

Comune di Vallo della Lucania (Salerno)

PUC - Piano Urbanistico Comunale

Sindaco dott. Antonio Aloia

Assessore arch. Antonietta Coraggio

PICA CIAMARRA ASSOCIATI

80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952 e-mail pca@pcaint.eu

www.pcaint.eu

prof. arch. Massimo Pica Ciamarra
arch. Patrizia Bottaro
arch. Emanuela Campo
arch. Michelangelo Galeota
arch. Maria Serena De Lisa

coordinamento
collaboratore
collaboratore
collaboratore

dott. Fabrizio Cembalo

agronomia e sistemi naturali

arch. Vincenzo Russo

sistema della mobilità

arch. Maria Cerreta
arch. Francesco Varone

consulenza studio socio-economico
consulenza perequazione

ing. Gennaro Scarselli
arch. Salvatore Monteforte

zonizzazione acustica
zonizzazione acustica

dr.geologo Maurizio Puglisi

geologia

arch. Martino D'Onofrio

VAS

RUP

ing. Renato Rossi

PICA CIAMARRA ASSOCIATI

80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952

www.pcaint.eu
e-mail pca@pcaint.eu

CERTIFICATO ISO 9001:2000
n° reg. IQ NET: IT- 29100

Relazione illustrativa

luglio 2013

| REVISIONE | DATA | DESCRIZIONE | prog | scad | data |
|-----------|--------------|--------------|------------|------|------|
| 01 | ottobre 2013 | | 0508int | | |
| 02 | marzo 2015 | Approvazione | POC R | | |
| 03 | | | REDATTO | | |
| | | | VERIFICATO | | |

Tov. N°

POC R

PB

elaborato di proprietà PCAint.srl vietato riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione. Legge 22.04.41 n.633 art. 2575 e sgg. C.C.

BOZZA

Percorso file

1. Il Piano Operativo: attuazione del PUC

- 1.1 Piano Operativo Comunale
- 1.2 Il Dimensionamento del PUC
- 1.3 attuazione del piano: comparto perequativo
 - 1.3.1 il modello perequativo per l'attuazione del PUC di Vallo della Lucania
 - 1.3.2 la classificazione dei suoli
 - 1.3.3 l'attribuzione della capacità di utilizzazione edificatoria attraverso gli indici
 - 1.3.4 lo strumento di attuazione: il comparto urbanistico
 - 1.3.5 il comparto attuativo: schede e contenuti
- 1.4 attuazione del piano: conversione di aree pubbliche e ricorso a strumenti di attuazione pubblico-privata

2. il progetto del Piano Operativo

- 2.1 il sistema della mobilità: nuove viabilità e sistemi di trasporto collettivo; riqualificazione della viabilità esistente; percorsi ciclo-pedonali e aree per la sosta
- 2.2 il sistema insediativo storico
- 2.3 il sistema insediativo esistente prevalentemente residenziale
- 2.4 comparti edificatori: dal sistema monofunzionale al sistema integrato
- 2.5 aree ed attrezzature d'interesse generale
- 2.6 gli standard urbanistici
- 2.7 le aree naturali protette
 - 2.7.1 salvaguardia e tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente
 - 2.7.2 aree pubbliche da convertire a verde 1albero/neonato
 - 2.7.3 il parco delle Fabbrica

3. morfologie urbane e disegno dello spazio pubblico

1. Il Piano Operativo: attuazione del PUC

1.1 Piano Operativo Comunale

Coerentemente con il Piano Strutturale e in funzione:

- della verifica e aggiornamento del Piano Preliminare (cfr. Documento Strategico) del quale il PUC conferma le strategie generali e le sostanziali indicazioni relative a destinazioni e localizzazioni anche alla luce dei dati ricevuti in merito a quanto assentito dal 2011 al luglio 2013;
- di quanto previsto dal PTCP di Salerno, in particolare con riferimento :
della tutela e valorizzazione del centro storico di Vallo e dei nuclei antichi delle tre frazioni di Pattano, Angellara e Massa, attraverso interventi diretti e/o indiretti volti alla conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici morfologici e materici;
dell'analisi del tessuto edilizio esistente con individuazione delle aree sature (tessuto consolidato), di "lotti interclusi" e "vuoti urbani" da destinare a comparti edificatori a completamento del tessuto consolidato.

Il Piano operativo riguarda:

- nuovi comparti edificatori volti all'attuazione delle *aree di trasformabilità* previste nel Piano Strutturale e che derivano dalle macroaree individuate dal Piano Preliminare (cfr. Documento Strategico) quali *punti sensibili: nuovi tessuti integrati con il sistema ambientale esistente*. In particolare, per questi ultimi (non perimetrati ma intesi come localizzazione di massima dal Preliminare) il PUC precisa i perimetri includendo o escludendo aree in funzione di provvedimenti autorizzativi nel frattempo presentati, specificazioni e approfondimenti in ordine a quantità, situazioni di contesto inoltre per formali richieste pervenute dall'A.C. circa la localizzazione di nuove aree per attrezzature e servizi pubblici. Tali variazioni riguardano in particolare aree nella frazione di Pattano e a ridosso del centro di Vallo che vanno a completare il tessuto urbano esistente
- progettazione dei singoli comparti edificatori sulla base del principio di superamento del sistema residenziale monofunzionale a favore di una logica di integrazione che prevede la realizzazione di un sistema abitato complesso integrato da attrezzature, uffici, commercio, attività produttive e ricettive, attuabili attraverso la perequazione;
- individuazione di singoli interventi di riconfigurazione e riconversione di aree di proprietà pubblica esistenti e attualmente destinate a parcheggio, mercato settimanale, stadio con parte dell'adiacente ospedaliera, o destinati a nuove attrezzature (nuovo stadio) da attuarsi con il ricorso a finanziamento pubblico privato;
- individuazione di un sistema di percorrenze ciclabili e pedonali che danno vita ad una rete di collegamenti con le attrezzature urbane e territoriali;
- riqualificazione del tratto di viabilità esistente compreso tra via Badolato in prossimità della rotatoria della nuova strada provinciale e via Rubino, con realizzazione di percorsi ciclo-pedonali anche in sede propria e in generale interventi mirati a conferire un maggiore carattere di urbanità ad una grande arteria di collegamento;
- tutela e valorizzazione del verde urbano esistente con nuove dotazioni di aree pubbliche strettamente connesse all'attuazione dei comparti in grado di elevare la dotazione minima di standard previsti dalla legge ma soprattutto di dare qualità al verde esistente;
- realizzazione del Parco del Fabbrica e dall'altro versante di quello del Torna, quali elementi di ricucitura del sistema paesaggistico circostante rispetto all'area urbanizzata, caratterizzato dalla rinaturalizzazione, attraverso interventi d'ingegneria naturalistica, delle sponde del torrente oggi

cementificate; e, dalla realizzazione di un nuovo sistema etto metrico in grado di collegare questa parte del territorio comunale con le aree immediatamente a ridosso del centro storico. Tale intervento va quindi letto nell'ottica di costituire una nuova porta d'ingresso alla città.

- realizzazione e rilocalizzazione di attrezzature rilevanti di scala territoriale e urbana (scuole superiori, stadio, mercato, etc...) da attuare anche con ricorso a finanza privata o perequazione.

Il Piano Operativo contiene le "disposizioni programmatiche/operative tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali".

Pertanto il Piano Operativo (POC 1.3 Piano Operativo generale scala 1/5.000) definisce le trasformazioni i cui indirizzi e strategie sono contenuti nel Piano Strutturale, riguarda l'intero territorio comunale, definisce la disciplina delle aree individuando destinazioni d'uso, indici, attrezzature e servizi ecc... e richiede la definizione dell'attuazione e programmazione degli interventi nell'arco del primo triennio che viene definita attraverso Piani Operativi attuativi. Il primo Piano Operativo attuativo viene predisposto con il PUC (POCatt Piano Operativo attuativo scala 1/2.000) e riporta i comparti prioritari e in generale tutte le aree attuabili nel primo triennio definendone le modalità.

Il Piano Operativo produce effetti giuridici sul regime dei suoli pertanto rappresenta il documento a carattere prescrittivo e riporta: l'aggiornamento cartografico derivante dall'edificazione assentita al 2013, il Sistema della mobilità ovvero la viabilità esistente e in attuazione, da potenziare e di progetto e che comprende la rete ciclabile, percorsi ciclopedonali e meccanizzati. Il Sistema insediativo è distinto in *A- tessuto storico*, *B-prevalentemente edificato totalmente e/o parzialmente edificato*, *C – aree di trasformazione ad uso misto integrate con il sistema ambientale*. Inoltre individua le attrezzature *-standard urbanistici* (attrezzature di interesse comune) esistenti e di progetto (da realizzare nelle aree di trasformazione) distinte in istruzione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, sport e tempo libero, sanitarie, religiose, e varie.

Quindi individua il Sistema delle attrezzature territoriali (F – aree ed attrezzature di interesse generale) esistenti e di progetto (distinguendo quelle incluse nelle aree di trasformazione) ed infine il Sistema della produzione che riguarda le attività produttive esistenti e il Sistema ambientale (E – agricoltura e paesaggio) che distingue le colture agricole del suolo per tipologia, grado di naturalità e tutela del periurbano.

1.2 il dimensionamento del PUC

A partire dagli scenari predisposti dallo Studio Socio Economico predisposto già in sede di Preliminare di PUC e allegato al PUC (PSC RSE Relazione Socio-economica)) tenendo conto di quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Salerno, è possibile ipotizzare che si configurino delle trasformazioni che potrebbero riguardare il territorio di Vallo della Lucania.

Dei suddetti scenari si considera il secondo in quanto ha ottenuto parere favorevole da parte della Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Cilento nella seduta del 06.06.2013 (cfr. Verbale allegato).

Per la previsione del fabbisogno di nuovi alloggi al 2021 si considera il dato relativo al numero delle famiglie, secondo l'ipotesi B di dimensionamento secondo cui il fabbisogno abitativo totale al 2021 è pari a 548 nuovi alloggi + 82 alloggi speciali per un totale di 630 alloggi.

