



COMUNE DI PELLEZZANO
Provincia di Salerno



VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 – Lr 13/2022 – Lr 5/2024 – Regolamento 3/2025)

RELAZIONE

novembre 2025	Responsabile Ufficio di Piano Arch. Giuseppe Braione R.U.P. Arch. Giuseppe Braione	Sindaco Dott. Francesco Morra	Firme
	Coordinamento scientifico: Prof. Ing. Michele Grimaldi Prof. Ing. Isidoro Fasolino		
	Responsabile operativo: Ing. Federica Stoia		
		 Dipartimento di Ingegneria Civile Università degli Studi di Salerno	

INDICE

PREMESSA	2
MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA NECESSITÀ DELLA VARIANTE GENERALE	8
Esigenze sovraordinate ascrivibili di natura normativa e di attuazione di progettazioni di interesse sovracomunale	8
Esigenze di recepimento determinate da necessità di incrementare le dotazioni standard in determinate parti della città	10
VARIANTE – CONTENUTI	19
Rielaborazione del piano urbanistico comunale	19
Individuazione delle zone oggetto di variante	20
VERIFICHE	22
Verifica dei carichi insediativi ammissibili	22
CONSIDERAZIONI SUGLI EFFETTI DELLA RIELABORAZIONE SUGLI STUDI DI SETTORE	32
Studio Geologico	32
Studio Agronomico	32

PREMESSA

Nel comune di Pellezzano è vigente il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 31/07/2017, con gli elaborati e chiarimenti di cui alle Delibere di Giunta n. 110 del 29/07/2022 e n.123 del 13/09/2022, divenuto efficace in data 15 agosto 2017 a seguito della pubblicazione di avviso sul B.U.R.C. n. 63 del 14/08/2017.

Il Piano attualmente vigente è dotato dei seguenti pareri:

- ASL parere favorevole con prescrizioni del 26.02.2019 (richiesta prot. 15858/18 del 28.11.2018) con le seguenti prescrizioni:
 1. osservanza, per i punti di attinzione dell'acqua potabile ed aree di ricarica falda, di quanto previsto dall'art. 21 del D.L. vo n. 152/99, nonché DD.MM. 26.3.91 e 13.12.91, per assicurarsi l'ottenimento dei parametri di quantità ex D.Lvo n. 31/01 e s.m.i.;
 2. possibilità di depurazione dell'ulteriore carico inquinante di derivazione dall'incremento delle utenze per aumento del numero di immissioni nella rete fognante;
 3. rispetto come per norma della fascia antinquinamento prevista dover circondare l'eventuale impianto di depurazione;
 4. che le fasce di rispetto antinquinamento come definite, consentano l'allocazione rispettivamente di attività produttive, commerciali, di servizio od insediamenti abitativi alle distanze come di fatto determinate, senza che derivi pregiudizio o nocimento da inquinamento atmosferico, emissioni rumorose, o di qualsiasi altro tipo, comportante anche danno e/o fastidio, per gli aspetti igienico sanitari e/o ambientali relativi ai limiti di emissione acustica, atmosferica e di altro tipo, previsti dal D.P.C.M. 1.3.9.1, L. 447/98.. D.P.C.M. 14.1192 e D.P.R. 203/88 (e successive integrazioni e modifiche) nonché: D.L. 03.04.06 n. 152 e D.L. 09.04.08 n.81;
 5. rispettare il Piano di zonizzazione acustica, come predisposto da codesto Comune per le varie zone e ambiti, le indicazioni metodologiche regionali e normative di riferimento, e piano di risanamento;
 6. conformità documentata (per le attività del tipo previste dall'art. 217 del T.U.L.% n.1265 del 27.7.1934), e che per le misure adottate non abbiano a potere determinare emissioni all'esterno (atmosferiche, rumorose, e /o di qualsiasi altra tipologia), che possano essere fonte di possibili inconvenienti, e/o incidere negativamente sulla qualità dell'aria e/o sulla fruibilità in genere degli spazi di ragione altrui, o risultare di nocimento o rischio per la Salute”, nonché: D.L.vo n. 152 del 03.04.2006, D.P.R. 25.7.1991 e D.G. FLC. N. 286 del 19.01.2001;
 7. distanza minimamente adeguata degli insediamenti abitativi da ogni eventuale fonte di inquinamento (in queste compresi gli allevamenti di animali);
 8. conformità di tutti gli interventi previsti, con particolare riguardo a quelli riguardanti la rete idrica, punti di attinzione acqua potabile, aree di ricarica falda, rete fognaria, ecc., richiamandosi la normativa di settore;
 9. per i restanti aspetti relativi alla redazione del P.R.G. (analisi demografica e socioeconomica, criteri seguiti per l'indicazione delle zone destinate agli Usi di cui in

atti planimetrici, ubicazione impianti produttivi, attrezzature, servizi sociali, standard urbanistici, studio delle condizioni igieniche delle abitazioni, recupero immobili degradati, rapporti fra spazi verdi, parcheggi, aree urbane o da urbanizzare, strade, zone agricole, zone di vincolo, ecc.) conformità alla L.R. n. 14 del 20.03.1982, L.R. 9/93, nonché perfetta osservanza delle indicazioni contenute nella L.R. n. 16 del 22.12.2004 e restante normativa di riferimento in materia;

10. acquisito ogni assenso e/o parere che risulti preliminarmente doversi assumere.

- Settore Provinciale Genio Civile di Salerno (richiesta prot. 15858/18 del 28.11.2018), parere favorevole del giorno 11.02.2019 a condizione che:
 1. per le zone omogenee individuate devono essere rispettate le prescrizioni vincolanti delle norme e la relativa cartografia del P.S.A.I. (zone omogenee ricadenti in R3 e R4);
 2. vanno rispettate le indicazioni dello studio geologico, le cui risultanze hanno valutato la stabilità delle aree interessate dal PUC, nonché definito la caratterizzazione dei litotipi, sia fisico – meccanica che in prospettiva sismica;
 3. occorre rispettare i limiti edificatori e/o di opere di urbanizzazione dai corsi d'acqua, ai sensi del R.D. 523/1904 oltre a quanto stabilito dal titolo II punto 1.7 “destinazioni d'uso, di tutela e salvaguardia” della L.R. 20.03.1982 n. 14 e dalle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii.;
 4. sia esclusa l'edificazione nelle aree ricadenti in aree a rischio R3 e in R4 perimetrate nella cartografia del P.S.A.I. vigente.
- Autorità di Bacino parere richiesto in data 14.11.2018 – parere non pervenuto;
- Soprintendenza Archeologica di Salerno richiesta del 14/11/2018 prot. 15149/18, parere non pervenuto;
- Soprintendenza A.A.A.S. di Salerno, parere richiesto in data 28.11.2018 prot. 15858/18 – parere non pervenuto;
- Relazione di Istruttoria VincA del 02/08/2021 del Parco Regionale dei Monti Picentini il quale raccomanda: "Per tale zona d'intervento si precisa che trattasi di interventi già approvati ed in corso di attuazione che il Puc semplicemente recepisce. Si tratta del progetto di Riqualificazione dell'ex area MCM e del Progetto integrato di cui alla Ir 3/96 dell'area cosiddetta Fonditori di Salerno e di cui nel prosieguo si precisa ogni utile dettaglio."

EX AREA DELL'M.C.M.

La proposta d'intervento prevede la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di un'area occupata da edifici industriali di proprietà della società "Fondo Greco srl" del Gruppo M.C.M. Il complesso industriale, diviso in due dal fiume Imo, ricade parte nel Comune di Salerno e parte nel Comune di Pellezzano. La proposta di Programma consiste nella realizzazione di nuovi immobili con destinazione a residenza, pubblica e privata, commerciale, direzionale e produttivo, inseriti in una vasta area a verde. In particolare, il progetto relativo all'area del Comune di Pellezzano, prevede la realizzazione di quattro tipologie di edifici per civili abitazione con destinazione privata e pubblica, la realizzazione di un centro direzionale, la ristrutturazione di un fabbricato

da destinare ad attività pubbliche sociali, la realizzazione di un parco urbano, di parcheggi pubblici interrati e la realizzazione di una strada di circa 350 m; posta a monte dell'area di lotto, da collegarsi con la costruendo strada comunale Coperchia Valle - Lungoirno e tutte le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Gli standards sono stati calcolati secondo quanto disposto dal DM. 1444/68 e della L.R. 14/82; in particolare i richiedenti sì impegnano a cedere al Comune attraverso apposita convenzione le seguenti aree attrezzate: a) un parco posto lungo il Fiume Imo attrezzato con giochi, panchine, sottoservizi, ecc.; b) parcheggi interrati pubblici; c) suolo e realizzazione di un centro sociale o scuola di circa mq 487,22 per me 2.898,96; d) realizzazione dì tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; e) suolo e realizzazione di un asse viario posto a monte dell'intervento in prosecuzione della fondovalle già in corso di costruzione da parte del Comune; f) una quota di edilizia residenziale del tipo convenzionata pari a me 16.471,15.

Le zone omogenee D5: archeologia industriale

Il Puc pone particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione della memoria storica produttiva del comune, orientata a preservare i caratteri tipologici e architettonici di alcuni manufatti di archeologia industriale (zona D5).

La rivitalizzazione di tali preesistenze da conservare negli aspetti architettonici e formali è demandata principalmente alla possibilità di recuperare tali volumi a funzioni eterogenee (musei, centri congresso, ricettività, centri polifunzionali, laboratori, terziario, ecc).

Anche in questo caso si tratta di zone omogenee individuate in corrispondenza di elementi preesistenti, ovvero di edifici realizzati in epoche remote, ormai in stato di abbandono, per i quali l'ecosistematiche in grado di aumentare l'equipaggiamento naturale del territorio ovvero la ricostruzione di ecosistemi eventualmente compromessi.

Una volta definito il tracciato in funzione del minimo impatto ambientale, sempre nella stessa ottica vanno individuate le soluzioni progettuali appropriate e le misure di mitigazione. Alternative progettuali sono, in particolare, tipologie di manufatti tali da consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna; per es.: tratti in viadotto anziché in rilevato, opportune sistemazioni naturalistiche di corsi d'acqua e scarpate, collocazione di fasce boscate e siepi, creazione di aree umide, ovviamente specifici passaggi o inibizioni per fauna, ecc. Anche sulle alternative progettuali occorre applicare un'analisi multicerchio, da svolgersi contestualmente alla fase di localizzazione, in modo da ottimizzare le soluzioni progettuali rispetto ai diversi obiettivi. L'esigenza di permeabilità faunistica è comunque imprescindibile e si deve perseguire almeno un minimo risultato sulla base delle esigenze individuate da piani o studi specifici. Di seguito sono elencati alcuni interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentazione, che diventano misure di mitigazione integrative dell'apparato normativo del Puc.

