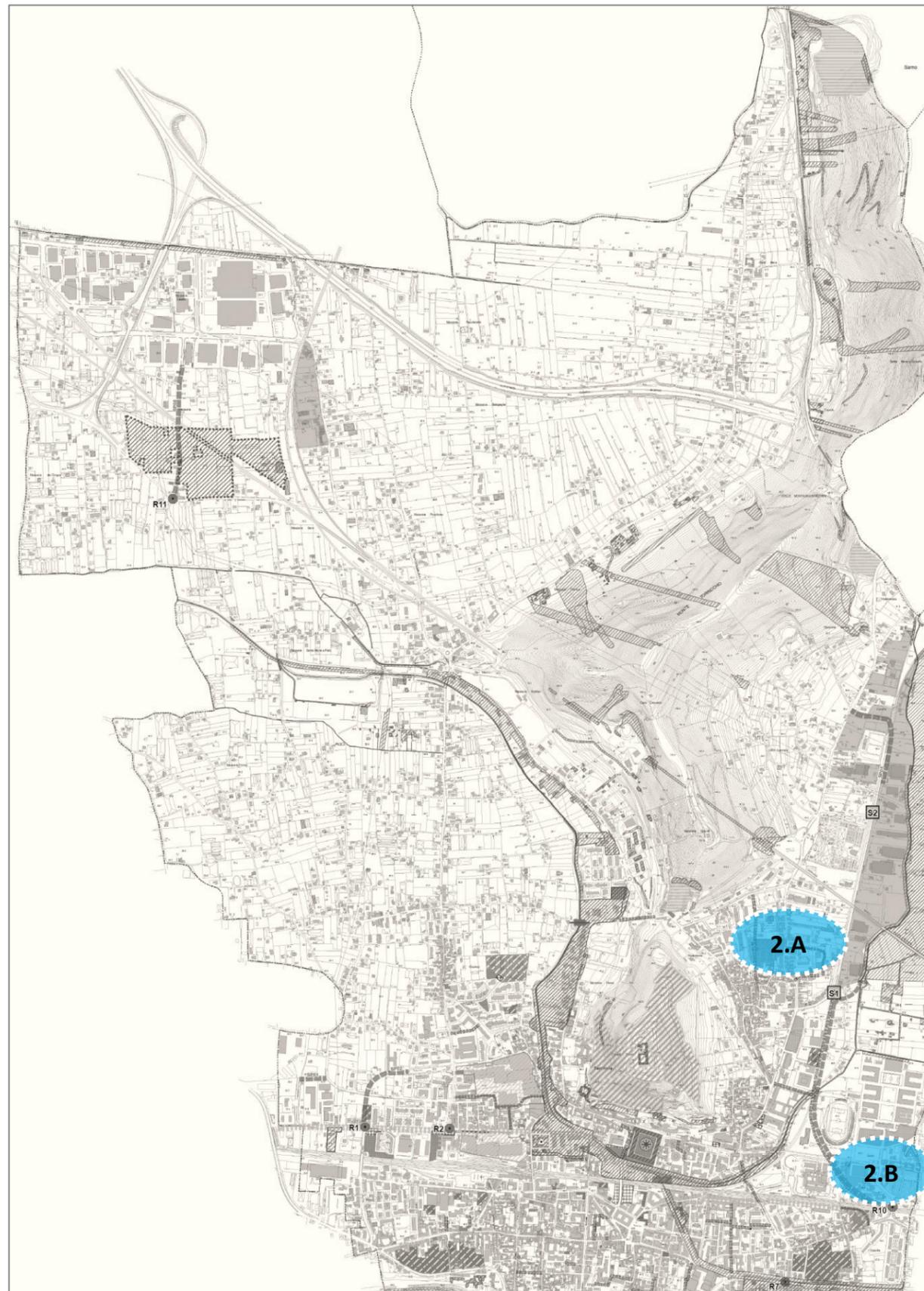
Relazione Tecnica art. 11.1 Il dimensionamento delle trasformazioni: le residenze

.....- Nuova edificazione nell'area ex container di Via Napoli: superficie disponibile 4.200 mq con realizzazione di nuovi alloggi da destinare esclusivamente per ERS pari a 28 per un totale di aree da destinare a standard pari a 1.512 mq.

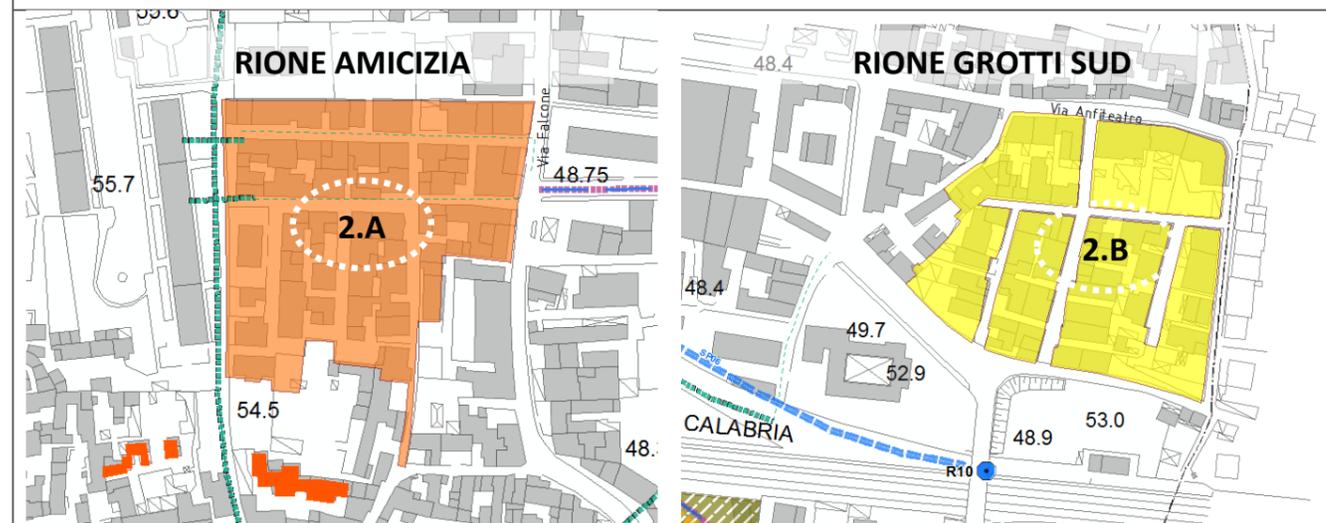
NTA operativo art. 6 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Sull'area già utilizzata per i container del dopo sisma di Via Napoli l'Amministrazione comunale, entro sei mesi dall'approvazione del PUC, bandirà una gara in *project financing* per la realizzazione di 28 alloggi ERS, la cui utilizzazione verrà programmata, d'intesa con il Comune, in modo da riservare una quota da definire di alloggi da gestire come "alloggi parcheggio" in relazione agli interventi di ristrutturazione urbanistica inseriti nel presente "piano operativo".