Il PUC è dimensionato pertanto su 630 alloggi detratti quelli oggetto di permesso a costruire o altra autorizzazione edilizia ottenuta dal 2011 ad oggi e che ammontano a 13 quindi il numero totale di alloggi previsti è di **617 alloggi** .

Pertanto il PUC tenendo conto delle possibili dinamiche sociali ed economiche che le nuove trasformazioni indotte dal Piano saranno in grado di determinare fissa in **617** il numero di alloggi in grado di soddisfare il fabbisogno nell'arco temporale di validità dello strumento urbanistico, da considerarsi flessibile rispetto sia alle esigenze del territorio che alla domanda che ne potrà derivare.

Di questi 617 alloggi complessivi 55 (parte della quota prevista di alloggi speciali) saranno da attuarsi all'interno di aree pubbliche e non da riconvertire attraverso il ricorso a finanza di progetto.

Dei 562 alloggi circa il 60% è di iniziativa privata mentre il restante 40% sarà di iniziativa pubblica, in massima parte ceduti o realizzati su aree da cedere all'interno dei comparti.

Il dato generale di 562 alloggi è stato rielaborato e distribuito, compatibilmente con aree che il Piano Strutturale come *aree di trasformabilità* e che coincidono con le *aree di trasformazione* previste dal Piano Operativo, in rapporto alla classificazione del territorio nell'ambito dei singoli comparti, alla superficie territoriale a disposizione, agli indici individuati, nonché alla presenza o meno di vincoli e fasce di rispetto, al fine di individuare per ogni singolo comparto il numero di alloggi e la relativa tipologia (60/75/90/120 mq), le aree da destinare a standard e quelle per il recupero del fabbisogno pregresso.

Tale scelta, nelle rispetto delle prescrizioni del PTCP di Salerno e di quanto emerso dalle Conferenze di Piano Permanenti per l'Ambito Cilento e degli obiettivi di salvaguardia paesaggistica-ambientale posti a base dell'intero PUC, risponde da un lato alla necessità di dare nuova destinazione ai lotti interclusi e vuoti urbani, così come individuati nella classificazione del territorio, compatibile con l'ambito urbano circostante; dall'altro di consolidare la frangia del tessuto perturbano ridisegnando i nuovi margini urbani.

Di seguito sono riportate tabelle riepilogative dei dati sopraelencati con riferimento ai comparti da attuare con il presente Piano Operativo attuativo ovvero riferiti ai soli 207 alloggi. I residui 355 alloggi saranno ripartiti in comparti da individuare nei successivi Piani Operativi Attuativi nell'ambito delle aree individuate dal Piano Operativo come "*Aree di trasformazione*".

1.3 attuazione del piano: comparto perequativo

1.1.1 il modello perequativo per l'attuazione del PUC di Vallo della Lucania

In coerenza con la LR 16/2004 e con quanto definito nel Quinto Quadro del Piano Territoriale Regionale approvato con L.R. 13/2008, per l'attuazione del PUC di Vallo della Lucania si è adottato il metodo perequativo generalizzato per tutte le aree di trasformazione.

Le regole generali su cui fonda il modello perequativo applicato sono:

- 1) La trasformazione urbanistica riguarda tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale necessarie per una crescita fisiologica della città, escludendo le aree con accertate incompatibilità ambientali.
- 2) Il meccanismo attuativo è basato sui Comparti sia unitari che ad arcipelago;
- 3) Gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione sono identici per tutte le aree appartenenti alla stessa classe, in relazione alla ubicazione dell'area rispetto al contesto urbano.

In particolare come struttura del modello perequativo si è utilizzato quello definito "A priori", ossia fissando le regole e i parametri in base al riconoscimento dei diritti edificatori come potenziale implicito dei suoli in base alle loro condizioni di fatto e di diritto. Per poter applicare tale modello si è proceduto ad effettuare la classificazione dei suoli.

1.1.2 la classificazione dei suoli

La classificazione del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto è strumento fondamentale della pianificazione urbanistica perequativa in quanto serve ad ancorare i diritti edificatori spettanti ai proprietari dei terreni a connotati strutturali del territorio che prescindono dalle destinazioni specifiche.

Con riferimento alla Legge della Regione Campania n.16/2004, all'art. 23 vengono esplicitati i contenuti del Piano Urbanistico Comunale. Dalla lettura ed interpretazione dell'articolo, soprattutto dal comma 2 lettere b), d), h), si deduce il tipo di classificazione applicabile: Per ambiti, per sistemi e per zone territoriali omogenee.

Gli ambiti individuati sono: il *territorio urbano*, il *territorio di frangia*, *territorio aperto e frazioni*. In particolare per poter perimetrare gli ambiti definiti "territorio urbano", "territorio di frangia" e "frazioni" si è ricorsi alle definizioni contenute nell'allegato al DPR n. 223 del 30/05/1989 (*"Istruzioni per la formazione delle basi territoriali" dell'ISTAT*).

Si è quindi considerato come Territorio Urbano: *"L'aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di contiguità caratterizzato dall'esistenza di servizi pubblici costituenti una forma autonoma di vita sociale coordinata dal centro stesso."*, e come Territorio di frangia: *"le zone caratterizzate da gruppi di case senza servizi ed esercizi pubblici, come ad esempio le propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna e i nuclei edificati minori (es. le frazioni), delimitati da i limiti infrastrutturali quali ferrovie, strade e naturali quali corsi d'acqua, zone acclivj ecc."*

Altresì a confermare la valenza di tali definizioni si è confrontato il contenuto di queste con al definizione data dalla L.865/1971 di centro edificato inteso come parte *"delimitata dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro del centro edificato gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazioni"*. Appare evidente che la prima parte della definizione in sostanza definisce il territorio urbano (*che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi*) e la seconda parte il territorio di frangia (*gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione*).

Applicando tali definizioni, gli insiemi definiti territorio urbano e di frangia sono stati perimetrali sulla scorta dei “limiti infrastrutturali” come suggerito dall’allegato al DPR n. 223 del 30/05/1989.

Il **Territorio Urbano** risulta così perimetrato:

- Dallo svincolo verso frazione Angellara (via Forestelle S.S. 488) – alla rotatoria della nuova variante provinciale, proseguendo sul margine edificato lungo via San Rocco, via Ludicessa fino alla rotatoria della nuova strada Provinciale;
- Dalla rotatoria lungo via Badolato (ex SS 18 Tirrena Inferiore), via Croce, Ospedale, fino al tribunale;
- Dal tribunale a via Scavi fino al margine edificato in località Sterze;
- Da via Della Gatta (ai margini con la frazione di Massa) lungo via De Marsilio, via San Crescenzo (località San Crescenzo) fino a svincolo frazione Angellara (via Forestelle S.S. 488).

Una volta definito il territorio urbano si è proceduto alla suddivisione dello stesso nei seguenti sottoinsiemi:

- tessuto consolidato, parte del territorio costituito dai tessuti urbani antichi e recenti sviluppati secondo maglie più o meno regolari, articolati in una serie di edifici tipo logicamente affini, di cortili e giardini, di strade, piazze e servizi fittamente interconnessi.
- lotti interclusi, particelle rimaste o divenute in edificate all’interno del tessuto urbano di ridotte dimensioni, da considerarsi integranti all’area edificata con continuità.
- vuoti urbani, particelle rimaste o divenute in edificate all’interno del tessuto urbano che nonostante la loro maggiore consistenza dimensionale possono considerarsi parte integrante all’area edificata con continuità.

Il **Territorio di frangia** di conseguenza risulta così perimetrato:

- Area tra via San Rocco, via Ludicessa fino al tracciato stradale della nuova strada Provinciale (nuova variante)
- Area tra SS 18 Tirrena Inferiore var. e via Badolato (ex SS.18 Tirrena Inf.),
- Area tra il tribunale e il campo sportivo
- Area tra via Sterze, via Scavi e via Della Gatta
- Area PIP Angellara

Una volta perimetrato il territorio di frangia si è proceduto alla suddivisione dello stesso nei seguenti sottoinsiemi:

- tessuto marginale in formazione, è costituito dalle propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna e o le frazioni;
- tessuto agricolo residuale, aree agricole residuali rimaste intrappolate tra il tessuto edilizio in formazione e le infrastrutture esterne.

Le **Frazioni** sono state individuate secondo la seguente definizione: “località abitata, priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case contigue e vicine, con interposte strade, sentieri, piazze, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l’intervallo tra casa e casa non superi trenta metri” (dall’allegato al DPR n. 223 del 30/05/1989 - nucleo abitato).

Le frazioni risultano articolate nei seguenti sottoinsiemi:

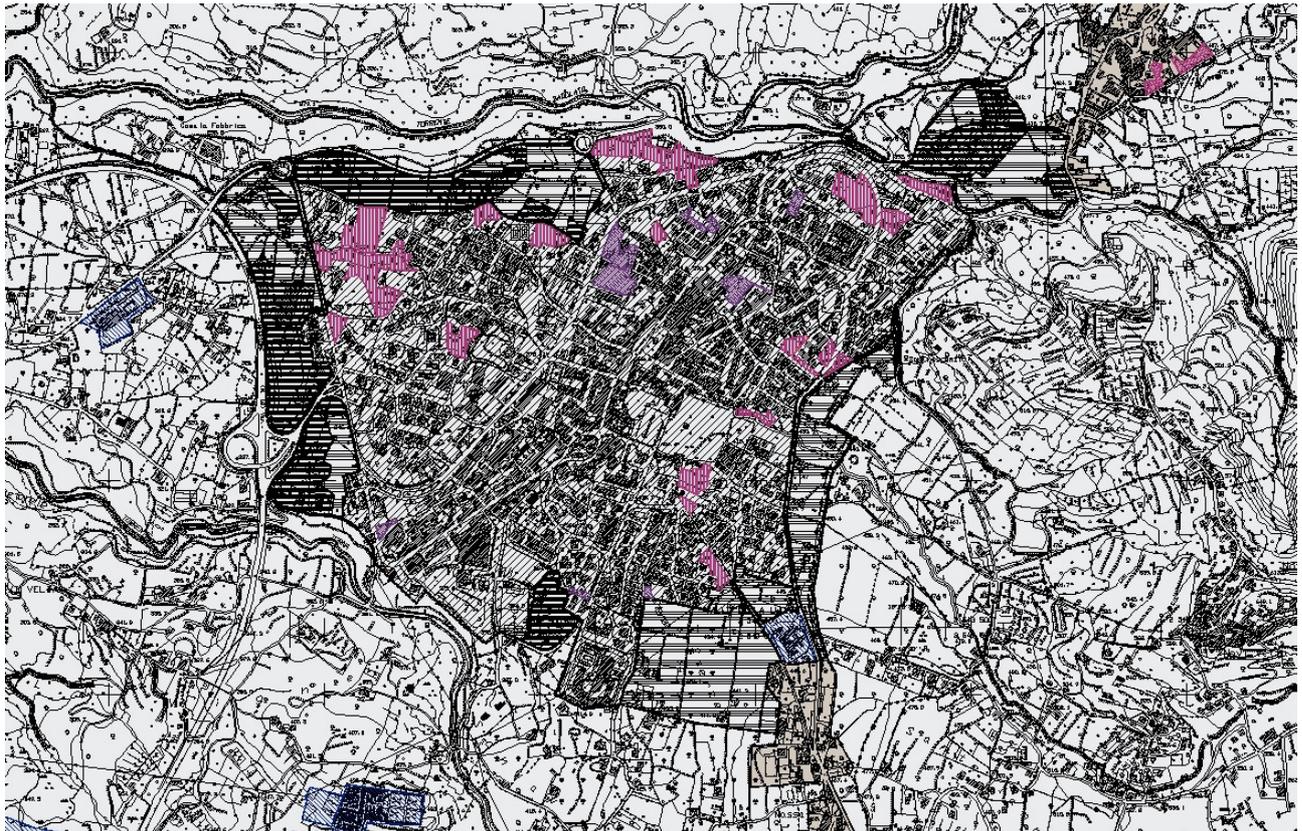
- tessuto consolidato costituito dai tessuti urbani sviluppati lungo le strade di accesso al nucleo principale, articolati in una serie di edifici tipo logicamente affini.

- tessuto da completare, Aree interessate da lottizzazioni parzialmente edificate di recente formazione per le quali è necessario verificare che il rapporto di copertura e la densità fondiaria cui danno luogo li determini come zona omogenea del tipo B (DM 1444/68).

Si è considerato come **territorio aperto** “Le zone a carattere preminentemente agricole (agri e pascoli), oppure aventi forte connotazione naturalistica (aree forestali, territori sterili o impervi, formazioni rocciose)”.

All'interno di tale territorio sono inclusi i cosiddetti “siti estranei” ossia “quelle aree speciali la cui collocazione è indispensabile per l'attività che ospitano e che dipendono o da prerogative intrinseche dei luoghi, o perché devono occupare posizioni strategiche ecc.”

Stralcio della tavola POC 1.2 Classificazione del suolo e legenda



| | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------------------|
| ••••• | Limite comunale | | |
|  | TERRITORIO URBANO |  | FRAZIONI |
|  | tessuto consolidato |  | tessuto consolidato |
|  | lotti interclusi |  | tessuto da completare |
|  | vuoti urbani | | |
|  | TERRITORIO DI FRANGIA |  | TERRITORIO APERTO |
|  | tessuto marginale in formazione |  | aree agricole |
|  | tessuto agricolo residuale |  | siti estranei |

1.1.3 l'attribuzione della capacità di utilizzazione edificatoria attraverso gli indici

L'attribuzione degli indici edificatori è uno degli aspetti più delicati della perequazione urbanistica. Dal punto di vista economico, l'attribuzione degli indici, equivale a determinare i diversi livelli di rendita (assoluta per le aree che da agricole diventano urbane e differenziale per le aree già ad usi urbani) riconosciuti alla proprietà fondiaria.

In particolare gli indici sono stati assegnati in relazione alla loro ubicazione nell'ambito territoriale come definito nella classificazione del suolo e varia a seconda della localizzazione dei suoli coinvolti nella trasformazione.

La capacità media di utilizzazione edificatoria del suolo, prescritta dal PUC, si riferisce alla superficie territoriale del nuovo comparto edificatorio, e si esprime attraverso l'indice di edificabilità convenzionale (in mq/mq). Essa, anche se si riferisce alla superficie territoriale, va localizzata interamente sulla superficie fondiaria del comparto (nel successivo paragrafo si schematizzano le componenti del comparto edificatorio perequativo).

La capacità media viene ridotta in presenza di vincoli incidenti sul comparto in ordine al 15% solo sulla quota di superficie territoriale su cui grava il vincolo stesso.

Negli schemi che seguono si riportano le modalità di correlazione tra la capacità media di utilizzazione edificatoria assentita con il PUC ed il valore finanziario acquisito dal suolo nonché la correlazione tra la capacità media di utilizzazione edificatoria e la percentuale delle superfici in cui si articola il comparto (superficie integrata e compensativa). Nel procedimento perequativo, il valore virtuale acquisito dal suolo deve risultare superiore all'indennità di espropriazione, approssimandosi al valore di mercato che si riscontra nello stato di fatto. La variazione crescente della quantità di superfici di solaio, con l'innalzarsi della capacità media di utilizzazione edificatoria, espressa dall'indice di edificazione, è correlata alla variazione crescente del valore acquisito dal suolo, che esprime il rientro finanziario incorporato nell'edificazione. Questa acquisizione rende praticabile la cessione consensuale al comune della superficie compensativa, in alternativa quindi all'espropriazione, di cui si stima l'indennizzo virtuale compatibile.

Schema 1 - correlazione tra la capacità media di u.e. assentibile con il PUC ed il valore finanziario dei suoli

| Indice territoriale | Mq di St necessario per 1 mq sls | Rientro acquisito in € da mq 1,00 di suolo (St) | Stima del valore conseguente del valore mq di suolo (St) (90% del rientro) | Indennità espropriativa comparativa (0,50 x cl 4) |
|---------------------|----------------------------------|---|--|---|
| 0,35 | 2,75 | 77 | 70 | 35 |
| 0,20 | 4,00 | 50 | 45 | 22 |
| 0,18 | 4,50 | 40 | 36 | 18 |

Schema 2 - correlazione tra capacità media di u.e. assentibile con il PUC e le percentuali relative alle superfici compensativa ed integrata

| Indice territoriale | Mq di St necessario per 1 mq sls | Rientro acquisito da mq 1,00 di suolo (St) | Superficie totale = Sup. integrata + Sup. Compensativa | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------|
| | | | Sup. Compensativa (%St) | Sup. integrata (%St) |
| territorio urbano | | | | |
| 0,35 | 2,75 | 77 | 0,60 | 0,40 |
| territorio perturbano/frazioni | | | | |
| 0,20 | 4,00 | 50 | 0,60 | 0,40 |
| Territorio aperto | | | | |
| 0,18 | 4,50 | 40 | 0,60 | 0,40 |

1.1.4 lo strumento di attuazione: il comparto urbanistico

Una volta definite le classi e attribuite loro gli indici, si passa allo strumento di attuazione della perequazione urbanistica: il comparto. Nella Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 i comparti e la loro attuazione vengono disciplinati dall'art. 33.

I comparti perimetrali sono sia unitari che ad arcipelago, ovvero comprendenti aree non limitrofe e soprattutto non contigue. Se i comparti sono di grandi dimensioni la perequazione è interna agli stessi; se invece sono di piccola dimensione il meccanismo attuativo li accorpa, appunto ad arcipelago, onde conseguire la perequazione.

La proprietà privata, riunita in consorzio, partecipa pro quota in proporzione alla proprietà posseduta nei comparti.

Si definisce comparto perequativo il più piccolo insieme di zone, all'interno del quale possono essere definiti e conclusi i trasferimenti di diritti edificatori, le cessioni di aree e le permutate necessarie per attuare un'azione urbanistica di trasformazione in regime perequativo in modo che tutte le proprietà coinvolte possano tradurre in concrete capacità edificatorie i diritti convenzionali di propria spettanza.

Nel piano perequativo comparto urbanistico e comparto perequativo coincidono. Il ricorso al comparto legale diventa scelta obbligata quando non ci sono altri modi di fare coincidere il comparto perequativo con quello urbanistico e, più in generale, quando non ci sono altri modi per realizzare il piano regolatore. Il comparto legale non è tanto un concetto urbanistico quanto giuridico-amministrativo ed il suo inserimento nel codice civile lo comprova. Esso ha una propria personalità giuridica che si esprime nel consorzio dei proprietari, il quale può, in teoria, conseguire la disponibilità del comparto espropriando direttamente le aree dei proprietari minoritari riluttanti. E, infatti, così come dovrebbe essere per l'esproprio, il ricorso al comparto legale va considerato, in un regime perequativo, quale ultima ratio.

Nel modello che si propone di piano perequativo, il territorio comunale sarà scomposto in aree intese come unità urbanistiche ad uso misto e non già nel senso di specializzazione funzionale che, tradizionalmente, si attribuisce al termine "zoning".

La definizione di una zona non deve necessariamente essere legata da una funzione, ma può essere coerente con il concetto di integrazione tra più funzioni che è ormai generalmente condiviso dalla cultura urbanistica e che con il PUC di Vallo della Lucania si intende perseguire.

Nei casi di trasformazione urbanistica, dove si applicheranno le regole della perequazione, il PUC individua 19 comparti in "aree di trasformazione ad uso misto integrate con il sistema ambientale" articolate in 3 diverse tipologie a seconda del mix funzionale: C1-a prevalente uso residenziale con attività terziarie, C2 a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive, C3-ad uso misto residenziale terziario e produttivo.

Il principio della perequazione urbanistica si oppone alla prassi consolidata che attribuisce al piano regolatore il potere di scegliere i terreni da chiamare a usi urbani e stabilirne le regole di trasformazione, oltre a quello di assegnare ad alcuni di essi elevate possibilità di sfruttamento edilizio, negando invece ad altri il diritto di utilizzare la potenzialità edificatoria di base che, come ha scritto la Corte costituzionale, tutti i terreni attorno alle città possiedono "indipendentemente dalle determinazioni degli strumenti urbanistici".