MISURE DI MITIGAZIONE

I progetti di attuazione che interessano aree ricadenti o contermini al sito ZPS devono attentamente valutare gli effetti che le trasformazioni previste hanno sulle aree tutelate e sulle specie in esse presenti; in particolare nelle aree ricadenti nel perimetro della ZPS, le opere di mitigazione sono da ritenersi parte integrante del progetto di trasformazione e pertanto vanno progettate contestualmente ad esso privilegiando, ove possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica. Nello specifico andranno evitati interventi che comportano la riduzione di aree vegetate, la frammentazione degli habitat, l'interruzione di ecosistemi e reti ecologiche e più in generale interferenze con gli habitat faunistici. Andranno attentamente valutati e limitati in tali ambiti: a) gli scavi e i riporti, le modifiche morfologiche dei suoli ed il consumo di suolo in genere; b) gli inquinamenti da rumore ed atmosferico. A tal fine le scelte progettuali dovranno prevedere: a) provvedimenti atti a garantire il passaggio della fauna; b) ricostruzione di corridoi ecologici; c) la realizzazione di fasce boscate e la sistemazione spondale. Per attuare tali misure di mitigazione pertanto nelle aree ricadenti in zona ZPS e nelle fasce contermini: a) è necessario prevedere appositi passaggi protetti per la fauna ai fini della ricostruzione del corridoio ecologico; b) le aree ZPS dovranno essere delimitate da presidi antirumore con metodi naturali (terrapieni in terre rinforzate, barriere vegetative, ecc.); c) nel caso sia necessario realizzare opere di sostegno, queste devono essere esclusivamente realizzate con il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica (muri cellulari rinverditi, gabbionate rinverdite, ecc.) Recinzioni La gestione ottimale delle fasi di cantiere, dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi venga realizzata in epoche in cui l'attività antropica non interferisca con la biologia della flora e fauna tutelata.

La gestione delle aree postintervento dovrà prevedere una fruizione regolamentata; ad esempio, potrebbero essere previste limitazioni di accesso alle adiacenti aree protette in quei periodi dell'anno in cui potrebbero determinare interferenze con la biologia della flora e della fauna tutelate. Inoltre, occorre realizzare una attività di monitoraggio e di controllo degli accessi alle aree più sensibili al fine di limitare il depauperamento degli habitat protetti. Barriere antirumore Tali opere consentono, se opportunamente localizzate, di abbattere le emissioni acustiche emesse dalle sorgenti di rumore e possono essere costituite da terrapieni o rilevati vegetati con arbusti e alberi. Le specie vegetali scelte dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide preferibilmente schermate da fasce arbustive e arboree di ampiezza adeguata o, in alternativa, muri antirumore opportunamente mimetizzati con la vegetazione. "

- Giunta Regionale della Campania direzione Generale per l'ambiente e l'Ecosistema - Valutazioni Ambientali- parere favorevole del 05/08/2021 nota del 29/09/2021 prot. 12517, e successivo decreto n.248 del 08/11/2021 e succ. Giunta Comunale n.122 del 20/10/2021 per la presa d'atto delle integrazioni richieste e della modifica delle tavole

prot. 10409 del 05/08/2021 con le seguenti prescrizioni del settore Valutazioni Ambientali:

- *la documentazione integrativa trasmessa con nota prot. 6200 del 06/05/2021 acquisita al prot. regionale n. 248718 del 07/05/2021 deve essere considerato a tutti gli effetti come parte integrante della documentazione di Piano in quanto contiene chiarimenti e misure di mitigazione fondamentali ai fini del presente parere favorevole;*
- *integrare la normativa tecnica con la seguente precisazione tratta dal riscontro alla richiesta di integrazione: "Attesa l'interferenza di quota parte della zona omogenea C4.2 con il sito natura 2000, ai fini dell'attuazione dell'intervento diventa prescrittiva la lottizzazione funzionale così come di seguito riportata e ulteriormente specificata nelle schede allegate, che concentra solo nella parte residuale del comparto non interna alla ZPS le modifiche permanenti del suolo sebbene con le misure di mitigazione di cui nel seguito, destinando la restante parte del comparto a zone da attrezzare prevalentemente a parco e/o a verde per il gioco e lo sport, limitando in particolar modo l'impermeabilizzazione dei suoli (Rp - 0,60) "*
- *Aggregare gli artt. 42 e 51 delle NTA al fine di redigere un solo articolo riferito ai Siti Natura 2000 nel quale sia evidente che la valutazione di incidenza si effettua anche per gli interventi esterni al Sito ZSC/ZPSIT8050056 Fiume Imo qualora possano generare incidenze significative negative sul sito. Restano fermi gli Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi e le Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi presenti al Part.51 che rappresentano un ottimo strumento per garantire la sostenibilità degli interventi nell'area Natura 2000 interessante il territorio comunale. Si rammenta, ad ogni buon conto per la rielaborazione degli articoli sopra citati, che su Gazzetta Ufficiale n.303 del 28-12-2019 è stata pubblicata Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VlncA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4 contenenti, tra l'altro, indicazioni per la predisposizione dello Studio di Incidenza e per l'analisi qualitativa e quantitativa della significatività delle incidenze sui siti Natura 2000. Inoltre, è di recente emanazione la DGR n. 280/2021 recante recepimento delle Linee Guida Nazionali e indirizzi operativi per la presentazione delle istanze di Valutazione di Incidenza.*
- *considerato che con decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 2019 i SIC insistenti nel territorio della Regione Campania sono stati designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), adeguare le Norme Tecniche di Attuazione, laddove è utilizzato il termine Sito di Interesse Comunitario (SIC), riportando la dizione corretta;*
- *tenere conto di quanto rappresentato nel Sentito di cui alla nota prot. n. 407937 del 04/08/2021;*
- *dare avviso dell'avvenuta pubblicazione della decisione di cui all'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. allo STAFF - Tecnico Amministrativo - Valutazioni Ambientali della Direzione Generale per Ciclo Integrato delle acque e dei rifiuti, Valutazioni e*

Autorizzazioni Ambientali e al termine della procedura di approvazione del Piano, sia dato avviso al medesimo ufficio della pubblicazione definitiva del Piano approvato e dell'indirizzo web sul quale è possibile visionare la documentazione di Piano.

Si ricorda, infine, che la presente valutazione ha come oggetto le scelte previsionali operate dal Piano e non esenta i singoli progetti da tutte le opportune procedure da attivare in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e Valutazione di Incidenza in fase progettuale, qualora necessarie ai sensi della normativa vigente.

- Autorità competente parere favorevole motivato del 18/10/2021 prot. 13595 pubblicato sul B.U.R.C. n. 105 del 02/11/2021;
- Provincia di Salerno sett. Urbanistica parere favorevole decreto n. 115 del 2/09/2022 numero di registro di settore n.22 del 27/09/2022, a seguito della Giunta Comunale n. 110 del 29/07/2022 di approvazione delle integrazioni della relazione esplicativa planimetria della zonizzazione integrativa TAV. PO.l zonizzazione scala 1:5000 TAV.l e Tav.2 e Giunta Comunale n.123 del 13/09/2022 di approvazione della Normativa Tecnica Attuativa (N.T.A.), Elenco egli elaborati aggiornato;
- Commissione consiliare comunale (CUC) parere favorevole del 24/10/2022;
- A.S.L. Salerno parere favorevole con prescrizioni del 16/11/2022 prot. 16611/22 R.U.E.C.

La proposta di variante al PUC, che qui si propone, nel rispetto degli indirizzi ricevuti ha predisposto gli elaborati che è necessario modificare rispetto a quelli attualmente vigente. Si precisa che nessuna delle variazioni introdotte con la presente Proposta di Variante interessa aree vincolate o aree destinate ad uso agricoli, le varianti proposte, infatti, sono di limitate dimensioni e anche quando individuano aree classificate “agricole” dal vigente PUC, esse sono prossime all’edificato esistente e non costituiscono espansione o dispersione dell’edificato esistente, anzi nella quasi totalità dei casi sono contenute strettamente all’interno delle aree considerate già trasformabili dal piano strutturale vigente. Come si rileva dalla descrizione dettagliata degli elementi di variante introdotti con la presente proposta, anche il carico urbanistico resterà praticamente inalterato, rispetto a quello originariamente previsto dal vigente strumento urbanistico e in perfetta coerenza con i carichi assegnati a questo Comune, in sede di Conferenza Permanente d’ambito, dalla Provincia di Salerno.

MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA NECESSITÀ DELLA VARIANTE GENERALE

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

- 1) esigenze sovraordinate ascrivibili di natura normativa e di attuazione di progettazioni di interesse sovracomunale;
- 2) esigenze di recepimento determinate da necessità di incrementare le dotazioni standard in determinate parti della città;
- 3) esigenze dettate dalla necessità di superare criticità presenti nel vigente strumento di pianificazione che ne limitano l'attuazione.

Esigenze sovraordinate ascrivibili di natura normativa e di attuazione di progettazioni di interesse sovracomunale

Il capitolo esamina le esigenze sovraordinate riconducibili a disposizioni normative vigenti e agli indirizzi programmati connessi all'attuazione di progettualità di rilevanza sovracomunale, con particolare attenzione alle implicazioni per la pianificazione territoriale locale. Nello specifico, queste si riferiscono:

- 1) alla entrata in vigore del dispositivo normativo L.r. Campania n. 13/2022 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" e L.r. Campania n. 5/2024 "Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio";
- 2) alla necessità di recepire nella disciplina urbanistica il progetto di ampliamento della Av-Sa predisposto da ANAS relativo al lotto Mercato San Severino -Fratte;
- 3) alla necessità di recepire nella disciplina urbanistica il progetto di riassetto e riqualificazione della viabilità valliva del Fiume Irno tra il Comune di Salerno e quello di Pellezzano, come da protocollo di intesa del giorno 08.05.2023 nn. 97344/7251.

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

In particolare, la legge introduce il meccanismo dell'incentivazione quale leva per favorire l'attuazione di tali azioni. Si è inteso pertanto integrare le attuali norme tecniche di attuazione con un articolo specifico che stabilisce le regole dell'incentivazione a cui far corrispondere le

azioni di rigenerazione. In particolare, tale articolo norma anche le zone del territorio dove non è consentito tale incentivo, ovvero:

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967. Gli interventi in “zona A” che, prevedono ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati previa redazione ed approvazione di un piano attuativo (piano di recupero) esteso all’ambito urbano immediatamente prossimo all’area di intervento, che definisca e valuti l’impatto dell’intervento rispetto all’ambiente circostante. Il Piano attuativo fisserà nel dettaglio la eventuale nuova sagoma piano altimetrica dell’edificio che sostituirà l’edificato esistente, gli spazi che saranno liberati con l’esecuzione dell’intervento, gli eventuali allargamenti stradali, la destinazione di eventuali aree da destinare a standard o spazi di uso pubblico, etc. Le operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione possono essere autorizzate con titolo edilizio diretto, ove le stesse non prevedano altezze superiori agli edifici immediatamente prossime all’edificio oggetto di intervento e la parte di ampliamento che fuoriesca dalla sagoma piano-volumetrica dell’originario immobile, regolarmente assentito, sia posta a distanza dai confini e fabbricati esistenti;
- d) nelle zone omogenee E (sottozone E1; E2; E3), dello strumento urbanistico vigente;
- e) nelle zone classificate nel vigente PUC come “D1”, “D2”, “D3”; “D4”; “D5”;
- f) nelle aree dichiarate Siti di interesse comunitario e/o Zone a protezione Speciale (SIC/ZPS);
- g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) per edifici collocati all’interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
- i) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

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

La soluzione progettuale individuata per il conferimento di caratteristiche autostradali al “Raccordo Salerno-Avellino” nel tratto in oggetto (primo lotto da Mercato S. Severino allo Svincolo di Fratte) prevede l’adeguamento dell’infrastruttura esistente con riorganizzazione

della piattaforma stradale (modifica della composizione della sezione tipo e della dimensione trasversale dei suoi elementi) e modifica dell'andamento piano-altimetrico.