Note:



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIONE AMICIZIA – GROTTI SUD



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

Relazione Tecnica art. 11.1 Il dimensionamento delle trasformazioni: le residenze (cfr. Scheda precedente).

NTA Strutturale - art. 16 – B2 – AGGREGATI EDIFICATI RECENTI CONSOLIDATI

.....4. In particolare il PUC per gli *Aggregati edificati recenti consolidati* ritiene ammissibili interventi di manutenzione e adeguamento edilizio, riqualificazione degli spazi scoperti privati e pubblici e integrazione con nuove attrezzature pubbliche.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (anche per eventuali subentri):

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici utili non superiori a mq 300;
- attività artigianali con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 persone;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 160;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

6. Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N 122/89.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RIONE AMICIZIA – GROTTI SUD

7. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Aggregati edificati recenti consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

8. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati gli interventi ammessi sono quelli di:

- variazione di destinazione;
- manutenzione ordinaria;
- opere interne;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
- riutilizzo residenziale dei sottotetti esistenti secondo criteri e parametri della legge regionale 15/2000 adeguati dalla Finanziaria regionale del 2013 che ha modificato i limiti dimensionali per il recupero abitativo del sottotetto (altezza media interna minima di 2,20 m e altezza minima alla parete di 1,40 m);
- demolizione anche con ricostruzione, ed eventualmente con variazione della destinazione d'uso per i piani terra, nel rispetto del limite più restrittivo fra quello della cubatura o quello della superficie utile esistenti; gli edifici con un numero di piani superiore a 5 fuori terra potranno essere ricostruiti, sul sedime precedente, con non più di 5 piani fuori terra.

9. Le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti, con l'obbligo di richiesta preventiva di autorizzazione comunale al taglio di alberature d'alto fusto. È infatti prescritta la conservazione, nelle aree scoperte private, delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.

10. Per edifici integralmente residenziali in cattivo stato di manutenzione ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia (che può comportare anche la demolizione e ricostruzione) anziché a parità di volume può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla destinazione di almeno la metà del nuovo piano terraneo a commercio e servizi privati, nella misura del:

- 10% per volumi esistenti fra 1500 e 3000 mc;
- 20 % per volumi esistenti fino a 1500 mc.

11. I "piani operativi", sulla scorta di analisi di dettaglio dello stato di fatto che documentino una specifica condizione di incompiuta configurazione urbana e/o di inadeguato rapporto fra spazi privati e pubblici e/o di assenza di servizi anche privati, possono individuare nelle zone B2 ambiti di qualsivoglia dimensione da assoggettare a interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, mediante PUA, definendo per ciascuno destinazioni e indici (con eventuali premialità), con l'obiettivo di migliorarne la funzionalità urbana, le dotazioni pubbliche e la configurazione morfologica. Le proposte in tal senso possono anche essere formulate da soggetti privati.

12. Nelle aree ricadenti in ambiti di rischio R3 e R4 del PAI vigente o adottato prevalgono le disposizioni normative corrispondenti.

NTA operativo - art. 8 –RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL "RIONE AMICIZIA"

È prevista la ristrutturazione urbanistica mediante PUA, esteso all'intero ambito.

La redazione del PUA può essere assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito. Trascorsi due anni dall'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere l'iniziativa per la formazione pubblica del PUA.

In caso di più candidature di consorzi privati, il Comune può indire una procedura pubblica di valutazione comparativa per individuare l'offerta migliore.

Il Pua dovrà:

- documentare il censimento del patrimonio edilizio esistente, verificandone la legittimità, la consistenza quantitativa, le condizioni prestazionali e di manutenzione;
- documentare il censimento degli utilizzatori (nuclei familiari e utenti) distinguendo i proprietari dagli inquilini in affitto e dagli inquilini sulla base di altro titolo d'uso;
- proporre la conservazione degli eventuali edifici idonei per prestazioni funzionali e livello di manutenzione (purché legittimamente realizzati o condonati);
- proporre la riorganizzazione dei residui volumi complessivi (le preesistenze legittime incrementate del 30%) attraverso il ridisegno della lottizzazione che garantisca : l'ampliamento dei percorsi carrabili adeguatamente riconnettendoli alla viabilità urbana, una previsione adeguata di marciapiedi, dotazioni essenziali di verde e di parcheggi pubblici;
- prevedere destinazioni commerciali di vicinato e servizi privati ai piani terra per almeno il 30% delle superfici utili;
- definire procedure gestionali che, anche avvalendosi delle opportunità dell' "edilizia residenziale sociale" (ERS) e/o dell' "edilizia pubblica sociale" (EPS), garantiscano:
- la riserva a ERS o EPS del 40% degli alloggi aggiuntivi rispetto al numero di quelli preesistenti e sostituiti;
- agli attuali proprietari la possibilità di scegliere fra la proprietà di unità immobiliari di superficie utile lorda incrementata del 10% rispetto alle preesistenti o una remunerazione monetaria pari al valore di mercato ante operam incrementata del 15%;
- agli attuali inquilini la possibilità di accedere all'uso di una unità immobiliare di s.u.l. non inferiore alla precedente ad un canone proprio dell'ERS;
- al consorzio la facoltà di vendere o affittare le eventuali unità residenziali residue e i locali commerciali/ terziari a piano terra a prezzi di mercato;
- prevedere per le eventuali quote di edilizia abitativa di proprietà del consorzio tipologie edilizie innovative, attente alle esigenze della nuova domanda residenziale;
- programmare l'attuazione degli interventi secondo stralci funzionali da realizzare ciascuno entro due anni.