Secondo il modello perequativo che si intende attuare, la quantità di edificazione spettante ai terreni chiamati dal PUC a trasformazioni urbanistiche, non dipende più dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal piano, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui essi originariamente si trovano.

Diversamente da altre possibili forme di perequazione di carattere fiscale o finanziario, la perequazione urbanistica consiste nel riconoscere ai proprietari un reale diritto edificatorio la cui misura è attribuito fisso della classe alla quale i loro terreni appartengono.

Tale diritto è la quantità di edificazione spettante al terreno espressa in Superfici Utili Nette (SUN) ammesse sulla Superficie Territoriale Totale (ST) del comparto.

Il comparto prevede due componenti definite "superficie integrata" (SI), e "Superficie compensativa" (SC).

La *superficie integrata* è data dalla somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione dove si realizza il manufatto edilizio; della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale; dalla superficie per viabilità.

La *superficie compensativa* è destinata a fini pubblici e, da un lato consente di compensare le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici, sulla base di rapporti conformi agli obblighi legislativi; e dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione della capacità insediativa, sancita nel PUC, sulla superficie fondiaria.

Lo sfruttamento di qualsiasi potenzialità edificatoria che il PUC preveda oltre tale misura, è prerogativa riservata alla mano pubblica che ne dispone nei modi che ritiene più opportuni ai fini dell'interesse collettivo e generale. La peculiarità di tale modello sta quindi nell'essere la quantità di edificazione spettante al terreno nettamente distinta ed indipendente dalla quantità di edificazione spettante al pubblico che nel caso specifico riguarda la *Quantità di edificazione spettante al pubblico per la realizzazione di alloggi pubblici* (SUNC).

Nei casi di trasformazione urbanistica, dove si applicheranno le regole della perequazione, il PUC individua 19 comparti nei quali individua:

- la quantità di edificazione totale espressa in mq di SUN (Superficie Utile Netta) corrispondente alla classe di suolo coinvolta;
- la ripartizione della Superficie totale del comparto in parte riservata al Privato (**SI**) su cui realizza la Superficie Utile Netta ammessa e la parte riservata al Comune (**SC**) da cedere.

Per la **SI** viene individuata la quota parte da cedere per Standard e opere di urbanizzazione relativa ai fabbisogno futuro (calcolata sulla base degli abitanti nuovi da insediare), la corrispondente Superficie Fondiaria su cui il Privato realizza la Superficie Utile Netta (SUN). Inoltre sono indicati il numero di alloggi da realizzare distinti per taglio (120-90-75-60mq), la ripartizione della SUN nei diversi usi (residenziale, uffici, commercio, ricettività) e gli alloggi da cedere al pubblico come prodotto edilizio da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica (SUNC).

La SUN riguarda tutti i lotti inclusi in ciascun comparto, questa può essere trasferita su terreni altrui nell'ambito dello stesso comparto, per accordo tra privati. La quota privata di edificazione quindi sarà collocata su una porzione del comparto che corrisponde alla superficie edificabile effettiva e che si trova all'interno della parte riservata al privato (SI) sulla quale si realizza la SUN. Detta area (SI) comprende la superficie fondiaria su cui il privato realizza la SUN e le aree per Standard e opere di Urbanizzazione da cedere.

La parte riservata al privato (SI) ovvero la somma della Superficie Fondiaria e le superfici necessarie per gli standard urbanistici possono costituire il 60%, l'80% oppure il 100% della superficie territoriale totale del comparto (ST).

La restante parte della superficie territoriale totale del comparto (ST) è la parte riservata al Comune (SC). La **SC** è costituita:

- da aree pubbliche destinate al recupero fabbisogno pregresso STAP (artt. 3-4 D.I. 1444/68) oppure da aree pubbliche destinate ad attrezzature di interesse generale STAG (art. 2 D.I. 1444/68),
- da superficie insediativa pubblica (SFP) su cui si realizza la quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici. La quantità di edificazione pubblica da realizzare sulle suddette aree viene specificata in termini Superfici utili nette spettanti al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNC) e in termini di numero di alloggi totali e distinti per tipologia.

Per la **SC** (da cedere al pubblico) viene individuata la parte destinata ad attrezzature di interesse generale (STAG) e/o quella destinata al recupero dello standard pregresso. Inoltre viene individuata la superficie su cui realizzare la quantità di edificazione spettante al Comune per Edilizia residenziale Pubblica con la relativa quantità di edificazione per alloggi pubblici (SUNCp) distinta in alloggi con diversi tagli.

Entrambe le superfici private (SI) e pubbliche (SC) che compongono ciascun comparto sono precisamente individuate in termini quantitativi e planimetrici nelle schede allegate alla relazione. I perimetri sono prescrittivi e vincolanti mentre lo schema morfologico ha carattere indicativo.

A ciascun comparto è associata una determinata SUN da realizzare sulla superficie privata (SI) ed è espressa in funzione dell'indice riferito a ciascun lotto coinvolto in relazione alla sua classe di suolo come riportato sullo stralcio planimetrico della scheda comparti e comunque dall'elaborato grafico relativo alla Classificazione del suolo in scala 1/5.000 (POC 1.2) oltre che dal conteggio riportato nella scheda quantitativa. Nel caso in cui i suoli siano interessati da vincoli ricognitivi o conformativi si applica un indice convenzionale di riduzione rispetto a quello previsto per la specifica classe di suolo. Anche per quanto relativo all'area assoggettata a vincoli si fa riferimento allo stralcio planimetrico della scheda comparti e comunque alla Mappa dei Vincoli in scala 1/5.000 (POC 1.1) oltre che dal conteggio riportato nella scheda quantitativa.

In sintesi i comparti si attuano attraverso tre differenti modalità:

- K1. Individuazione di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 40% della ST .
- K2. Individuazione di una quantità di Superfici Utili nette residenziali realizzate dai Privati nell'ambito di quelle consentite all'interno del Comparto e cedute al Comune (SUNC).
- K3. Individuazione sia di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 20% della ST sia di una quantità di Superfici Utili nette residenziali realizzate dai Privati nell'ambito di quelle consentite all'interno del Comparto da cedere al Comune (SUNC).

Sulle superfici di comparto cedute al pubblico è possibile realizzare da parte del Comune standard pregresso, attrezzature di interesse generale ed Edilizia Residenziale Pubblica. Il PUC individua per ciascun comparto la specifica opzione modificabile solo nell'ambito della scelta da parte dell'Amministrazione del tipo di attrezzatura pubblica da realizzare nell'ambito di quelle recuperate come standard pregresso oppure come attrezzature di interesse generale. La quota di

ERP da realizzare sulla superficie ceduta al pubblico viene precisamente individuata così come viene individuata la quota di alloggi e il relativo taglio da cedere come prodotto edilizio.

L'equivalenza tra la cessione al pubblico di Superficie Territoriale del comparto su cui realizzare alloggi pubblici e la cessione di alloggi realizzati sulla SI (prodotto edilizio) è data equiparando il valore di mercato dei suoli e il costo di realizzazione degli alloggi.

Qualora nel perimetro del comparto siano comprese aree di proprietà pubblica tali aree saranno coinvolte al solo scopo di unificare il disegno dello spazio pubblico.

Qualora nel perimetro del comparto siano comprese aree private già asservite si intendono stralciate e su di esse non potrà esserci alcuna potenzialità edificatoria.

È consentito anche in edifici da destinare ad alloggi pubblici realizzare spazi a piano terra per attività collettive (uffici pubblici, ludoteche, strutture sociali di quartiere o strutture di servizio) o servizi di vicinato.

Dei complessivi 19 comparti dei quali si compone il PUC, 10 sono attuati con il primo Piano Operativo (cfr. schede comparti e tabella allegata).

A ciascun comparto da attuare con il primo Piano Operativo è associata una scheda composta di tre parti:

una prima parte, a carattere prescrittivo, riporta le quantità riferite a ciascun comparto distinte in due tabelle:

in una prima tabella, alla Superficie Territoriale del comparto è distinta per quantità relative alla classe di suolo (ordinate) è associato (ascisse) l'indice convenzionale corrispondente, ridotto qualora il comparto sia parzialmente o totalmente gravato da vincoli e la quantità di edificazione totale espressa in mq di SUN (Superficie Utile Netta).

in una seconda tabella, alla Superficie Territoriale del comparto distinta in SI (parte riservata al Privato su cui realizza la SUN, pari al 60% di ST) e SC (parte riservata al Comune pari al 40% di ST) sono associati:

Standard e attrezzature generali in SI superfici da cedere in rapporto ai futuri abitanti e in SC superfici da cedere in rapporto al fabbisogno pregresso (STAP) o per attrezzature generali (STAG)

Superficie fondiaria in SI su cui il privato realizza la SUN e in SC destinate ad interventi pubblici su cui utilizzare la quantità di edificazione spettante al Comune (SFP) per la realizzazione di ERP;

Tipologia di alloggi residenziali in SI n. di alloggi privati da realizzare o da cedere al pubblico distinti per taglio (120-90-75-60mq) e in SC n. di alloggi pubblici (ERP) da realizzare distinti per taglio (120-90-75-60mq);

Usi del suolo in SI Superfici Utili Nette (SUN) distinte per le diverse attività e funzioni (residenziale, uffici, commercio, ricettività, produttivo) e Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico (SUNC) e in SC la quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp).

una seconda parte, a carattere prescrittivo, individua su due stralci cartografici i perimetri dei comparti distinti per

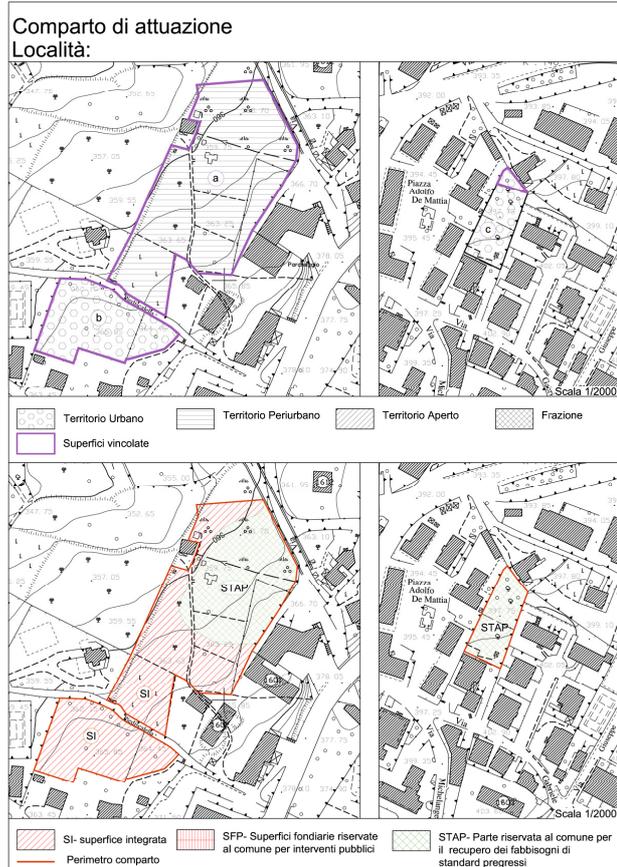
classi di suolo (T. Urbano, T. di franagia, T. aperto, Frazione) e vincoli Superfici destinate al privato o al pubblico (SI, STAP/STAG e SFP)

una terza parte, a carattere indicativo, individua lo schema morfologico associato a ciascun comparto con l'organizzazione dell'edificazione e degli spazi aperti ovvero la giacitura dei manufatti edilizi, il tipo di copertura, le aree permeabili e la sommaria disposizione del verde.