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

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

Esigenze di recepimento determinate da necessità di incrementare le dotazioni standard in determinate parti della città

In alcune aree della città si manifestano carenze nelle dotazioni urbanistiche standard, tali da richiedere interventi mirati di potenziamento.

Al fine di superare le criticità di standard (verde e parcheggi) per alcune aree del territorio comunale sono state previste puntualmente azioni mirate volte a localizzare aree parcheggio in prossimità delle esigenze riscontrate. A seguire uno stralcio del Fasciolo – Schede di confronto PUC 2017 – Variante 2025, che mette in evidenza quanto finora illustrato.

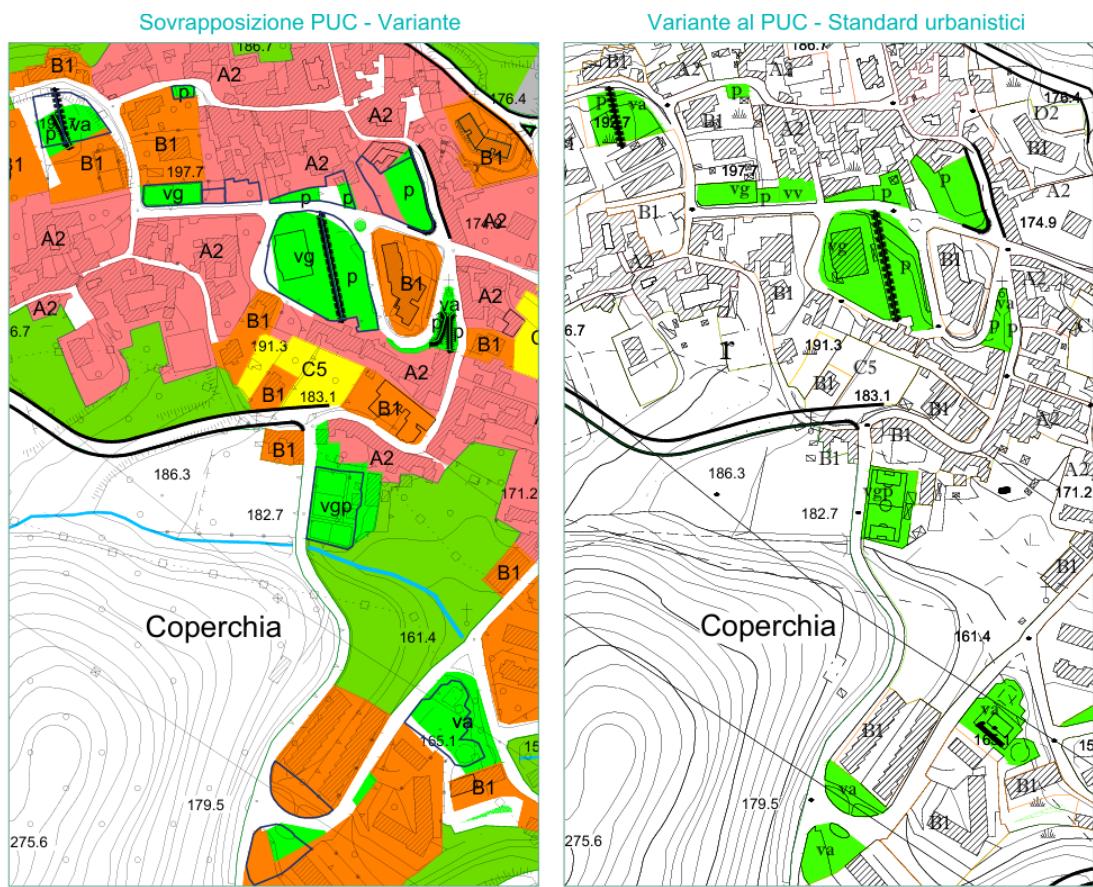


Figura 1 - Confronto Puc vigente con variante

Sovrapposizione PUC - Variante

Variante al PUC - Standard urbanistici



Figura 2 - Confronto Puc vigente con variante

Altresì, per effetto di una non corretta rappresentazione del confine comunale, alcune aree sono risultate di minore estensione rispetto alla loro effettiva consistenza, in quanto porzioni delle stesse sono attribuite al territorio comunale limitrofo (figura 3). Viceversa, altre aree sono state inglobate nel confine del comune di Pellezzano (figura 4).

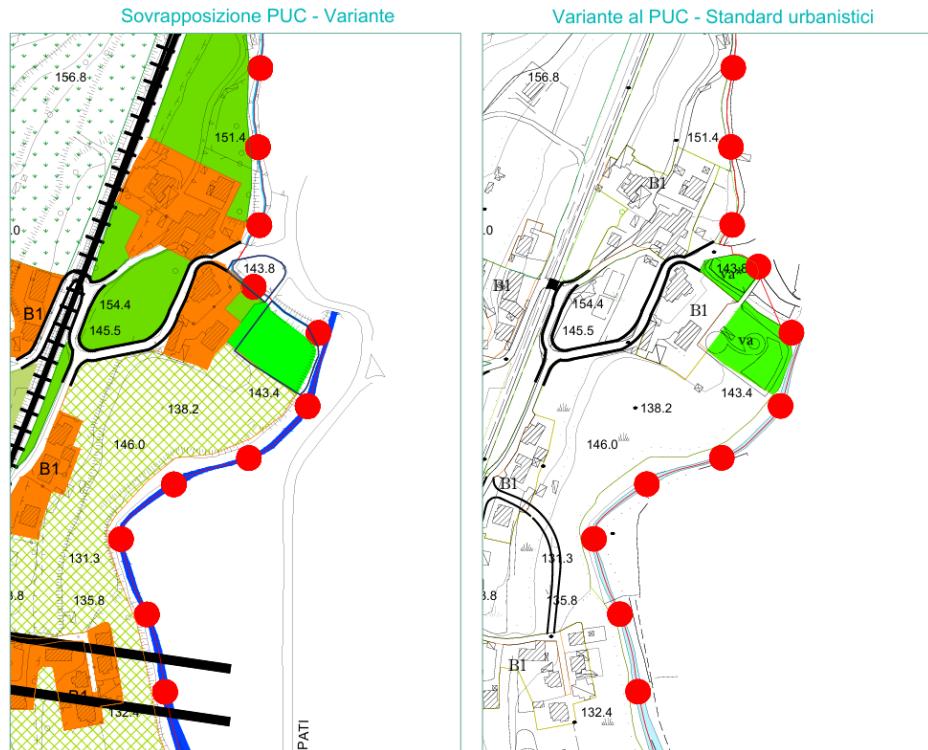


Figura 3 - Confronto Puc vigente con variante



Figura 4 - Confronto Puc vigente con variante

Con la presente variante al Puc del comune di Pellezzano è stata introdotto una sottozona della Zto A, ovvero la zona “A3 – Ristrutturazione urbanistica”, disciplinata mediante la definizione di specifiche destinazioni d’uso, parametri urbanistici e edilizi, riportate nelle Norme tecniche di attuazione (art.63bis). Tale area è interessata da un progetto di delocalizzazione di un fabbricato sito in Coperchia, approvato con variante al PRG con Delibera C.C. n. 7/08 e dalla Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Territorio C.D.R. “Governo del Territorio” con Decreto di approvazione n. 45/08 e pubblicato sul BURC della Regione Campania il 18.08.2008.

L’intervento, come indicato nella relazione tecnica allegata alle approvazioni suddette, non interessa un’area particolarmente estesa, ma un’area, che per la particolare posizione, rispetto al tessuto urbano circostante, riveste un’importanza strategica alla risoluzione definitiva di alcuni problemi storici legati alla cattiva viabilità locale.