NTA operativo - art. 9– RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL "RIONE GROTTI SUD"

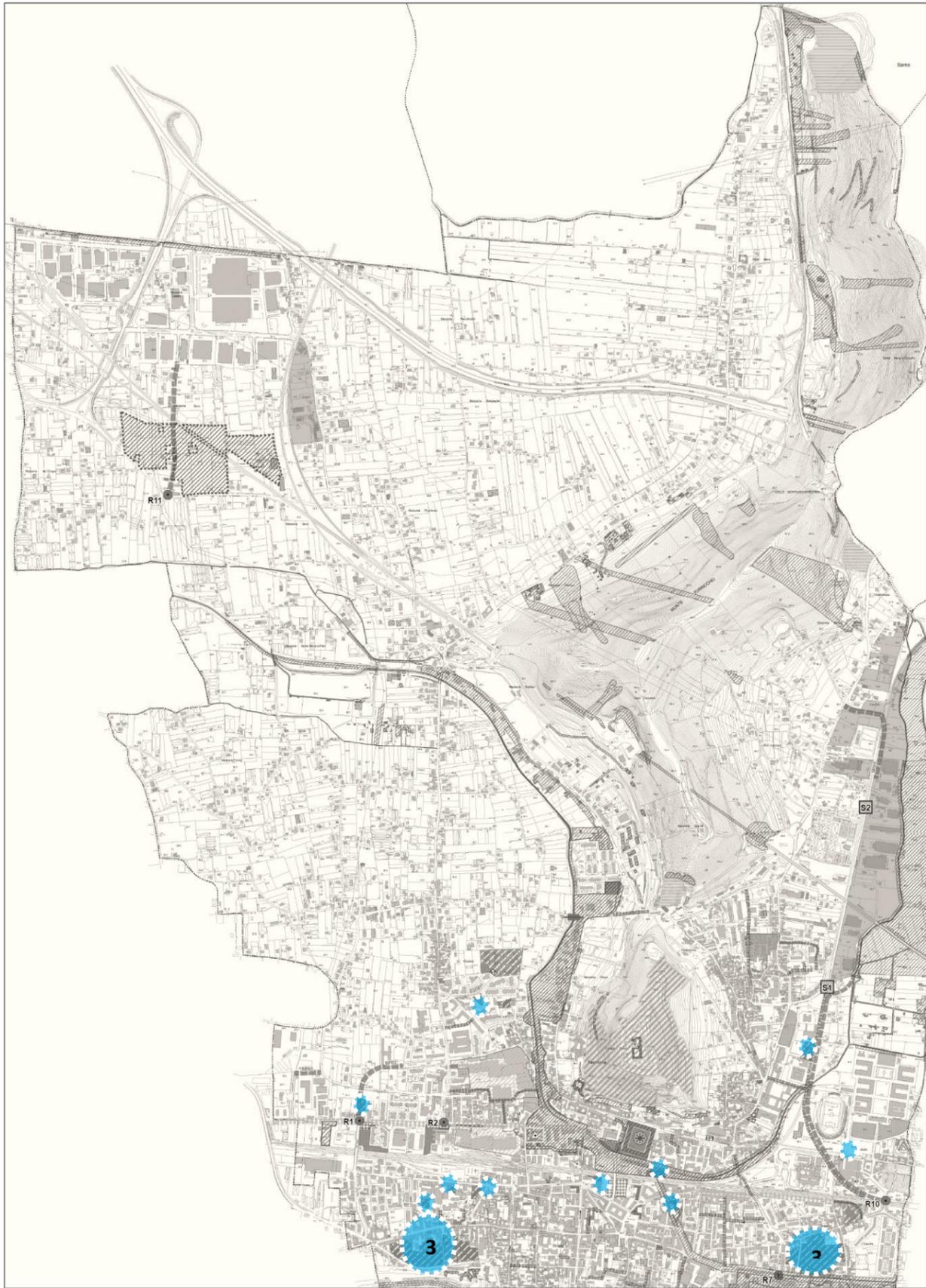
È prevista la ristrutturazione urbanistica mediante PUA, esteso all'intero ambito.

La redazione del PUA può essere assunta da consorzi di soggetti privati (imprenditori e/o promotori del settore delle costruzioni, proprietari, imprenditori del terziario e del commercio, soggetti privati no profit) o da proprietari di immobili costituenti almeno il 51 % del complessivo valore imponibile dell'ambito. Trascorsi due anni dall'approvazione del PUC senza iniziative private, il Comune può assumere l'iniziativa per la formazione pubblica del PUA.

In caso di più candidature di consorzi privati, il Comune può indire una procedura pubblica di valutazione comparativa per individuare l'offerta migliore.

Il Pua dovrà:

- documentare il censimento del patrimonio edilizio esistente, verificandone la legittimità, la consistenza quantitativa, le condizioni prestazionali e di manutenzione;
- documentare il censimento degli utilizzatori (nuclei familiari e utenti) distinguendo i proprietari dagli inquilini in affitto e dagli inquilini sulla base di altro titolo d'uso;
- proporre la conservazione degli eventuali edifici idonei per prestazioni funzionali e livello di manutenzione (purché legittimamente realizzati o condonati);
- proporre la riorganizzazione dei residui volumi complessivi (le preesistenze legittime incrementate del 30%) attraverso il ridisegno della lottizzazione che garantisca : l'ampliamento dei percorsi carrabili adeguatamente riconnettendoli alla viabilità urbana, una previsione adeguata di marciapiedi, dotazioni essenziali di verde e di parcheggi pubblici;
- prevedere destinazioni commerciali di vicinato e servizi privati ai piani terra per almeno il 25% delle superfici utili;
- definire procedure gestionali che, anche avvalendosi delle opportunità dell' "edilizia residenziale sociale" (ERS) e/o dell' "edilizia pubblica sociale" (EPS), garantiscano:
- la riserva a ERS o EPS del 40% degli alloggi aggiuntivi rispetto al numero di quelli preesistenti e sostituiti;
- agli attuali proprietari la possibilità di scegliere fra la proprietà di unità immobiliari di superficie utile lorda incrementata del 10% rispetto alle preesistenti o una remunerazione monetaria pari al valore di mercato ante operam incrementata del 15%;
- agli attuali inquilini la possibilità di accedere all'uso di una unità immobiliare di s.u.l. non inferiore alla precedente ad un canone proprio dell'ERS;
- al consorzio la facoltà di vendere o affittare le eventuali unità residenziali residue e i locali commerciali/ terziari a piano terra a prezzi di mercato;
- prevedere per le eventuali quote di edilizia abitativa di proprietà del consorzio tipologie edilizie innovative, attente alle esigenze della nuova domanda residenziale;
- programmare l'attuazione degli interventi secondo stralci funzionali da realizzare ciascuno entro due anni.