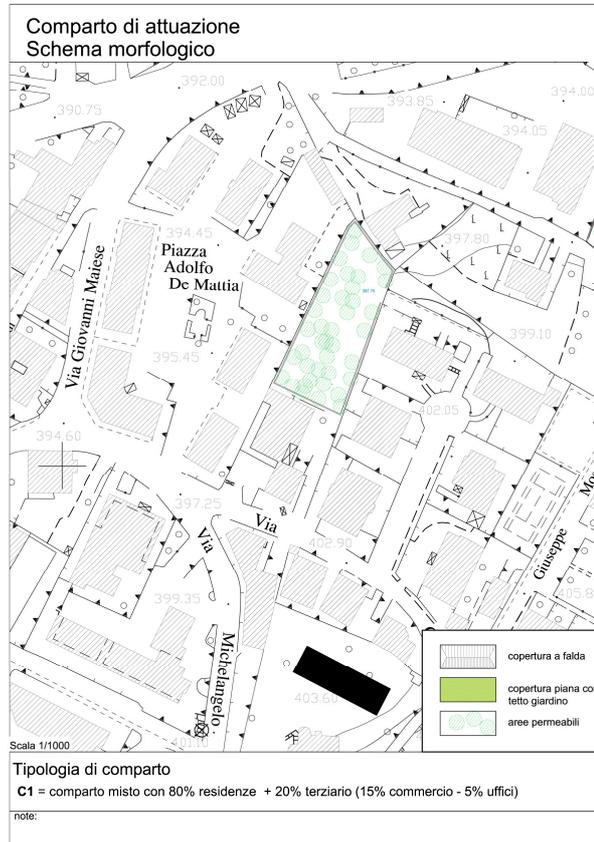
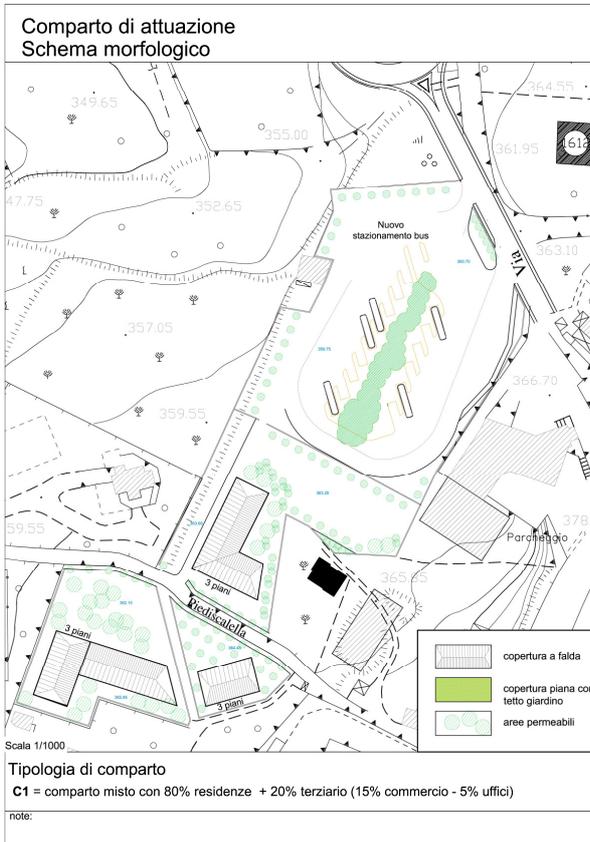
scheda tipo 1.parte

| Comparto di attuazione | | ST - SUPERFICIE TERRITORIALE | | REGIME EDIFICATORIO PEREQUATIVO | | |
|------------------------|---|--|---|---|--|--------------------------------|
| Località: | | | | | | |
| Classe di Suolo | Libera da vincoli sovordinati al PRG (mq) | Crescita da vincoli sovordinati al PRG (mq) | Indice di edificabilità convenzionale I.E. (mq/mq) | Indice di edificabilità convenzionale I.E. (mq/mq), ridotta del 15% per vincoli | SUN quantità di edificazione spettante al suolo (mq) | |
| Territorio Urbano | | | | | | |
| Territorio Periurbano | | | | | | |
| Territorio Aperto | | | | | | |
| Territorio Frazione | | | | | | |
| | | ST TOTALE = | | TOT = | | |
| | | STANDARDI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE | | SUPERFICIE FONDIARIA | | TIPOLOGIA ALLOGGI RESIDENZIALI |
| | | USI DEL SUOLO | | | | |
| ST | SI | Area da cedere al comune, ai sensi della legge 1150/42 art. 29 e succ. integr. | Superficie fondiaria su cui il privato realizza le SUN | N° da 120 mq di SUN da 90 mq di SUN da 75 mq di SUN da 60 mq di SUN totale | mq di SUN residenziale mq di SUN di Uffici mq di SUN di Commercio totale | SUN |
| | SC | area pubbliche destinate ad interventi pubblici su cui utilizzare la quantità di interesse generale (art. 3 e 4 D.L. 1444/98) STAG mq area pubbliche destinate al recupero del fabbisogno progressivo (art. 3 e 4 D.L. 1444/98) STAP mq | Superfici destinate ad interventi pubblici su cui utilizzare la quantità di edificazione spettante al comune SFP mq | N° da 120 mq di SUN da 90 mq di SUN da 75 mq di SUN da 60 mq di SUN totale | superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico | SUNC |
| Superficie totale mq | | | | Quantità TOT | | TOT mq |

scheda tipo 2.parte



schede tipo 3.parte



Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative con i dati per la determinazione delle quantità relative ai singoli comparti e in particolare:

Tabella riepilogativa comparti: Quantità relative alle Superfici Integrate (SI)

Sono riportati per ciascun comparto i dati relativi a:

- Superficie territoriale (ST) del comparto,
- Classi di suolo corrispondenti e relative superfici,
- Superficie non soggetta a vincoli sulla quale si applica l'indice relativo alla corrispondente classe di suolo,
- Superficie soggetta a vincoli alla quale si riferisce il tipo di vincolo (N1- area di tutela fiumi, torrenti e corsi d'acqua e N2 - area ad elevata naturalità) e l'indice da applicare, ridotto per presenza del vincolo, Superfici Utili Nette (SUN totali),
- tipologia di comparto in funzione delle percentuali di attività (C1, C2, C3)
- SUN distinte per le diverse funzioni residenziali, commerciali, uffici, ricettive, produttive
- Alloggi privati da realizzare distinti per taglio (60/75/90/120)

Tabella riepilogativa comparti: Quantità relative alle Superfici Compensative (SC)

Sono riportati per ciascun comparto i dati relativi a:

- Superficie territoriale (ST) del comparto,
- Classi di suolo corrispondenti e relative superfici,
- Tipologia di cessione (K1, K2, K3)
- Percentuale di suolo ceduta
- Superficie Compensativa (ceduta in rapporto alla percentuale corrispondente alla tipologia di cessione)
- Superficie Integrata (SI) residua
- SUN totali da realizzare dal privato e SUN residenziali sulle quali si calcola il numero di abitanti riferito alla parte privata e il numero di abitanti riferito agli alloggi pubblici (calcolati in base alla Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico -SUNC- e della quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp)
- Standard da cedere in SI riferite agli abitanti futuri e distinte per tipo di attività (residenziale e terziario)
- Superficie per attrezzature generali da cedere (STAG)
- Superficie per standard da cedere in rapporto al fabbisogno pregresso (STAP)
- Superfici residenziali realizzate da privati e cedute al pubblico (SUNC)
- Quantità di edificazione spettante al Comune per la realizzazione di alloggi pubblici (SUNCp)
- Superficie Fondiaria Pubblica (SFP) sulla quale il Comune realizza la quantità di alloggi pubblici
- Alloggi pubblici da realizzare distinti per taglio (60/75/90/120)

1.3 attuazione del piano: conversione di aree pubbliche e ricorso a strumenti di attuazione pubblico-privata

Il PUC, al fine di favorire l'attuazione di lavori pubblici o di pubblica utilità" (parcheggi, mercato, stadio, ...), individua aree ove attuarli tramite partenariato pubblico-privato (D. Lgs. 12 163/2006, D.L. 83/2012).

Ciascun intervento dovrà essere preceduto da Studio di fattibilità in maniera da essere incluso nel Piano Triennale delle OO.PP.

Si tratta di aree per la gran parte di proprietà pubblica sulle quali si rendono necessari interventi di riconversione e che riguardano aree strategiche del territorio.

Il partenariato pubblico-privato è finalizzato a favorire la gestione e la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche e alla riqualificazione di parti di città.