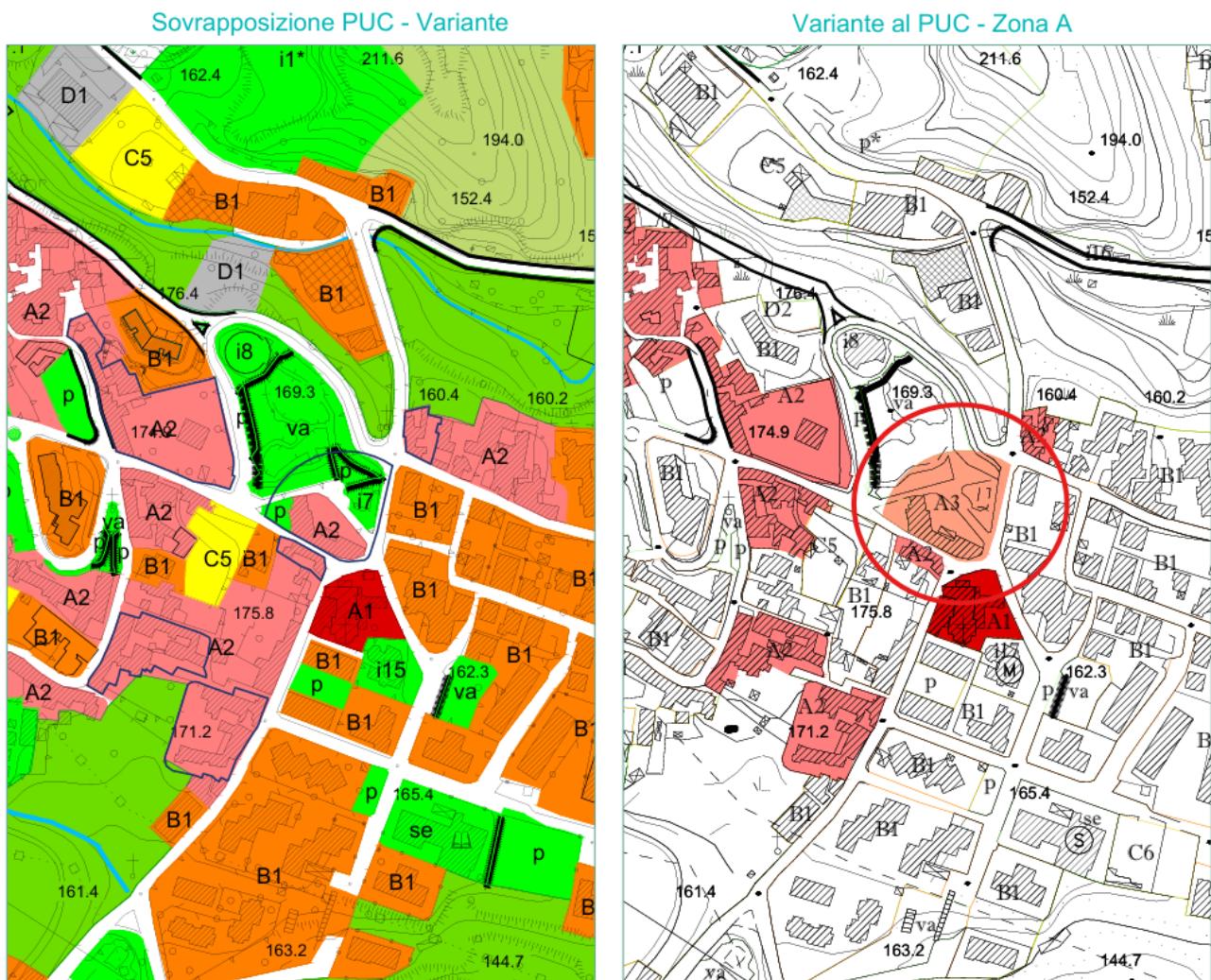


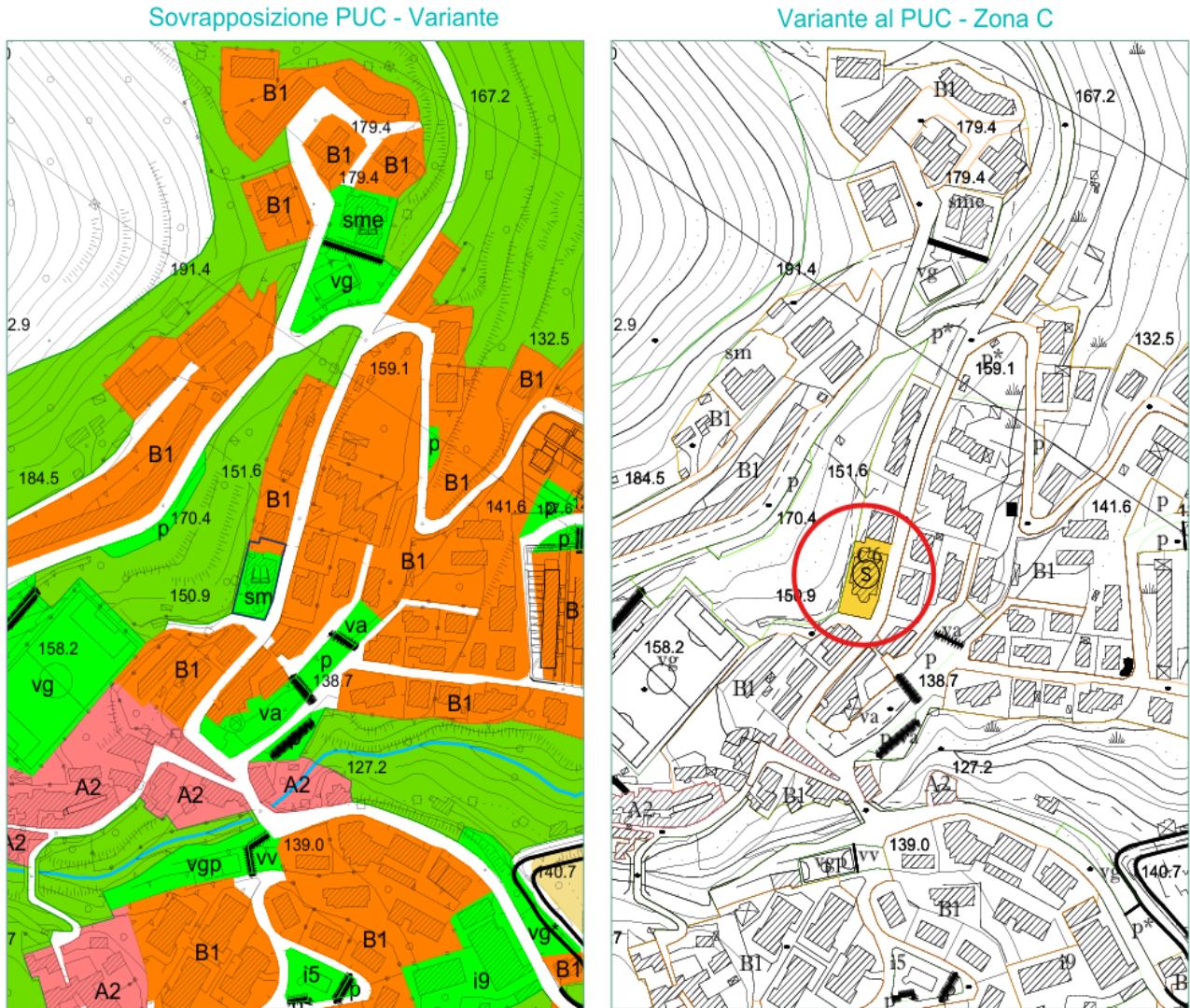
Figura 5 - Confronto Puc vigente con variante

La variante prevede, altresì, l’introduzione di ulteriori sottozone appartenenti alla Zto C. Nello specifico sono state introdotte la Zto C6 e la Zto C7.

La zona “C6 – Edilizia residenziale pubblica” è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione indicate alla suddetta variante al Puc all’art. 88bis. Essa è relativa all’intervento di demolizione

e ricostruzione dell'ex Scuola Primaria e dell'Infanzia di Capezzano – Via Amendola, con rigenerazione urbana e realizzazione di edilizia residenziale pubblica e spazi di servizio a beneficio della collettività. (fig. 6).

La zona “C7 – Delocalizzazione di insediamenti soggetti a rischio idrogeologico” è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla variante al Puc all’art. 88 ter. La zona rappresenta l’area su cui è possibile delocalizzare gli insediamenti soggetti a rischio idrogeologico come disciplinato dalla L. R. n. 16/2004 aggiornata con la L.R. n. 5/2024 art. 2 quinque comma 2 (fig. 7).



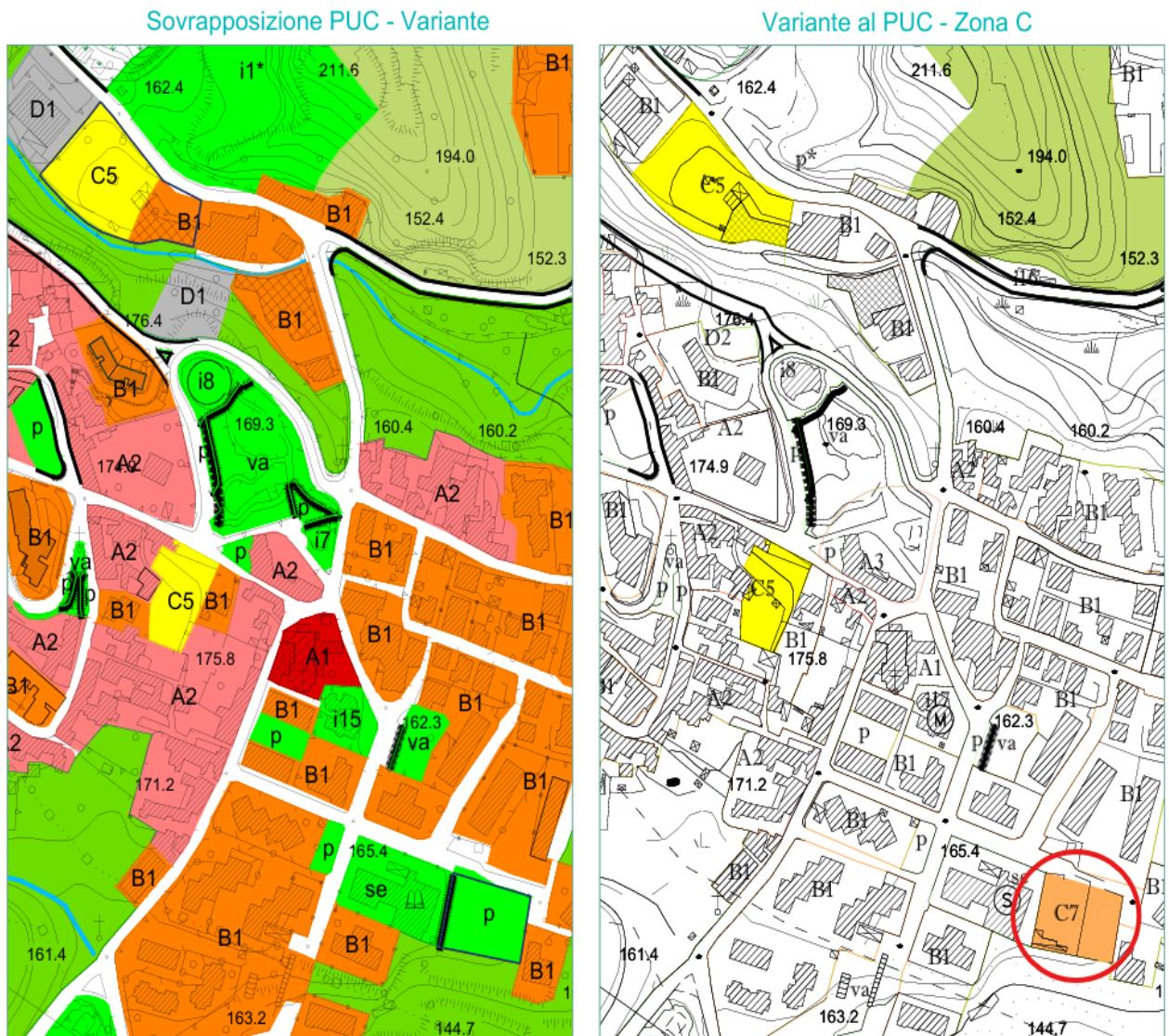


Figura 7 - Confronto Puc vigente con variante

In riferimento alla zona territoriale omogenea D, si evidenzia che con la presente variante al PUC viene introdotta un'ulteriore sottozona “D6 – Zona a valenza sociosanitaria per Anziani”. Questa è disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla suddetta all’art. 99bis.