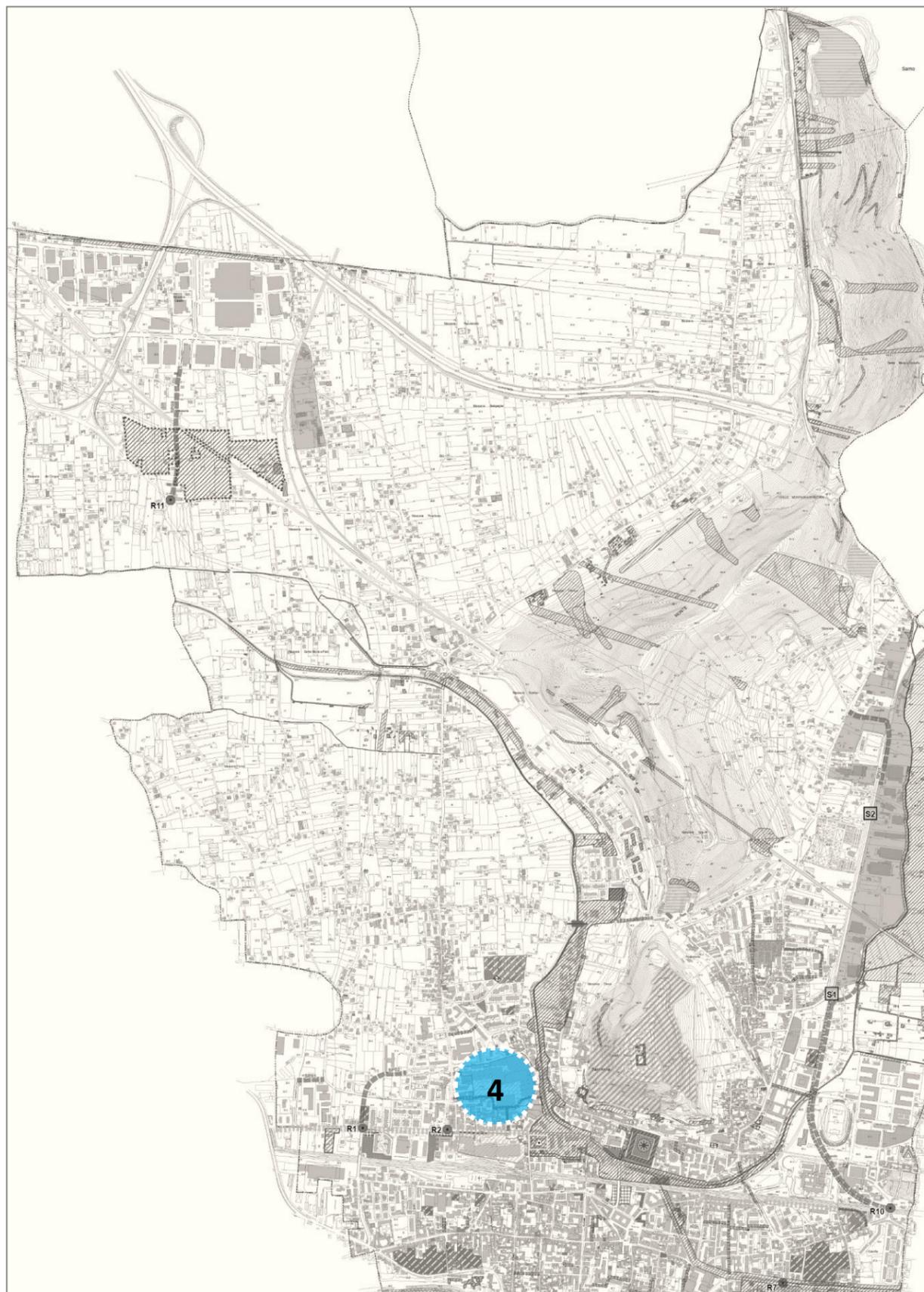


RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SEDI INDUSTRIALI DISMESSE

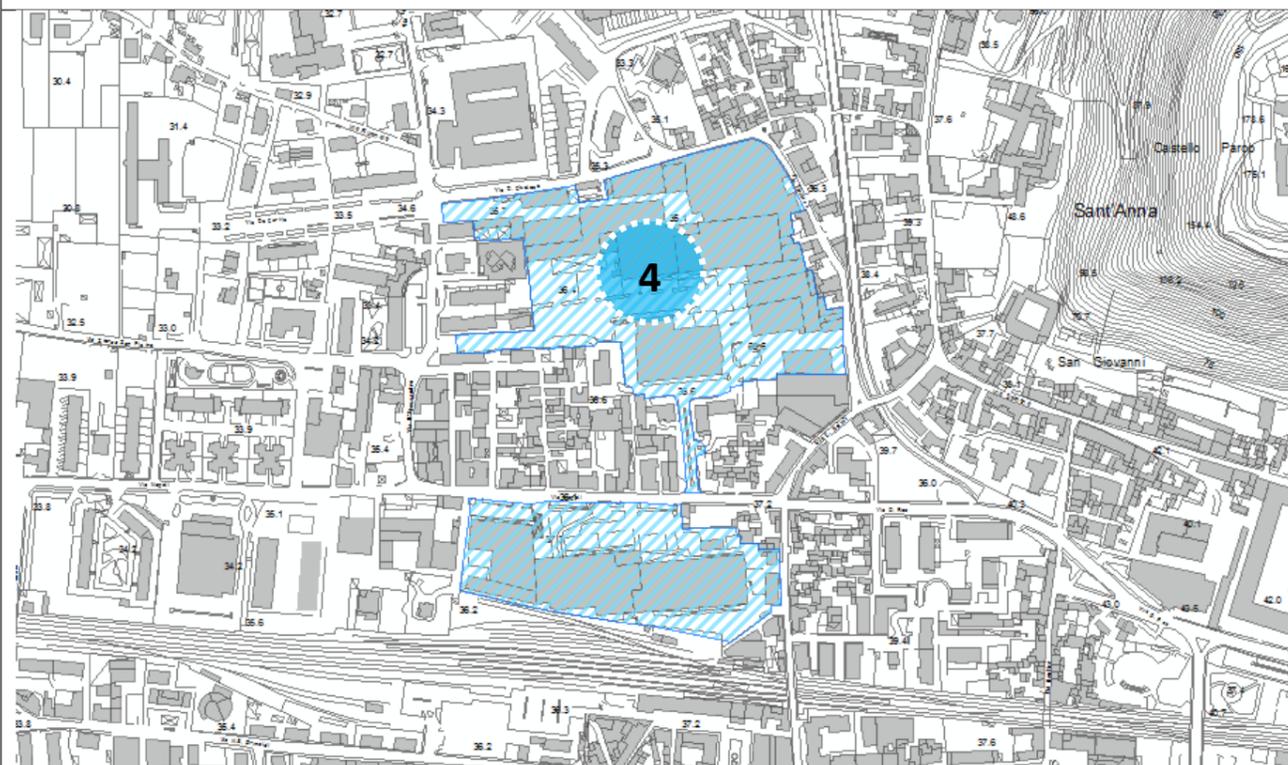


Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

Relazione Tecnica art. 11.1 Il dimensionamento delle trasformazioni: le residenze (cfr. Scheda precedente).
NTA operativo art. 10– RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI SEDI INDUSTRIALI DISMESSE
 Se il volume dismesso è solo una parte dell’intero complesso edilizio, su di esso si può presentare una Scia relativa ad un progetto comportante interventi edilizi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, compatibili con le condizioni di conservazione ed utilizzazione del residuo edificio, prevedendo il riuso con destinazioni terziarie urbane (commercio di vicinato, servizi alla persona, tempo libero, attività culturali, artigianato di manutenzione – autoveicoli esclusi – e simili).
 Sull’intero complesso sono invece proponibili interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume mediante preventiva formazione di PUA ai sensi dell’art. 27 della LRC 16/2004. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d’uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una quota di residenze non superiore al 20% della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30 % ad alloggi ERS.
 I PUA garantiranno le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico previste dalla legislazione nazionale e regionale in rapporto alle specifiche destinazioni e una quota non inferiore al 40% delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità, con adeguate piantumazioni arboree e arbustive (vedi schema di convenzione in Appendice).
 Qualora il complesso dismesso da ristrutturare sia ubicato a breve distanza da una scuola pubblica, è prescritta la localizzazione nella posizione più prossima a tale scuola di una quota del verde pubblico da standard, attrezzata come spazi verdi, palestra scoperta e impianti per lo sport riservati al diretto servizio di detta scuola.
 Note: Con Delibera di G.C. n. 2011 del 7 agosto 2015 con oggetto: “Proposta Piano Urbanistico Comunale adottata ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, con Delibera di G.C. n. 57 del 30/03/2015. Esame delle Osservazioni pervenute” si è preso atto che a seguito di controllo d’Ufficio si sono riscontrati degli errori materiali e pertanto si rettifica l’ART.10 così come di seguito: “con una quota di residenze non superiore al 20% **11,74%** della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30 % ad alloggi ERS”.



RIASSETTO AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

NTA operativo art. 11 – RIASSETTO DI AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI

Le destinazioni in atto dei volumi edificati in atto vanno sottoposte a verifica sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VVFF. Se sussistono le condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico tali destinazioni verranno confermate. In tal caso sono ammissibili, mediante Scia o Permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia a parità di volume con vincolo di sagoma e sedime, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di soppalcare per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

In caso di diniego della conferma è obbligatoria la presentazione di un progetto di adeguamento entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento. In caso contrario, gli edifici – o le parti di edifici – per cui non risulta confermabile l'utilizzazione in atto, vengono automaticamente classificati, senza che occorra una variante al PUC, come sedi produttive dismesse disciplinate dal precedente articolo.

Sugli edifici – o le parti di edifici – automaticamente classificati come sedi produttive dismesse come sull'intero ambito è ammissibile anche la ristrutturazione urbanistica mediante PUA di iniziativa privata nel rispetto della normativa di cui all'articolo precedente.

Per gli spazi scoperti è prescritta la redazione di un progetto di riassetto, concordato con il Comune, che:

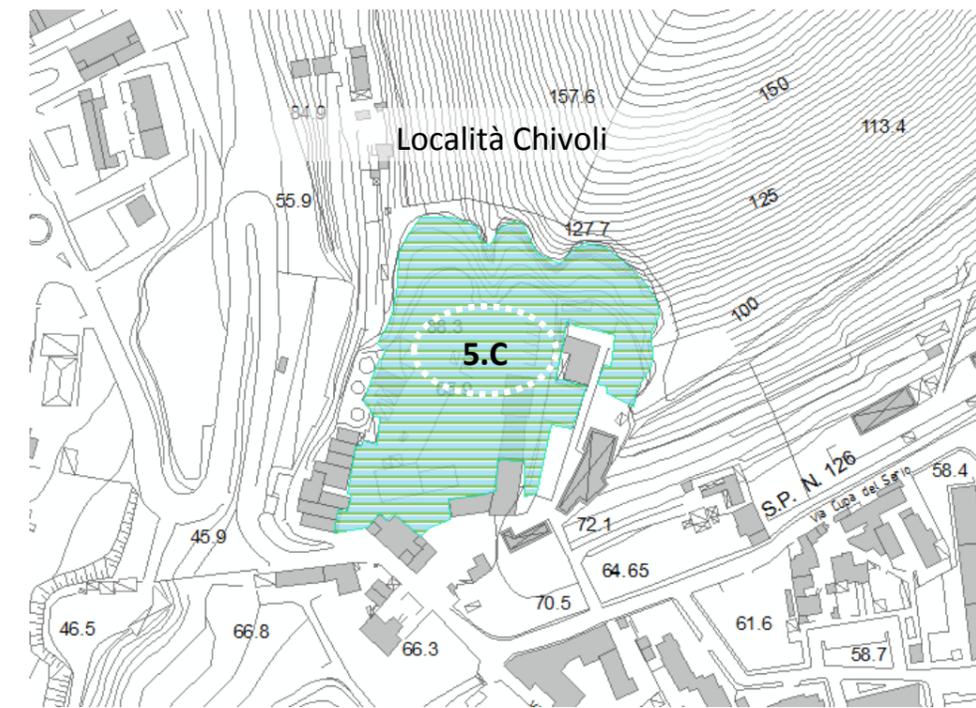
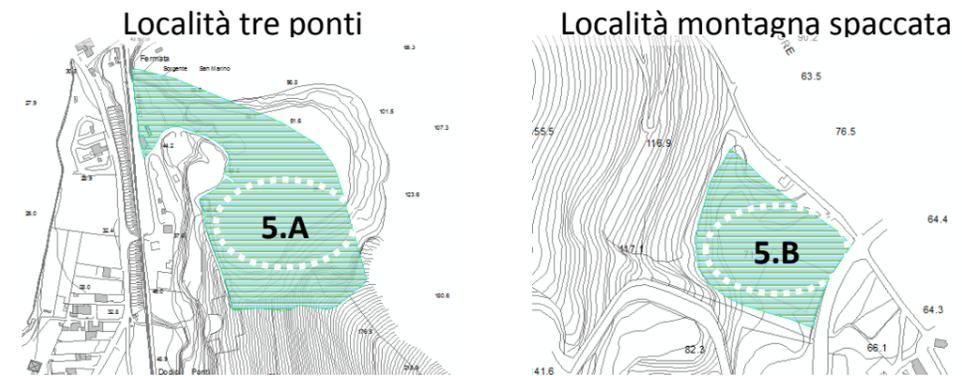
- riservi sedi idonee alla circolazione veicolare e pedonale (previa stipula delle necessarie servitù pubbliche) in modo da integrare l'ambito nel contesto urbano;
- incrementi le superfici permeabili e piantumate con alberi ed arbusti;
- proporzioni gli spazi di parcheggio alle attività, eventualmente prevedendo i necessari incrementi nel sottosuolo.

Trascorsi dodici mesi dall'approvazione del PUC, in caso di perdurante inerzia dei soggetti interessati in ordine alle disposizioni dei commi 1, 2 e 4 del presente articolo, il Comune diffida i soggetti interessati a provvedere entro i successivi sei mesi. In caso di ulteriore inerzia, il Comune può sostitutamente definire programmi di intervento, anche parziali, eseguibili in danno.

Note:



RECUPERO DI CAVE



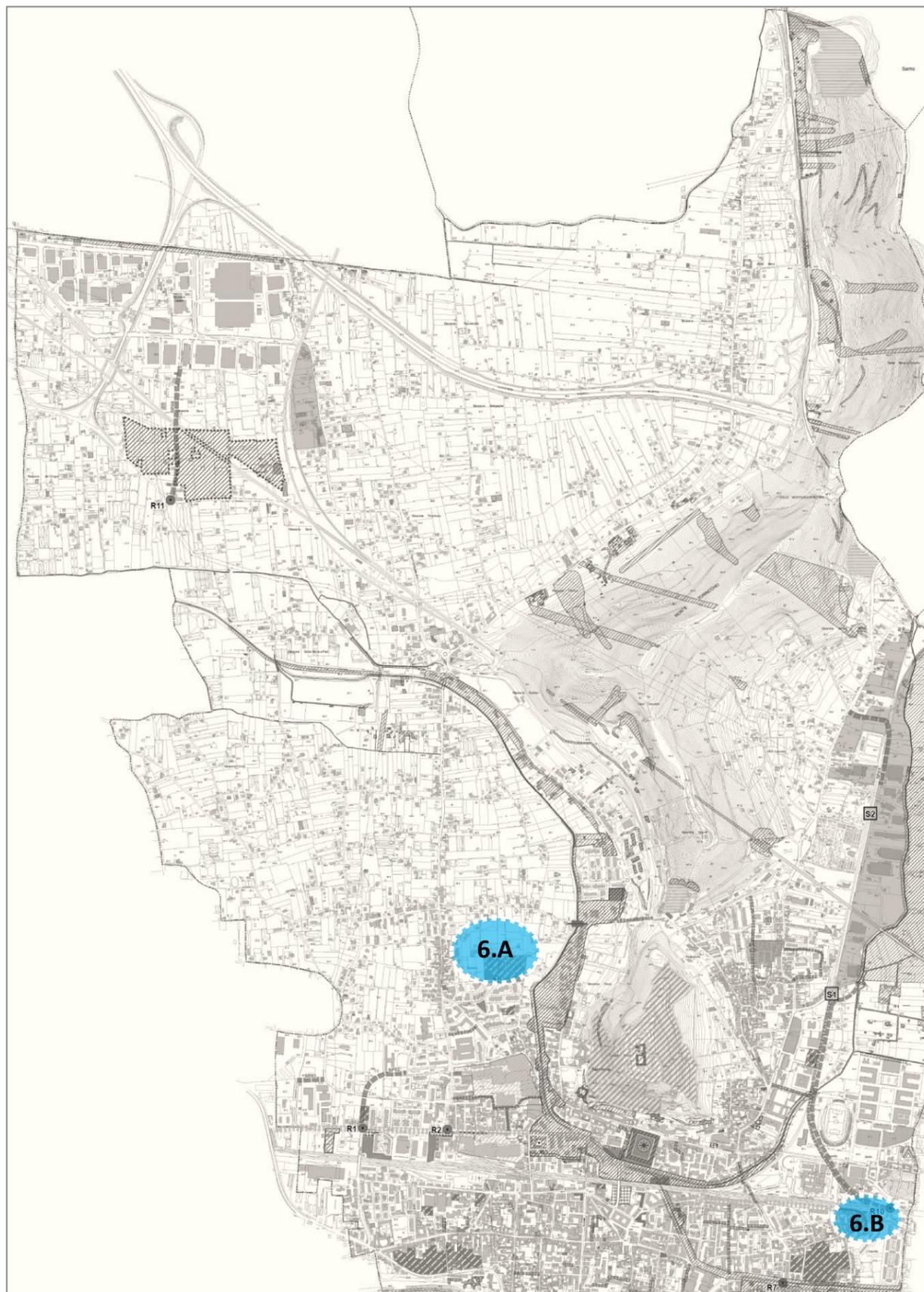
Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