Sono consentite, oltre alle predette attrezzature e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico anche attività di servizio, commercio, terziario e ricerca, ricettività nelle quantità che saranno definite dallo specifico studio di fattibilità economica degli interventi. E' consentita la realizzazione di alloggi speciali per un numero massimo di 60 da suddividere in parti uguali tra i primi quattro interventi.

Gli interventi saranno attuati sulla base di progetto preliminare e/o studio di fattibilità da redigere a cura dell'Amministrazione comunale e che costituirà la base dei relativi bandi di gara.

Le aree da attuare tramite partenariato pubblico-privato sono:

A Parcheggio Madonna del Rosario



Situato in area centrale a ridosso del centro storico è oggi occupato da un'area di parcheggio scarsamente utilizzata e di difficile gestione da parte dell'AC che ha avviato azioni finalizzate alla sua riconversione.

B Ex Asilo Nido via Stefano Passaro



Situato alle spalle della sede comunale, si tratta di un'attrezzatura scolastica inutilizzata per la quale l'AC sta avviando azioni finalizzate alla sua riconversione.

C Mercato e servizi via Rubino

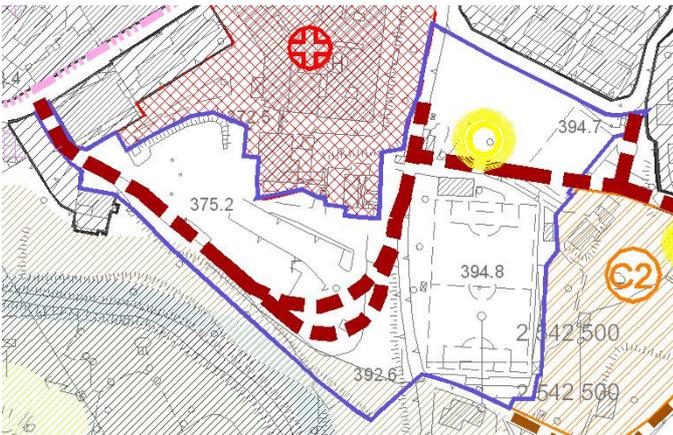
Un'ampia area sui due margini di via Rubino interessa da una parte un edificio destinato parzialmente a mercato e per la restante parte a terziario. Sul lato opposto sono attualmente localizzati la sede della Comunità Montana e il parcheggio autobus.

L'intervento realizzerebbe "nuova piazza" a ridosso del nuovo mercato, con funzione di cerniera urbana tra l'area a valle e quella a monte di via Rubino, in connessione con la griglia pedonale di struttura e terminale del sistema ettometrico di collegamento con il Parco della Musica.



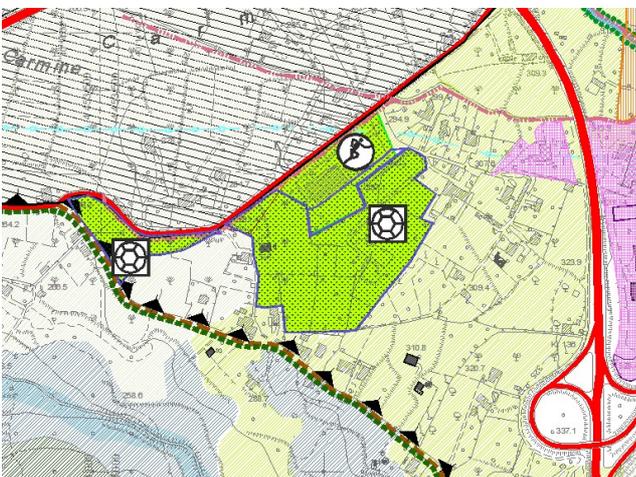
L'area, quasi totalmente pubblica e riferita a diversi Enti, dovrà essere riconvertita in funzione della rilocalizzazione del parcheggio autobus in area prossima alla nuova variante in appalto, della individuazione di un'area mercatale congrua alle esigenze cittadine e alla complessiva riconfigurazione di un'area strategica per il disegno urbano complessivo.

D Area ex Stadio e ospedale



Si tratta di un contesto particolarmente complesso, sia sul piano funzionale sia su quello orografico. L'area viene coinvolta da una nuova viabilità di collegamento con il Tribunale posto ad una quota elevata grazie ad un nuovo sistema stradale che, sfruttando le pendenze realizza nuovi spazi di parcheggio a servizio dell'ospedale. L'area di sedime dell'attuale stadio può essere utilizzata per realizzare servizi, commercio, attrezzature e altre attività.

E Nuovo stadio con parcheggi e attrezzature a supporto



Per la realizzazione dell'intervento D sopra descritto, è necessario realizzare il nuovo stadio in area idonea, esterna e opportunamente collegata con i sistemi di grande viabilità esistente. Lo stadio è dimensionato per ca. 7.500 spettatori e sarà dotato dei parcheggi opportunamente dimensionati. Inoltre l'area potrà contenere, ove possibile anche rispetto al carattere dei suoli, attrezzature, servizi e quanto necessario a rendere la struttura utilizzabile e fruibile per periodi più lunghi e fasce temporali diversificate.

2. il progetto del Piano Operativo

2.1 il sistema della mobilità: nuove viabilità e sistemi di trasporto collettivo; riqualificazione della viabilità esistente; percorsi ciclo-pedonali e aree per la sosta

La proposta per Vallo in generale, è finalizzata a definire un sistema ecosostenibile in grado di soddisfare la domanda di mobilità dei cittadini ad un livello di servizio accettabile, con soluzioni finalizzate alla riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, alla riduzione dei consumi energetici, a migliorare le condizioni di accessibilità alle principali funzioni collettive, a ridurre il volume di traffico veicolare nel centro storico, a garantire migliori condizioni di sicurezza, soprattutto nei luoghi con alta frequenza di utenze deboli.

Inoltre, in risposta alle particolari condizioni di Vallo, centro caratterizzato da numerose funzioni pubbliche di carattere sovra comunale e quindi con alto potere attrattivo, il Piano individua soluzioni in grado di garantire la sostenibilità dei pesi veicolari determinate da tali polarità.

In particolare il primo Piano Operativo prevede:

Nuova viabilità di collegamento che dall'ospedale passa per il tribunale e arriva alla statale SS 18, garantendo di fatto un collegamento diretto tra questo polo e lo svincolo della strada statale da un lato, e contemporaneamente sgravando il traffico su via A.Rubino e in generale intorno all'intero centro cittadino, di un'aliquota importante di flussi veicolari. La strada, a partire dall'incrocio con via Cammarota, sale verso il campo sportivo, per poi piegare con un'isola spartitraffico che divide in due la carreggiata e proseguire verso via De Hippolitiys dove s'innesta in prossimità del tribunale.

Nuovo sistema ettometrico in grado di mettere in rete il Parco della Musica, realizzato di recente su via Badolato in prossimità della rotatoria della futura strada provinciale, i nuovi sistemi insediativi legati all'attuazione dei comparti previsti in quella zona, con via Rubino e le centralità urbane esistenti. Va evidenziato che questo nuovo asse viene a coincidere con il tracciato del corso d'acqua, la cui riqualificazione paesaggistica, a fronte dell'insostenibilità ambientale dell'attuale sistemazione degli argini, può rappresentare un chiaro "segno" sul territorio, non solo fisico e percettivo, ma di forte impatto comunicativo sulle modalità d'intervento in un'area urbanizzata. La scelta di proporre un sistema ettometrico, a basso costo di realizzazione e di gestione, si configura come soluzione aggiuntiva mirata ad agevolare la mobilità pedonale. In questa fase, specificando la necessità di uno studio di fattibilità mirato ad individuare le soluzioni tecnologicamente più adeguate, l'ipotesi che si propone è quella relativa ad una piccola monorotaia con cremagliera ad incasso, a guida automatica, con capacità media di 12 persone, velocità non superiore a 20Km/h in modo da renderla compatibile con i contesti attraversati.

L'insieme composto da questa infrastruttura leggera, dal corso d'acqua rinaturalizzato e dal nuovo asse pedonale trasversale previsto su via Rubino, costituirebbe un sistema integrato di connessione tra la parte consolidata di Vallo e la nuova area d'espansione, in grado di caratterizzare, anche in modo innovativo, l'abitato di Vallo.

Riqualificazione della viabilità esistente e in particolare del tratto dell'intera via Rubino per garantire condizioni di sicurezza per i pedoni e realizzazione di una rete pedonale continua e sicura, oggi assente, nonostante la presenza di numerose attrezzature collettive.

Realizzazione di una pista ciclabile in sede propria e della trasformazione dei tratti in corrispondenza dell'area destinata al nuovo Stadio che connette in rete la Piscina comunale e il Palazzetto dello sport, il parco della musica fino a raggiungere l'area del nuovo mercato e proseguire nell'area orientale di Vallo.

In generale si tratta di interventi finalizzati a conferire, a quella che oggi si presenta esclusivamente come sistema funzionale di attraversamento veicolare della città, un carattere urbano in grado di ricucire tra loro le centralità esistenti con quelle previste dal piano Operativo.

Al fine di consentire un **“uso pedonale della città”**, il piano individua la rete pedonale di struttura, a servizio delle principali funzioni presenti nel centro di Vallo; essa parte da Piazza dei Martiri, prosegue su C.so Murat, e c.so de Mattia, intercettando via Rinaldi e via Pinto; questa ossatura, con l'incastro del percorso continuo da realizzare su via Rubino e della trasversale che dal Parco della Musica raggiunge il centro del paese, costituisce la griglia principale pedonale sulla quale prevedere interventi che garantiscano la continuità, la sicurezza e la qualità delle percorrenze. Nelle altre strade secondarie prive di marciapiedi ed interessate da flussi veicolari, dovranno essere predisposti opportuni spazi per la percorrenza pedonale individuati attraverso specifica segnaletica, oppure dissuasori di sosta, oppure cambio dei materiali della pavimentazione.

Si aggiunge alla rete di percorrenze pedonali e ciclabili il nuovo accesso pedonale al centro storico da via Rubino attraverso un edificio polifunzionale che prevede un percorso all'aperto, una galleria commerciale e una piazza. I volumi della galleria commerciale, che disegnano lo spazio aperto della piazza, saranno progettati in modo da rispettare il contesto esistente e non chiudere né la suggestiva visuale sul centro storico né il retrostante paesaggio.