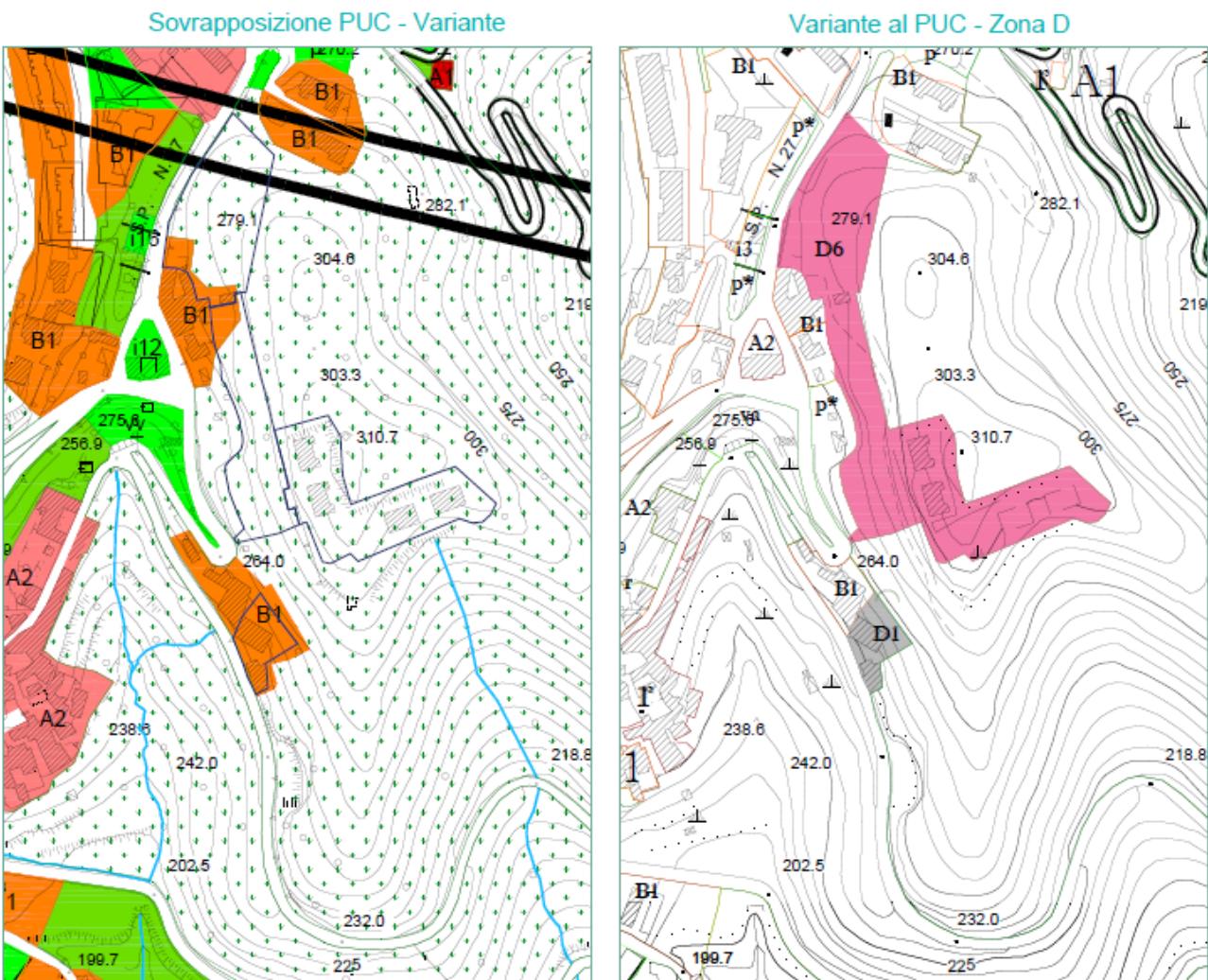


Figura 8 - Confronto Puc vigente con variante

Con riferimento al terzo gruppo si registrano esigenze dettate dalla necessità di superare criticità presenti nel vigente strumento di pianificazione che ne limitano l'attuazione. In particolare, si è proceduto alla riclassificazione di alcune aree originariamente incluse in zone a prevalente valenza storica che, a seguito di interventi edilizi diffusi e del mutato assetto morfologico e funzionale, sono state ricondotte a categorie urbanistiche coerenti con la nuova configurazione insediativa. Segue un esempio, ma per una precisa analisi si rimanda all'allegato 1.3 Fasciolo – Schede di confronto, dalla n. a1 alla b25.

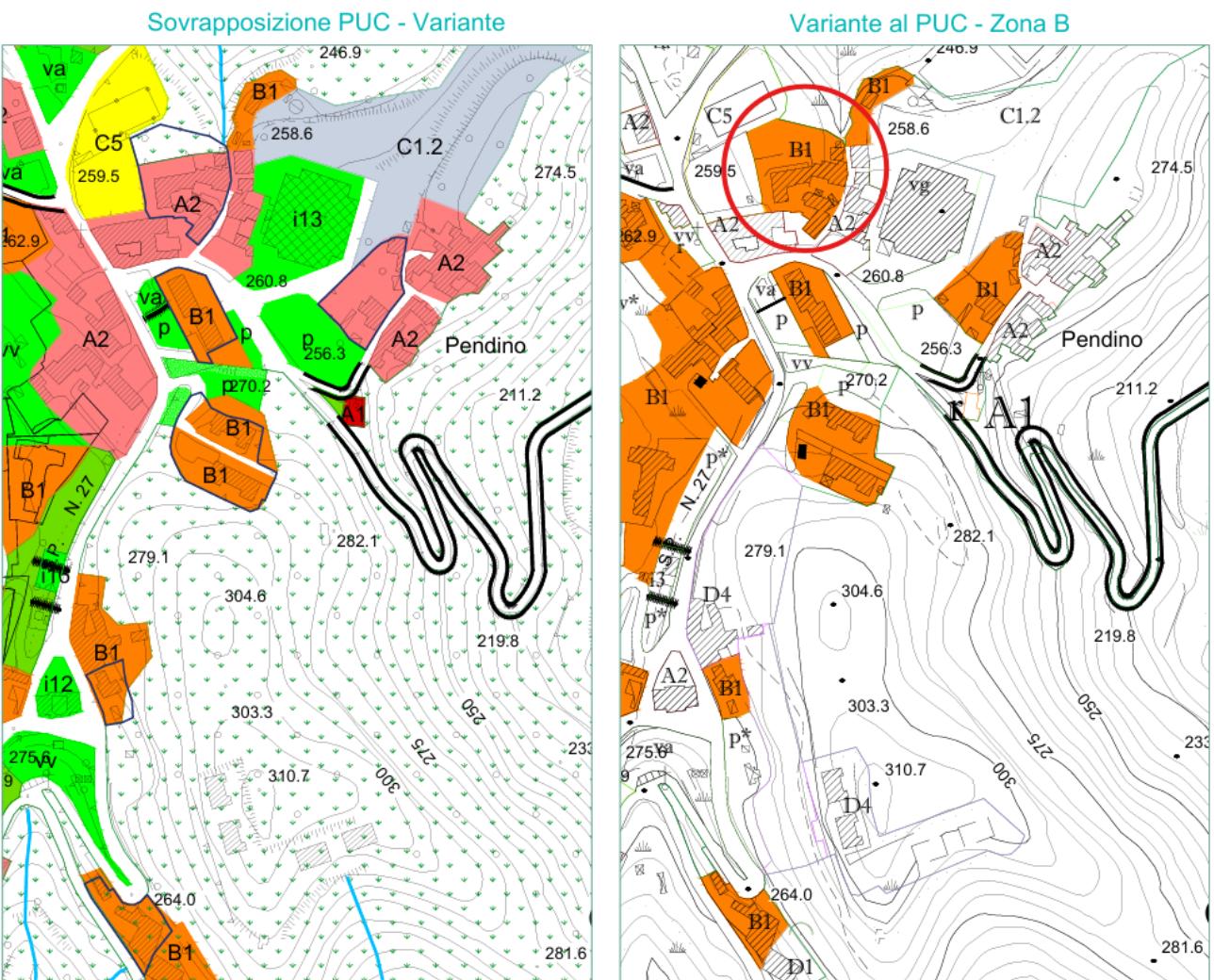


Figura 9 - Confronto PUC vigente con variante

Inoltre, con Decreto Dirigenziale n. 200 del 14.06.2024 vi è stato il trasferimento dalla ditta “Cave Salernitane S.r.l.” alla ditta “Maiellaro S.r.l.” dell’area inerente al sito di cava di cui al “Progetto di riqualificazione territoriale della cava di calcare sita in località Fontana Fiore nei Comuni di Salerno e Pellezzano” autorizzato con Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) ex art. 27 D.lgs. n. 152/2006 riportato nel Decreto Dirigenziale n. 154 del 21.06.2021. Il tutto rappresentato nella figura 10.



Figura 10 - Confronto PUC vigente con variante

Sono state infine riperimetrate alcune aree, nel rispetto della superficie catastale di riferimento, al fine di assicurare la coerenza dimensionale complessiva.

VARIANTE – CONTENUTI

Rielaborazione del piano urbanistico comunale

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

La cartografica di base è stata aggiornata in ottemperanza alla Carta Tecnica Regionale (CTR2020) diffusa a seguito del Decreto Dirigenziale n.6 del 13.02.2025 dalla Regione Campania ed è stata conseguentemente adeguata e resa coerente con la precedente rappresentazione grafica.

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

1. RELAZIONI

- Relazione – Variante 2025
- Norme Tecniche di Attuazione (adeguamento alla L.13/2022, L. R. 5/2024 e Regolamento 3/2025)) – Variante 2025
- Schede confronto PUC 2017 – Variante 2025
- Rapporto Ambientale – Variante 2025
- Sintesi non tecnica – Variante 2025

2. ELABORATI GRAFICI OGGETTO DI VARIANTE

- Disposizioni strutturali – scala 1:5000

PS.1 - Sistema delle protezioni – Aggiornamento cartografico CTR2020

- Quadrante a
- Quadrante b

PS.2 - Vincoli speciali – Variante 2025

- Quadrante a
- Quadrante b

PS. 4 - Carta pericolosità da frana – Aggiornamento cartografico CTR2020

- Quadrante a
- Quadrante b

PS.5 - Carta delle fasce fluviali – Aggiornamento cartografico CTR2020

- Quadrante a
- Quadrante b

PS.8 - Proiezioni strutturali – Aggiornamento cartografico CTR2020

- Quadrante a
- Quadrante b

- Disposizioni programmatiche

PO.1 – Zonizzazione – Variante 2025 - scala 1:5000

- Quadrante a

- Quadrante b

PO.2 – Zonizzazione di dettaglio – Variante 2025 - scala 1:2000

- Quadrante a
- Quadrante b

3. ELABORATI INTEGRATIVI – scala 1:5000

- Individuazione delle aree oggetto di Variante - scala 1:5000
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante alle Disposizioni Programmatiche 2017
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante al Sistema delle Protezioni
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante ai Vincoli Speciali
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante alla Carta Pericolosità Da Frana
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante alla Carta delle fasce fluviali
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione – Aree oggetto di Variante alle Proiezioni strutturali
 - Quadrante a
 - Quadrante b
- Sovrapposizione ZPS al Piano operativo
 - Quadrante a
 - Quadrante b

Individuazione delle zone oggetto di variante

L'individuazione delle modifiche, oggetto di variante, è riportata nell'allegato "Schede di confronto Puc 2017 – Variante 2025". Ciascuna scheda, opportunamente numerata, riporta una o più modifica ed evidenzia il perimetro oggetto di variante. Il numero identificativo attribuito alle schede di confronto è strutturato in forma progressiva ed è preceduto da una lettera alfabetica (a, b, c, d, s), la quale individua la corrispondente zona territoriale omogenea di riferimento, secondo la classificazione vigente. Nello specifico:

- 4) an, sono le schede di confronto riferite alle zone territoriali omogenee A1, A2, A3;

- 5) bn, sono le schede di confronto riferite alle zone territoriali omogenee B1 e B2;
- 6) cn, sono le schede di confronto riferite alle zone territoriali omogenee C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7;
- 7) dn, sono le schede di confronto riferite alle zone territoriali omogenee D1, D2, D3, D4, D5 e D6;
- 8) sn, sono le schede di confronto riferite alle zone dedicate agli standard urbanistici.