NTA operativo art. 27 – RECUPERO DI CAVE

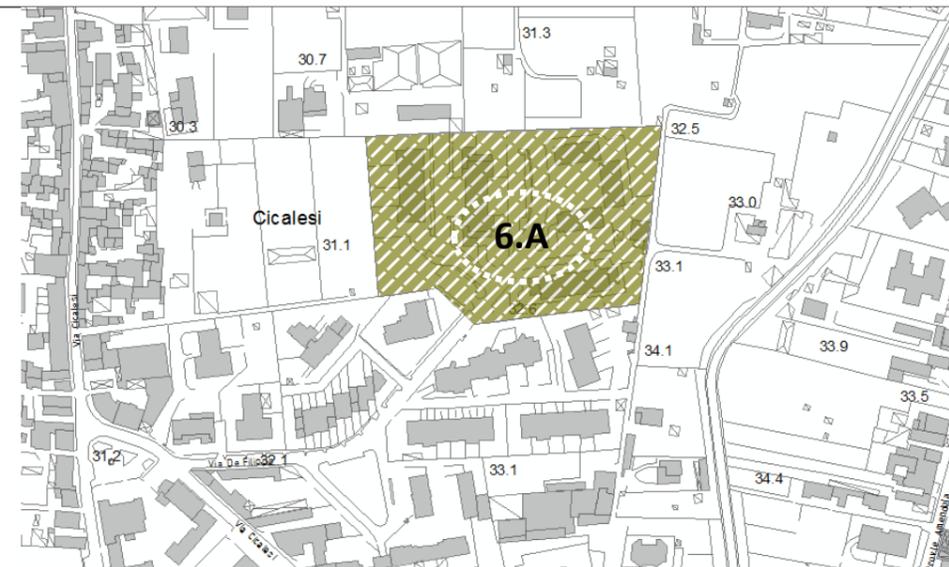
Previa messa in sicurezza dei relativi versanti, è prevista la riqualificazione ambientale, la sistemazione e il riuso di alcune cave dismesse con la realizzazione di impianti per lo sport, il tempo libero e/o il turismo, con adeguati spazi a verde.

Gli interventi verranno attuati mediante la formazione di PUA di iniziativa privata, che garantiranno anche le necessarie aliquote di urbanizzazioni primarie e spazi pubblici e di uso pubblico.

Note:



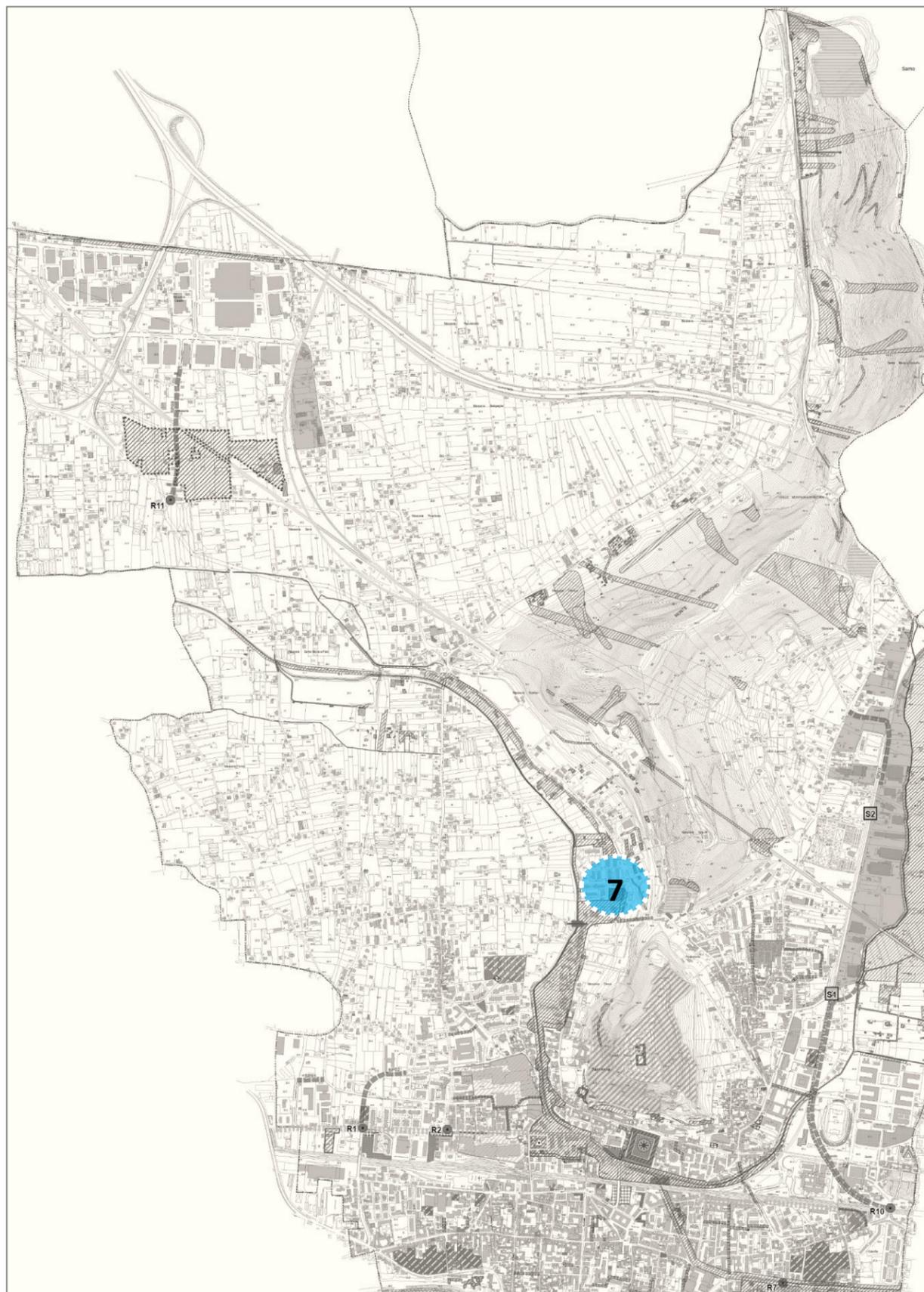
RIASSETTO DI AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI



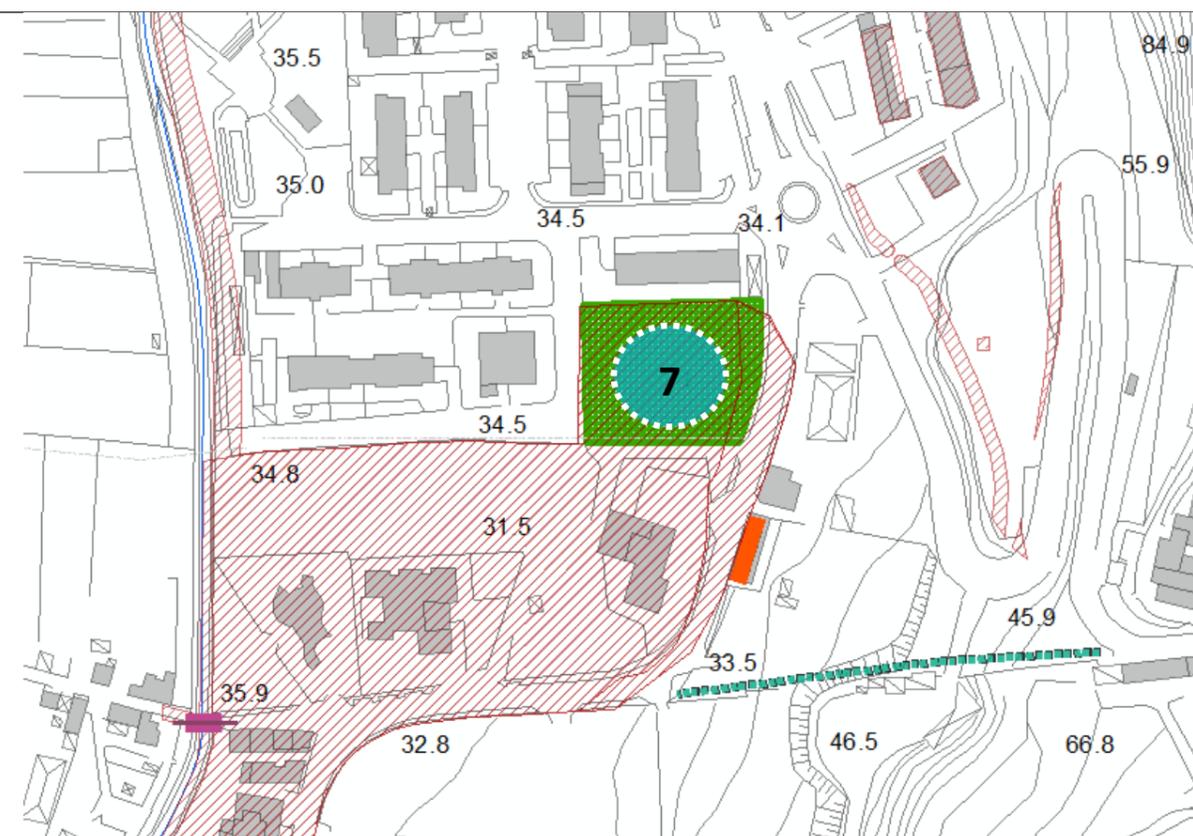
Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

NTA operativo art. 29- RIASSETTO DI AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI
 Gli ambiti individuati, già oggetto di lottizzazioni convenzionate o piani di recupero regolarmente approvati, vanno sottoposti a cura e spese dei soggetti interessati agli interventi di riassetto fisico e/o gestionale tanto degli edifici quanto degli spazi scoperti in conformità delle disposizioni dei citati piani esecutivi.

Note:



Sistemazione dell'area a verde di via Villanova e realizzazione campo polifunzionale



Stralcio della Tav.3.1.1 – Quadro Operativo, Disposizioni programmatiche

NTA operativo art. 28 – VERDE ATTREZZATO

Il “piano operativo” programma interventi tesi a rendere fruibili da parte della cittadinanza alcuni spazi verdi esistenti o previsti da atti urbanistici in forza dei quali sono stati realizzati interventi edificatori privati ovvero programmabili mediante opportuni accordi con soggetti pubblici diversi...

NTA strutturale art. 29 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI

... 3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 25% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 15% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 5% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.

4. In caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribunette ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso (comma aggiunto a seguito di osservazione accolta).

Note: Con Avviso Pubblico del 23/07/2015 è stato indetto un Bando di Gara con procedura aperta inerente la Concessione per la sistemazione dell'area e realizzazione di un campo polifunzionale. In data 06/11/2015 è stata espletata, in seduta pubblica, la detta procedura per l'affidamento della concessione.