Il Piano conferma l'attuale organizzazione della sosta su strada attraverso una politica di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi aperti già oggi utilizzati come parcheggi pubblici, escludendo la necessità di realizzare parcheggi di scambio in rapporto alle ridotte dimensioni dell'abitato e alla localizzazione dei parcheggi pubblici in prossimità delle principali funzioni.

I parcheggi pubblici, vanno considerati come parcheggi di destinazione (destinati alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dei servizi) e spesso si presentano con caratteristiche fortemente impattanti, nella tipologia delle pavimentazioni, della illuminazione, dei bordi di margine, nell'assenza di verde che necessitano di interventi di riqualificazione così come previsto dal Piano Operativo. Gran parte dell'offerta di sosta pubblica è localizzata nella parte bassa di via Rubino, in prossimità dell'area nella quale sono presenti il maggior numero di funzioni di Vallo e a ridosso del Centro Storico.

2.2 il sistema insediativo storico

La riflessione intorno alle questioni proprie della riqualificazione urbana, porta all'elaborazione di un percorso capace di individuare, valutare e, consequenzialmente, interpretare quel patrimonio di risorse di cui la città è dotata. Questo percorso ha necessariamente assunto, come punto di vista privilegiato per l'osservazione, i luoghi fisici, costruiti e non, del territorio comunale.

Evidentemente, le configurazioni urbane, si presentano sempre come strutture assai complesse, stratificate, contaminate nelle diverse parti ed, allora, il problema della descrizione e quello dell'identificazione, comporta una operazione di messa in ordine, sia pure strumentale, delle componenti costitutive, al fine di poter risalire, evidentemente, alle correlazioni che le parti intrattengono. Questo, nella consapevolezza che un singolo componente non è certamente espressione del tutto, così come il tutto non è dato dalla sommatoria aritmetica delle parti. Sono le relazioni, in ultima analisi, i segnali più eloquenti della singolarità dell'insieme e, nella città, sono i rapporti tra i singoli elementi e lo scarto tra le differenze, a costituire l'unicità del fatto urbano.

Questo atteggiamento ha consentito di riconoscere per ciascun elemento e per ciascun sistema di relazione tra gli elementi, le parti più stabili, quelle che meno sono state soggette nel

tempo a trasformazioni e modificazioni e che più fortemente hanno contribuito a dare alla città una identità riconoscibile.

Questo approccio porta, come conseguenza, il voler verificare all'interno della "città della storia", la presenza di contraddizioni capaci di porre in risalto conservazione e trasformazione.

Tutto questo viene restituito attraverso l'individuazione, all'interno del sistema insediativo storico, di quattro tipologie di tessuto per le quali il piano operativo individua specifiche modalità d'intervento che prevedono azioni tese alla riqualificazione, valorizzazione e diversificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In particolare i tessuti ricadenti all'interno del sistema insediativo storico per Vallo centro e le tre frazioni di Pattano, Massa e Angellara sono stati a loro volta classificate in:

A1 – Tessuto di valore storico documentale e qualità architettonica diffusa definisce le parti di interesse storico documentale caratterizzate da una diffusa qualità edilizia con puntuali interventi di trasformazione recenti e/o caratterizzati da scarsa qualità edilizia.

Riguarda altresì parti del Centro Storico nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni. In tali Ambiti il PUC si attua per intervento diretto fatta salva l'opportunità di ricorrere a PUA di iniziativa pubblica per progetti di particolare complessità.

A2 – Tessuto di valore storico con edilizia monumentale all'interno del quale sono presenti e leggibili i caratteri morfologici, tipologici, urbanistici ed edilizi dell'edificato storico; sono scarsamente interessate da intromissioni edilizie recenti e conservano immutato il rapporto con gli spazi non edificati (corti, orti,..) e con gli spazi-filtro (androni). Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39: palazzo Valiante e giardino e l'ex educandato femminile istituto padre Donato Pinto. Sono inclusi, inoltre, i numerosi palazzi baronali di notevole interesse storico artistico, non vincolati ai sensi della 1089/39. Le aree A2 sono soggette a conservazione integrale

A3 – Tessuto di valore storico-documentale e ridotta valenza architettonica riguarda aree di interesse storico nelle quali sono presenti e leggibili i caratteri morfologici e tipologici, urbanistici ed edilizi, dell'edificato storico ma il degrado fisico di una sua parte consistente ne compromette la conservazione integrale. Tale degrado ha comportato una graduale opera sostituzione edilizia con scarsi caratteri di qualità complessiva. Si ritengono comunque necessari interventi di conservazione puntuale di edilizia e tessuti esistenti.

Sono compresi edifici di particolare interesse storico-artistico, notificati e vincolati ai sensi della L.1089/39 palazzo Saraceno e Palazzo Giuliani edifici ritenuti di interesse storico artistico non vincolati ai sensi della 1089/39. Sono comprese inoltre le aree di pertinenza e giardini di interesse storico artistico, vincolati e non.

2.3 il sistema insediativo prevalentemente residenziale

L'approccio metodologico con il quale è stata condotta l'indagine sulla "città storica", oggi universalmente riconosciuta quale depositaria di valori, dotata di qualità intrinseche che permettono di differenziarla dal resto della città; ha caratterizzato anche lo studio della "città di recente formazione", ovvero, quella parte di città troppo spesso oggetto di valutazioni superficiali, poco vagliate, attorno alle quali si precostituiscono giudizi che diventano "alibi" per progetti futuri.

Tali progetti, non legando il proprio carattere di necessità, all'effettiva "riqualificazione" dei luoghi cui si riferiscono, divengono, troppo spesso, elementi di contraddizione, che trovano nella contrapposizione oppure nella semplice giustapposizione il carattere che li contraddistingue.

Si è arrivati quindi in linea generale a definire quegli ambiti residenziali consolidati e in generale quelle parti di territorio urbanizzato esterne ai perimetri dei nuclei insediativi storici, per i quali la normativa di piano vieta l'edificazione nei lotti di pertinenza di preesistenti immobili e che quindi hanno già espresso la propria capacità edificatoria; mentre limitatamente ai casi di sostituzione edilizia, la ricostruzione è consentita nel rispetto delle aliquote di SUN esistenti, senza eccedere i limiti di distanze ed altezza.

E' favorita la realizzazione di interventi volti al miglioramento della qualità estetica e termica delle facciate, in particolare facciate ventilate utilizzabili per la riqualificazione dell'immagine e soprattutto per il miglioramento della coibenza termica dei fabbricati.

Nello specifico il piano individua all'interno del sistema insediativo quattro sub-ambiti, ognuno disciplinato da specifica norma:

B1 - tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, fronte strada, uso di piani terra, caratterizzate prevalentemente da tipologia edilizia intensiva o semintensiva con uso del piano terra per attività commerciali o produttive, per le quali è prevista la conservazione dell'impianto urbanistico e il mantenimento della continuità dei fronti edificati, e in generale interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di sostituzione edilizia purché venga rilevata l'assenza di elementi di rilievo architettonico o ornamentale e comunque nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo, delle volumetrie ed indici esistenti nonché della continuità della cortina edilizia.

B2 - tessuto urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semi/intensiva, a uso residenziale esclusivo, caratterizzate da edilizia più o meno densa ad uso esclusivamente residenziale, prevalentemente recintata e non allineata lungo i fronti strada, frutto di una più recente edificazione. Per tale sub-ambito il piano mediante specifica normativa prevede interventi diretti, tra cui manutenzione, restauro e risanamento conservativo e sostituzione edilizia. Per detti interventi in sede di richiesta di concessione edilizia andrà attentamente trattato l'inserimento urbano riguardante più unità minime da realizzare nel rispetto del contesto e delle relazioni con la viabilità esistente.

B3 – tessuto urbano consolidato a carattere rurale, dove è riconoscibile la presenza di nuclei abitati a carattere rurale localizzabili lungo le principali arterie di collegamento, ovvero ai margini delle aree fortemente antropizzate.

Con riferimento all'edificato esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di sostituzione edilizia solo ed esclusivamente qualora sia comprovato il reale stato di degrado e fatiscenza delle strutture mediante perizia tecnica giurata. Eventuali interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati oltre che nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo anche nel rispetto dell'impianto tipologico prevalente ed edilizio della corte agricola.

B4 - tessuto urbano consolidato, con tipologia edilizia ad alta densità, fronte strada e uso prevalente dei piani terra, caratterizzate da tessuto urbano di recente formazione prive di specifiche qualità e caratterizzate da elementi urbanistici, architettonici e morfologici estranei alle logiche insediative e costruttive proprie dei nuclei antichi presenti sul territorio comunale. Le azioni previste sono finalizzate al recupero e alla riqualificazione dell'edificato esistente e attuabili attraverso Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica o privata.

B5 - tessuto urbano consolidato con edilizia a carattere isolato, bassa densità, uso residenziale esclusivo caratterizzate dalla presenza dell'impianto tipologico della casa isolata, recintata e non allineata lungo i fronti strada, frutto di una più recente edificazione. Per tale sub-ambito il piano mediante specifica normativa prevede interventi diretti, tra cui manutenzione, restauro e risanamento conservativo e sostituzione edilizia. Per detti interventi in sede di richiesta di concessione edilizia andrà attentamente trattato l'inserimento urbano riguardante più unità minime da realizzare nel rispetto del contesto e delle relazioni con la viabilità esistente.

2.4 comparti edificatori: dal sistema monofunzionale al sistema integrato

Uno dei temi qualificanti del nuovo piano, è quello dell'integrazione funzionale delle aree coinvolte nella programmazione degli usi. La coesistenza di modalità d'uso diverse ma tra loro compatibili, persegue l'obiettivo di superare i tradizionali schematismi monofunzionali dello zoning ed evitare le rigidità proprie delle unità territoriali "specializzate".

La nuova città viene così ad articolarsi in ambiti a funzionalità stratificata, dove le attività residenziali si fondono e si completano con quelle di altra natura (commerciale, artigianale, uffici e servizi, di tempo libero, ecc.).