La lettura della scheda di confronto avviene da sinistra verso destra: nella prima colonna è individuato il Puc attualmente vigente; nella seconda colonna la sovrapposizione del Puc attualmente vigente con i perimetri delle modifiche della variante evidenziati; nell'ultima colonna si visualizza la variante 2025 con i soli perimetri e riempimenti appartenenti alla zona in esame; la legenda è riferita a quest'ultima colonna.

Nell'allegato 3 – Individuazione delle aree oggetto di variante – sono evidenziate tutte le aree in esame identificate dalla lettera e numero progressivo precedentemente illustrato.

VERIFICHE

Verifica dei carichi insediativi ammissibili

Con nota prot. N. 201300017434 del 18/01/2013 il Comune di Pellezzano ha presentato la propria proposta di dimensionamento alla provincia di Salerno.

Con riferimento alle proposte presentate relative al fabbisogno residenziale, dalle istruttorie eseguite dalla Provincia e rappresentate in sede di Conferenza di Piano del 10 aprile 2013 ai comuni, nel caso di Pellezzano sono emerse i seguenti elementi di criticità: *“Il dimensionamento del fabbisogno residenziale non è stato elaborato in coerenza con gli indirizzi rassegnati ai Comuni nella Parte III delle Norme di attuazione del PTCP, per cui la computazione presentata dal Comune non è riconducibile al computo elaborato dalla Provincia, e da esso se ne distacca considerevolmente”*.

Nella stessa seduta di Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Area Metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno e Picentini, si propose di chiudere i lavori rassegnando, nel caso specifico del comune di Pellezzano, le seguenti raccomandazioni e considerazioni: “il dimensionamento del fabbisogno residenziale necessita di ulteriori approfondimenti che potranno essere opportunamente sviluppati in corso di formazione del Piano comunale, attraverso incontri tecnici bilaterali e le successive sedute della Conferenza di Piano Permanente” Successivamente nella seduta di Conferenza di Piano Permanente del 17.07.2013 fu definitivamente approvata l'ipotesi di ridistribuzione del carico insediativo relativamente al fabbisogno residenziale come di seguito specificato.

COMUNE	Ipotesi di redistribuzione del carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale (n. alloggi)
ACERNO	80
BARONISSI	1302
BELLIZZI	1150
BRACIGLIANO	400
CALVANICO	70
CASTIGLIONE DEL GENOVESI	72
FISCIANO	950
GIFFONI SEI CASALI	475
GIFFONI VALLE PIANA	534
MERCATO SAN SEVERINO	PUV VIGENTE
MONTECORVINO PUGLIANO	PUC VIGENTE
MONTECORVINO ROVELLA	911
OLEVANO SUL TUSCIANO	429
PELLEZZANO	550
PONTECAGNANO FAIANO	1750
SALERNO	PUC VIGENTE
SAN CIPRIANO PICENTINO	430
SAN MANGO PIEMONTE	350

Il carico insediativo di 550 alloggi assegnato al comune di Pellezzano risulta così ripartito per singola zona omogena:

Zona omogena	Alloggi previsti
Zona omogenea B2 – di riconversione	35
Zona omogenea C1.1	40
Zona omogenea C1.2	18
Zona omogenea C1.3	18
Zona omogenea C2	206
Zona omogenea C3.1	100
Zona omogenea C3.2	10
Zona omogenea C4.2	60
Zona omogenea C4.3	30
Zona omogenea C5	44
TOTALE	550

Come previsto dall'art. 123 delle Nta del Ptcp, “i comuni nella formazione dei Puc, dovranno elaborare la propria proposta per il dimensionamento residenziale....distinguendo tra

- a) *fabbisogno pregresso di nuova residenza, con riferimento alle famiglie che vivono in alloggi impropri o in condizioni di sovraffollamento;*
- b) *fabbisogno aggiuntivo connesso alla dinamica demografica e al prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni nel nuovo territorio. Il dimensionamento del Puc dovrà strutturarsi secondo le dinamiche demografiche, sociali ed economiche del comune, con riferimento ad un arco temporale decennale e ad una attenta analisi della struttura insediativa e dello stock abitativo esistente sul territorio.”*

Il carico insediativo stimato risponde ai fabbisogni insediativi misurati sul decennio su cui è dimensionato il Piano. Tale riferimento temporale corrisponde alla dimensione strutturale delle scelte di Piano. In coerenza con il Ptcp che prevede che la componente programmatica determina per archi temporali determinati, la trasformabilità del territorio, al fine di definire temporalmente la trasformabilità così come su richiamato si è inteso temporalizzare l'offerta derivante dal carico assegnato identificandolo come carico corrispondente alle esigenze programmatiche e riservandosi di tradurre in offerta la restante aliquota di carico strutturale a valle di una verifica dei carichi frutto di un attento monitoraggio dell'effettiva dinamica della domanda e del mercato immobiliare. Questa modalità di intervento, coerente con i dispositivi vigenti e con le previsioni del Ptcp, consente di intercettare la reale domanda insediativa evitando di impegnare suoli e condizionandone l'impegno solo quale risposta all'effettiva domanda. Il Piano è così flessibile e aderente alle dinamiche socioeconomiche che sensibilmente di anno in anno variano soprattutto nei comuni di medie dimensioni.

Del carico strutturale stimato, è stata quindi considerata e di conseguenza tradotta in comparti residenziali, solo la quantità di carico assegnato (550 alloggi). Il Ptcp raccomanda per i nuovi

insediamenti una densità territoriale non inferiore a 100/150 abitanti per ettaro, ampiamente rispettata dai rapporti di utilizzabilità territoriale (Rut) prescritti per i comparti.

Il dimensionamento del piano urbanistico comunale (Puc) di Pellezzano è effettuato tenendo conto del suddetto documento regionale, inerente la stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp, di seguito denominato docReg, e delle norme tecniche di attuazione del piano territoriale di coordinamento provinciale della provincia di Salerno, di seguito denominato Ptcp. Quale riferimento temporale iniziale, sono considerati i dati relativi alle rilevazioni Istat al 31.12.2011, ovvero alla data più prossima all'atto di adozione del Puc, per la quale sono disponibili le rilevazioni socioeconomiche utili all'elaborazione. Lo studio, in conformità alle disposizioni del docReg e del Ptcp si è basato su una retrospessione considerando i dati istat 1981, 1991, 2001 e 2011 disponibili al momento della redazione di questo documento, al fine di ottenere previsioni attendibili, per il decennio successivo, considerando il dato al 2019 secondo il docReg e 2021 secondo il Ptcp. Inoltre, per meglio definire la previsione sono stati considerati i dati istat del decennio 2001-2011 per una verifica agli anni 2019 e 2021.

Dalle indicazioni fornite dai due documenti, si può valutare il fabbisogno abitativo complessivo come somma del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo o futuro:

Fabbisogno complessivo = Fabbisogno pregresso + Fabbisogno aggiuntivo

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

Il fabbisogno abitativo pregresso può essere sintetizzato come la somma degli alloggi considerati impropri, di quelli in coabitazione e di quelli considerati sovraffollati, per un totale di 299 alloggi, come illustrato in seguito:

Fabbisogno abitativo pregresso	Alloggi impropri	12
	Alloggi in coabitazione	64
	Alloggi sovraffollati	223
	TOTALE	229

Il fabbisogno abitativo aggiuntivo può essere sintetizzato come il rapporto tra il fabbisogno aggiuntivo espresso in termini di abitanti e il numero di componenti medi delle famiglie, assunto pari a 2,6 come riferimento al valore dato dal Ptcp, pertanto:

Fabbisogno abitativo aggiuntivo	958/2,6	368
--	---------	-----

Dunque, il fabbisogno complessivo risulta essere pari a **667** alloggi.

Si è provveduto a riconsiderare e proporre un valore di rapporto di utilizzazione territoriale (R_{U_t}), ove previsto, al fine di consentire di rispettare il carico urbanistico, non variato, assegnando la propria superficie utile lorda (Slp) a ciascuna delle destinazioni d'uso previste per ogni zona, sintetizzate in tabella come segue:

FUNZIONI	ZONA
<ul style="list-style-type: none"> ● residenze permanenti e temporanee; ● esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ● esercizi commerciali; ● uffici pubblici e privati; ● attività ricettive: alberghi, pensioni, ● attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza); ● terziario-direzionale 	B2
<ul style="list-style-type: none"> ● Residenziale, strutture per l'edilizia scolastica. ● Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad per le varie zone. 	C1.1
<ul style="list-style-type: none"> ● Residenziale, strutture per l'edilizia scolastica. ● Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad per le varie zone. 	C1.2
<ul style="list-style-type: none"> ● Residenziale, strutture per l'edilizia scolastica. ● Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad per le varie zone. 	C1.3
<ul style="list-style-type: none"> ● In tali zone, si applica, fino alla scadenza prevista dalla convenzione stessa, la disciplina del Pua che li regola. 	C2
<ul style="list-style-type: none"> ● RESIDENZIALE ● TURISTICO RICETTIVA ● COMMERCIALE: nei limiti previsti dallo Siad ● PRODUTTIVA E DIREZIONALE (artigianale e direzionale - esclusa la destinazione d'uso produttiva e industriale) 	C3.1
<ul style="list-style-type: none"> ● TURISTICO RICETTIVA ● COMMERCIALE: nei limiti previsti dallo Siad ● PRODUTTIVA E DIREZIONALE (artigianale e direzionale - esclusa la destinazione d'uso produttiva e industriale) 	C3.2
<ul style="list-style-type: none"> ● RESIDENZIALE ● TURISTICO RICETTIVA ● COMMERCIALE: nei limiti previsti dallo Siad ● PRODUTTIVA E DIREZIONALE (esclusa la destinazione d'uso artigianale produttiva e industria) 	C4.2

<ul style="list-style-type: none"> ● RESIDENZIALE ● TURISTICO RICETTIVA ● COMMERCIALE: nei limiti previsti dallo Siad ● PRODUTTIVA E DIREZIONALE (esclusa la destinazione d'uso artigianale produttiva e industria) 	C4.3
<ul style="list-style-type: none"> ● Servizi ricreativi e sociali; ● istituzioni pubbliche e rappresentative; ● associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; ● attività commerciali e pubblici esercizi; ● uffici pubblici e privati; ● studi professionali; ● attrezzature ricettive; ● laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti; ● in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona." 	C5

I carichi insediativi previsti non risultano modificati e il numero complessivo degli alloggi permane invariato; le variazioni hanno riguardato esclusivamente la riformulazione dei rapporti di utilizzazione, al fine di garantire maggiore coerenza con le previsioni della variante.

Infatti, sulla scorta dei valori dei rapporti di utilizzazione e della superficie territoriale (S_t) di riferimento, si propongono i seguenti valori di rapporto di utilizzazione territoriale (Ru_t):

ZONA	St		N _{all}		Ru _t	
	PUC	VARIANTE	PUC	VARIANTE	PUC	VARIANTE
B2	4.058,52	3.577,98	35	35		
C1.1	16.306,56	19.429,40	40	40	0,30	0,30
C1.2	12.246,23	12.382,96	18	18		
C1.3	6.596,24	8.924,97	18	18	0,30	0,30
C2	50.853,92	48.171,30	206	206		
C3.1	161.329,70	159.168,35	100	100	0,25	0,25
C3.2	33.787,46	27.309,07	10	0	0,25	0,25
C4.2	102.299,83	99.579,06	60	60	0,30	0,30
C4.3	22.029,38	22.163,86	30	30	0,30	0,30
C5	25.590,70	19.802,20	44	44		
TOTALE			550	540		

Per la zona C3.2 gli alloggi in variante sono stati posti pari a 0, in quanto, nel vigente Puc non era stata correttamente recepita la prescrizione di cui al parere della Provincia (nota prot. 201900064641 del 19.09.2019).

Verifica degli standard urbanistici:

Il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, art. 3, prevede che la dotazione minima delle aree per servizi sociali sia pari a 18 mq per abitante.

Tale dotazione minima complessiva è da intendersi così ripartita:

- a) 4,5 mq per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d' obbligo);
- b) 2,00 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 9,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

Alla data attuale, con riferimento alla popolazione residente nel comune di Pellezzano al 31/12/2024, la dotazione di standard minima dovrebbe ascendere a complessivi: 10.978 ab x 18m²/ab = 197.604 m².

Così ripartita:

per istruzione: 10.978 abitanti x 4,5 m²/ab = 49.401 m²

per attrezzature di interesse comune: 10.978 abitanti x 2 m²/ab = 21.956 m²

per aree a verde e sport: 10.978 abitanti x 9 m²/ab = 98.802 m²

per parcheggi pubblici: 10.978 abitanti x 2,5 m²/ab = 27.445 m²

Nella tavola delle disposizioni programmatiche si evince che nella città di Pellezzano ad oggi sono esistenti aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi m² ~~194206~~ **226.447,80**, così ripartiti:

per istruzione: 10.978 abitanti x 4,5 m²/ab = ~~49.401~~ **18.773.30** m²

per attrezzature di interesse comune: 10.978 abitanti x 2 m²/ab = ~~21.956~~ **68.448.10** m²

per aree a verde e sport: 10.978 abitanti x 9 m²/ab = ~~98.802~~ **103.760.00** m²

per parcheggi pubblici: 10.978 abitanti x 2,5 m²/ab = ~~27.445~~ **35.466.40** m²

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

$$194206 \text{ } 226.447,80 \text{ m}^2 : 10.978 = 17.69 \text{ } 20.62 \text{ m}^2/\text{ab}$$

Nel dettaglio si nota una carenza delle aree destinate all'istruzione, mentre sono rilevanti le dotazioni delle aree destinate a parcheggi pubblici e ad attrezzature di interesse comune. La dotazione di verde pubblico attrezzato è quasi nella norma.

Sinteticamente, al 2026 è stata valutata la necessità di standard urbanistici considerando la popolazione stimata a 11923 unità. Pertanto, in termini complessivi si avrà:

	<i>m²</i>
<i>Fabbisogno al 2026 (18m²/ab)</i>	214614
<i>DELTA (18m²/ab)</i>	20408

Standard previsti nella variante al P.U.C.:

Nella tavola delle disposizioni programmatiche in variante è possibile verificare che nella città di Pellezzano ad oggi sono esistenti aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi m² 194206 **267.114,29**, così ripartiti:

per istruzione: 10.978 abitanti x 4,5 m²/ab = **49.401 16.217,36** m²

per attrezzature di interesse comune: 10.978 abitanti x 2 m²/ab = **21.956 101.050,50** m²

per aree a verde e sport: 10.978 abitanti x 9 m²/ab = **98.802 102.568,50** m²

per parcheggi pubblici: 10.978 abitanti x 2,5 m²/ab = **27.445 49.159,43** m²

La variazione negativa che si evince per istruzione, pari a **-33.183,64**, viene adoperata nelle aree per attrezzature di interesse comune a cui resta un surplus positivo pari a **45.910,86**.

Ai fini del calcolo della superficie da destinare a standard urbanistici, si è assunto come parametro di base la corrispondenza di un abitante per ciascun alloggio, determinando la consistenza media del nucleo familiare in 2,49 unità. Sulla base di tale valore è stato stimato il numero di abitanti insediabili, funzionale alla quantificazione della superficie da destinare agli standard residenziali, calcolata secondo la dotazione minima di aree per servizi sociali pari a 18 m²/abitante, di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

La determinazione della superficie da destinare a standard per le aree a carattere non residenziale è stata effettuata assumendo quale parametro la superficie utile linda complessiva, al netto di quella destinata ad uso residenziale, e moltiplicando il valore così ottenuto per il coefficiente di 0,80 previsto dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Nella tabella seguente sono riportati, per ciascuna zona territoriale oggetto della presente variante al PUC, i valori complessivi di superficie destinata a standard urbanistici, distinguendo la quota afferente agli insediamenti residenziali da quella riferita alle destinazioni d'uso non residenziali.

ZONA	Numer o alloggi	Superficie standard residenziale	Superficie utile linda residenziale	Superficie utile linda non residenziale	Superficie standard non residenziale
B2	35	630,00	2614,32		
C1.1	40	1792,67	2987,79	1904,18	1523,34
C1.2	18	806,70	1344,50		
C1.3	18	806,70	1344,50	634,37	507,49
C2	206	9232,27	15387,11		
C3.1	100	4481,68	7469,47	32862,95	26290,36
C3.2	0	0	0	8446,87	6757,49
C4.2	60	2689,01	4481,68	26208,27	20966,61
C4.3	30	1344,50	2240,84	4367,97	3494,38

Va inoltre precisato che alcune aree, già destinate a standard e ricadenti in determinate zone territoriali omogenee, sono state riconvertite per consentire l'insediamento di destinazioni diverse, al fine di rispondere a specifiche esigenze.

Nello specifico nelle immagini a seguire si evidenzia come alcune aree precedentemente ricomprese nell'ambito storico di interesse storico, artistico e ambientale siano state oggetto, con la presente variante al P.U.C., di riclassificazione a standard urbanistici, segnatamente a verde per il gioco e lo sport privato, parcheggi e verde a giardino e/o arredo urbano. Parallelamente, si rileva come altre aree, già destinate a standard urbanistici, siano state invece ricondotte alla zona territoriale omogenea A1.

È possibile desumere anche come alcune aree appartenenti diverse zone omogenee siano state riclassificate in standard urbanistici, prevedendo la localizzazione di aree parcheggio in prossimità delle esigenze riscontrate.

Altresì si riscontrano, con una maggior precisione, tali variazioni nell'allegato “Fascicolo schede di confronto Puc 2017 – Variante 2025”, dalla scheda s1 alla s17.

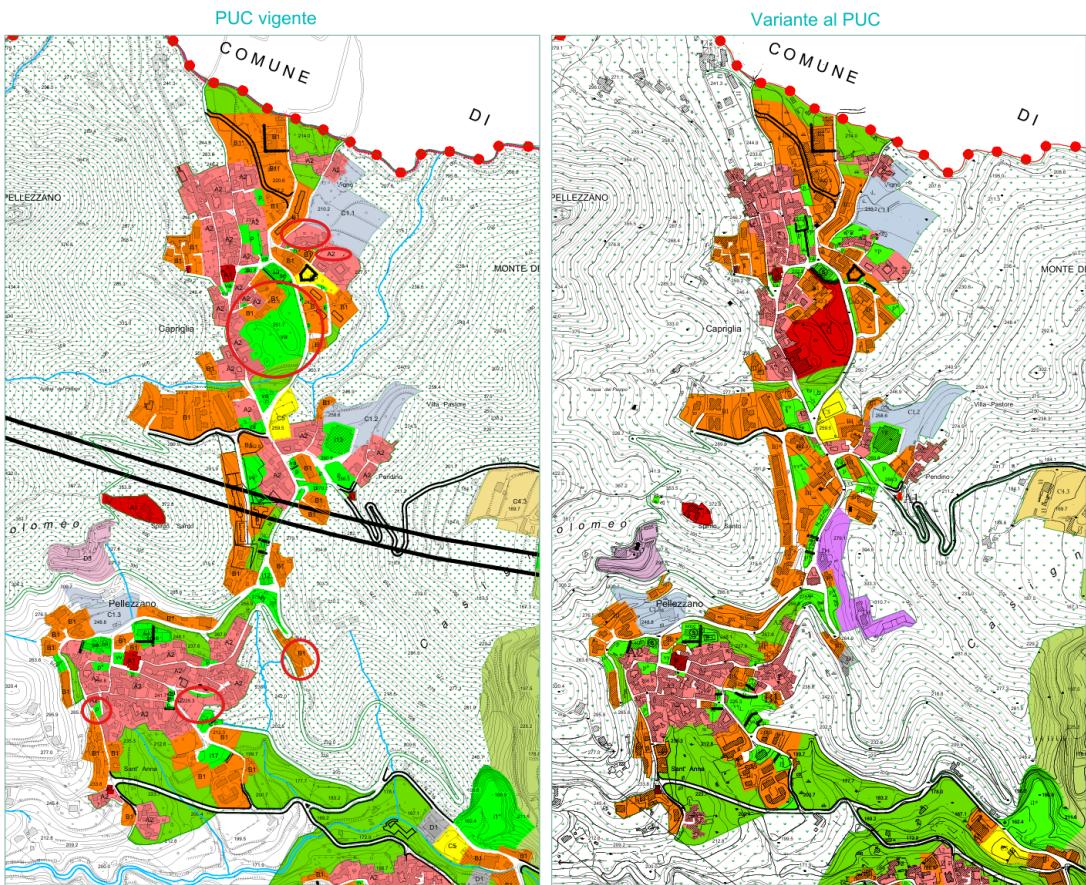


Figura 11 - Confronto PUC con variante

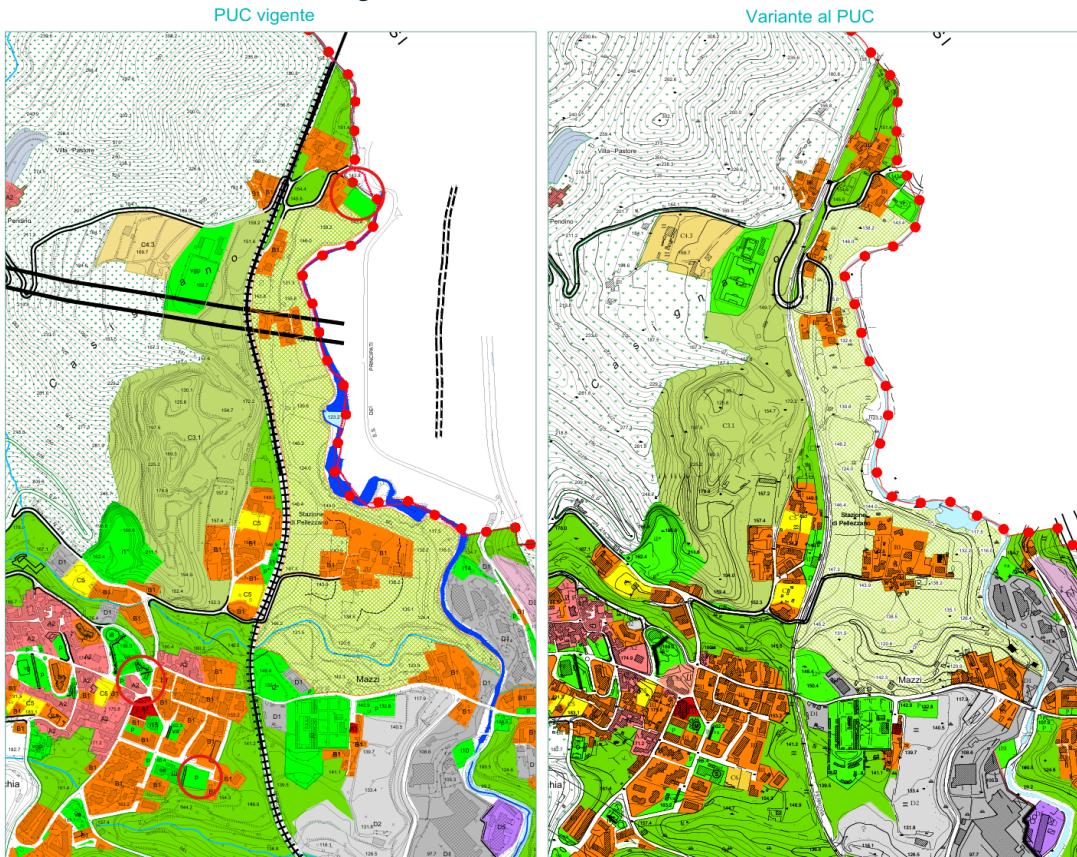


Figura 12 - Confronto PUC con variante

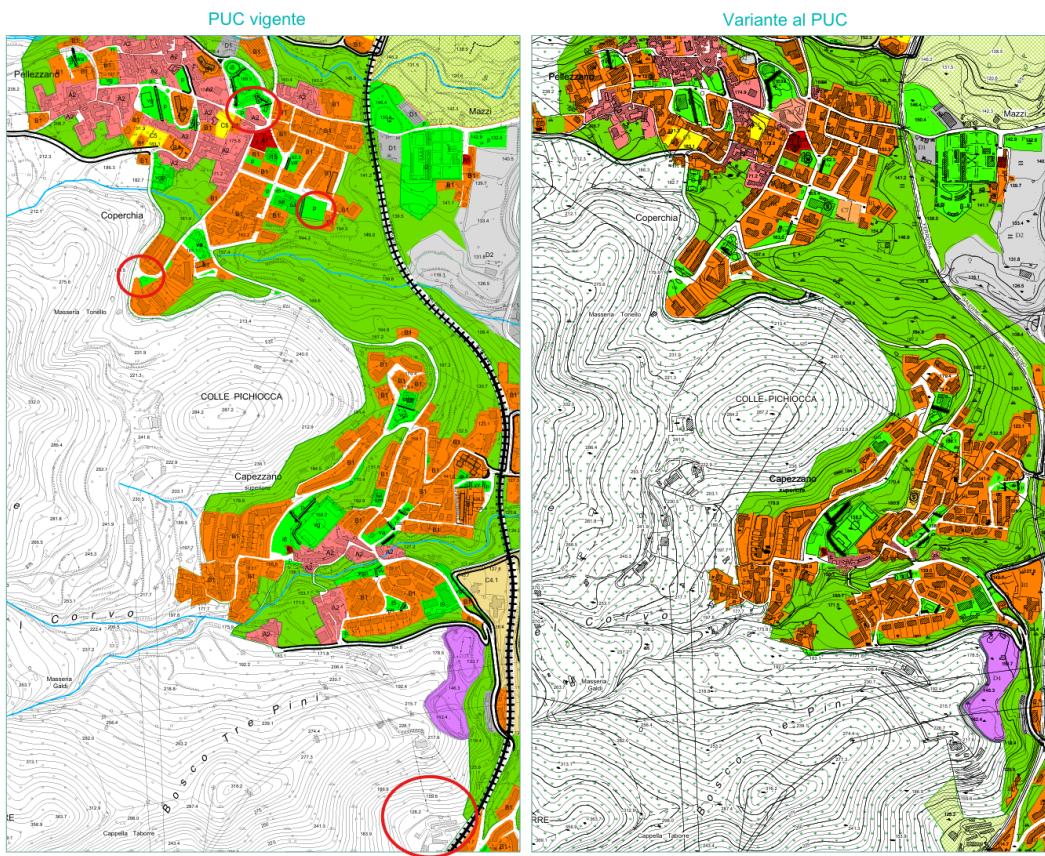


Figura 13 - Confronto PUC con variante

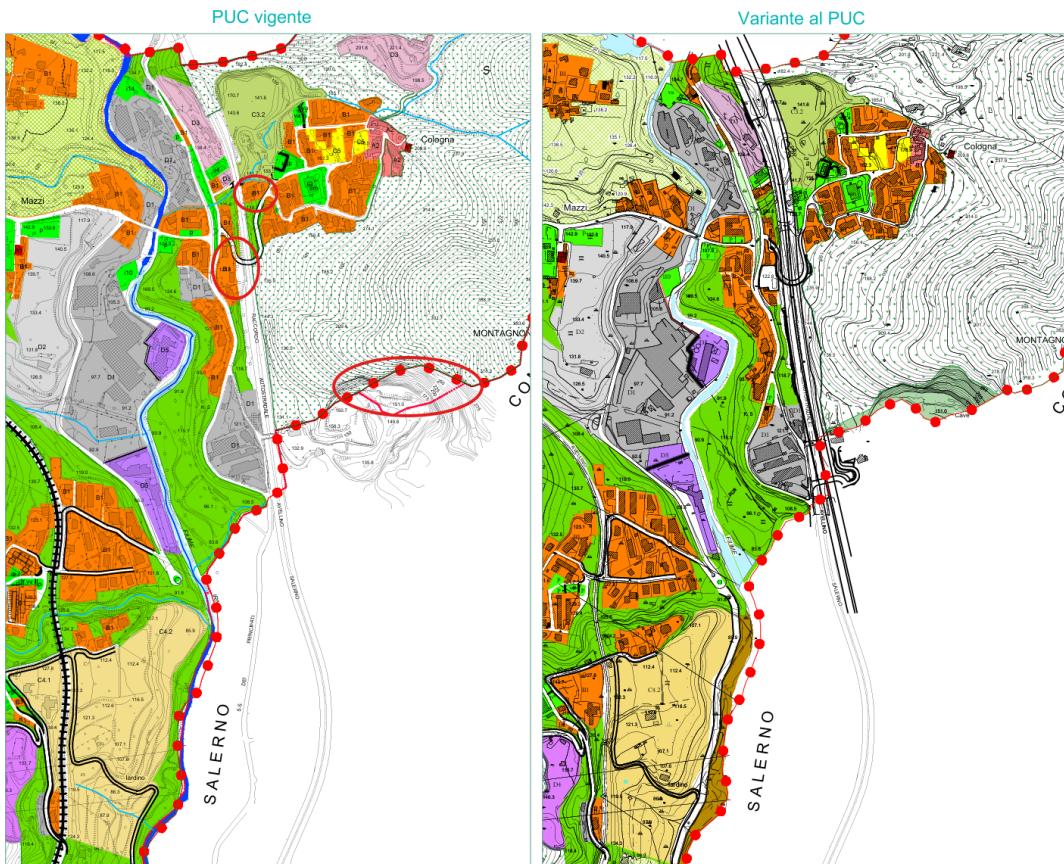


Figura 14 - Confronto PUC con variante

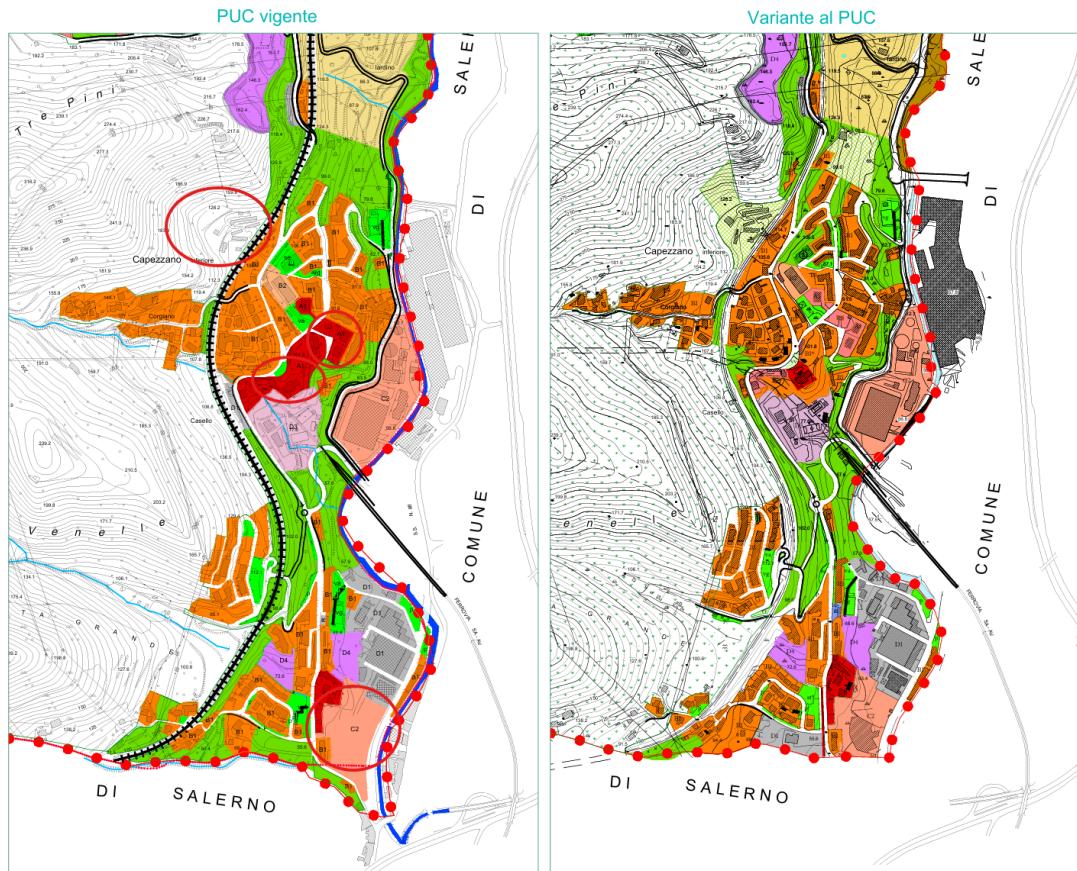


Figura 15 - Confronto Puc vigente con variante

CONSIDERAZIONI SUGLI EFFETTI DELLA RIELABORAZIONE SUGLI STUDI DI SETTORE

Studio Geologico

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

Studio Agronomico

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