Dal punto di vista operativo, il piano, nell'ambito delle macroaree individuate come *aree di trasformabilità* all'interno del piano strutturale, seleziona quelle in grado di rispondere alle prescrizioni dei piani di area vasta (PTR, PTCP), agli obiettivi di sostenibilità, salvaguardia e tutela paesaggistica, nonché a quelli di densificazione urbana e risparmio di suolo; tali aree di fatto esprimono in termini di nuovi alloggi più del 50% del dimensionamento complessivo del PUC.

In particolare le aree da destinare ai nuovi sistemi insediativi sono in quota parte, somma di tutti i lotti interclusi e vuoti urbani presenti all'interno del territorio urbano che non siano di pertinenza di lotti già edificati e che in ogni caso non abbiano ancora espresso la propria potenzialità edificatoria. A queste sono poi stati aggiunte aree ai margini del tessuto consolidato in grado di ridisegnare i nuovi margini urbani evitando la creazione di ulteriori tessuti sfrangiati in ambito perturbano.

Le aree individuate, singolarmente o in gruppo, costituiscono i nuovi sistemi insediativi ovvero i comparti edificatori nei quali la componente residenziale è, come detto, sempre integrata con attività commerciali, artigianali e produttive, servizi, attrezzature per lo sport e il tempo libero e nuovi luoghi di centralità urbana.

Per questo motivi il Piano Operativo individua tre diverse aree di trasformazione che si differenziano in rapporto alle percentuali con cui le diverse componenti interagiscono tra loro; in particolare sono state individuate le seguenti tipologie:

- C1 a prevalente uso residenziale con attività terziarie
- C2 a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive
- C3 ad uso misto residenziale terziario e produttivo

C1 a prevalente uso residenziale con attività terziarie

Il PUC individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici), corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN).

Per questa tipologia di comparto il Piano prevede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso residenziale sia pari all'80% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN). Il restante 20% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 5% uffici).

Le aree C1 si articolano nei seguenti comparti:

M1.1 - località Massa – via D'Ambrosio - S.S.18; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto, ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,15 mq/mq.

A1.1 - località Angellara – via San Salvatore; appartenente alla classe di suolo Frazione.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Frazione ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

P1.1 - località Pattano; appartenente alla classe di suolo Frazione e Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Frazione, mentre è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto che -ridotto del 15% per vincoli- è 0,15 mq/mq.

V1.1 – località Vallo centro – Fabbrica nord/ovest - via Piediscalella; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V1.2 - località Vallo centro – Fabbrica sud/ovest – via Tipoldi Pantaleone; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) di 0,35 mq/mq ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq.

V1.3 - località Vallo centro – via De Mattia – via Sterze – via De Marsilio; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE), è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano, mentre ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq, mentre per Territorio di frangia è pari a 0,20 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V1.4 - località Vallo centro – via Piedicasale/via A.Rubino; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE), è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano, mentre ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq, mentre per Territorio di frangia è pari a 0,20 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

M2.1 - località Massa; appartenente alla classe di suolo Territorio Frazione.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio Frazione, ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

M2.2 - località Massa; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto.

A2.1 - località Angellara; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto ridotto del 15% per vincoli, è 0,15 mq/mq.

V2.2 - località Vallo centro; appartenente alle classi di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V2.5 - località Vallo; appartenente alle classi di suolo Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio Di frangia ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

C2 - a prevalente uso residenziale con attività terziarie e ricettive

Si tratta di nuovi complessi insediativi a prevalente uso residenziale con annesse attività terziarie (commercio e uffici) e ricettive, corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN).

Per questa tipologia di comparto il Piano prevede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso residenziale sia pari al 60% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN) integrata da 10% per attività ricettive mentre il restante 30% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 15% uffici).

Le aree C2 si articolano nei seguenti comparti:

V1.5 - località Vallo centro – via Scarpa De Masellis/Fabbrica est; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 mq/mq, che ridotto del 15% per vincoli, è pari a 0,30 mq/mq.

V1.6 - località Vallo centro – via Palumbo – via Mainente; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35, mq/mq.

V2.4 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano e Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 per Territorio Urbano, mentre è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia, che ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

C3 ad uso misto residenziale terziario e produttivo

Si tratta di parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi ad uso misto residenziale, terziario e produttivo compatibile con le altre attività, corrispondenti alla Superficie Integrata (SI) ovvero la Superficie Territoriale del comparto riservata al privato e su cui realizza la quota di Superficie Utile Netta edificabile (SUN).

Per questa tipologia di comparto il Piano prevede che la quota di Superficie Utile Netta destinata ad uso produttivo compatibile con altre attività non sia superiore al 30% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN). Inoltre la quota destinata ad uso residenziale sarà pari al 40% della quantità di edificazione spettante al suolo (SUN) e comprenderà gli alloggi annessi all'attività produttiva. Il restante 30% sarà destinato ad attività terziarie (15% commercio e 15% uffici) anche questo comprensivo di quanto annesso alle attività produttive.

Le attività produttive sono organizzate entro lotti coperti per il 50% e la restante parte libera è utilizzata per piazzali e verde. Il costruito è realizzato in adiacenza ai muri perimetrali in modo da compattare gli spazi liberi.

In ciascun ambito è previsto l'inserimento di una residenza al piano superiore che articola le coperture in modo differente attraverso piccole superfici vetrate che realizzano serre per dare qualità ambientale e spaziale all'alloggio.

Si tratta di sistemi insediativi per i quali piano operativo rende possibile il superamento della logica monofunzionale attraverso l'annullamento delle separazioni e partizioni funzionali. L'obiettivo è infatti quello di compattare tutti gli impianti produttivi e artigianali previsti, con i relativi spazi di pertinenza all'interno di grandi ambiti circondati da alte strutture murarie che, oltre a mascherare le strutture all'interno, assumono carattere espositivo.

Le attività sono organizzate entro lotti coperti da edificazione per il 50% e da superfici per piazzali e verde. Il costruito è realizzato in adiacenza ai muri perimetrali in modo da compattare gli spazi liberi. L'insediamento avrà carattere di compattezza e, per la parte produttiva prospiciente la viabilità principale sarà realizzato un muro a spessore al cui interno possono essere ricavati spazi di vendita, esposizione e comunicazione connessi alle attività presenti. Il muro sarà caratterizzato da un sistema di pieni e vuoti, vetrine, spazi espositivi, pareti ventilate che rimandano fessure di luce, corpi illuminati incassati per dare luce alla strada.

Inoltre il comparto comprende in aree limitrofe, edifici con alloggi misti a terziario.

Le aree C3 si articolano nei seguenti comparti:

V2.1 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio di frangia.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,20 mq/mq per Territorio di frangia ridotto del 15% per vincoli, è 0,17 mq/mq.

V2.3 - località Vallo centro; appartenente alla classe di suolo Territorio Urbano.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,35 mq/mq per Territorio Urbano ridotto del 15% per vincoli, è 0,30 mq/mq.

P2.1 - località Pattano; appartenente alla classe di suolo Territorio Aperto.

L'indice convenzionale di edificabilità (IE) è pari a 0,18 mq/mq per Territorio Aperto

2.5 aree ed attrezzature d'interesse generale

Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il Piano Operativo individua le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico anche a livello locale.

Peraltro il territorio comunale è interessato dalla presenza di molteplici attrezzature di interesse comune (Art. 3 D.M.1444/68) e di rilevanza territoriale quali, il tribunale, l'Ente Parco con il Centro di Ricerca.

Inoltre, il Piano Operativo prevede l'ampliamento dell'area della Fiera, quello del cimitero, la realizzazione di un nuovo carcere ai margini della frazione di Pattano, una nuova caserma dei Vigili del Fuoco e l'edificio per la sede della Protezione Civile lungo la statale 18 in prossimità dello svincolo Pattano.

La Fiera Campionaria da anni rappresenta un polo d'attrazione per gli espositori (150 in occasione delle manifestazioni di maggior interesse) e i visitatori (con picchi di quasi 20.000 unità) che affollano i padiglioni. Si tratta quindi di un mercato ricco di opportunità e di stimoli in un'area come la provincia di Salerno che si distingue per l'intraprendenza e l'eterogeneità del meccanismo economico. Le tantissime novità, le occasioni di intrattenimento, i settori specifici che spaziano dall'artigianato, alla casa, prodotti alimentari, tempo libero e turismo, non fanno che aumentare il potere attrattivo della struttura. La Fiera si propone quindi come spazio aperto a un pubblico vasto, offrendo soluzioni moderne, innovative ed efficaci con alti standard qualitativi, un nucleo estremamente dinamico che, nelle linee guida del PUC, è oggetto di ulteriore espansione attraverso la riqualificazione dei padiglioni espositivi, della viabilità di accesso sia dalla Tirrena inferiore, attraverso un ridisegno del nodo di svincolo, sia dalla S.S.18 per coloro che arrivano da Pattano; l'innalzamento del tasso qualitativo delle strutture e dei servizi ricettivi. Tutto ciò nel rispetto dei vincoli naturali (oliveti esistenti) e legislativi (fasce di rispetto stradale).

Sono previste nuove attrezzature all'interno dei comparti, si tratta di due scuole per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto IPSIA G. Marconi (24 classi) e ITCG E. Cenni (46 classi) rispettivamente nei comparti V.1.1.c V.2.2a. I due plessi condividono la palestra di tipo B da realizzarsi nel comparto V.1.1c.

Altra attrezzatura di rilevanza territoriale e strategica è rappresentata dal nuovo stazionamento autobus lungo la nuova Variante in appalto. Si tratta di un'area da destinare a parcheggio bus extraurbani (max 20), con accesso dalla nuova Variante in appalto e collegata con percorsi pedonali al centro città e alle principali scuole.

Infine il Piano prevede la realizzazione del **nuovo stadio** rilocalizzato -a seguito delle osservazioni presentate e accolte- in area più idonea e comunque compatibile con le problematiche legate ad accessibilità e parcheggi, dei quali l'attuale struttura è totalmente sprovvisto. L'area viene ricollocata a ridosso dell'impianto sportivo esistente (piscina comunale), lungo la SS.18 e viene integrata con una ulteriore area non confinante ma contigua rispetto alla direttrice stradale della SS.18, necessaria per le idonee dotazioni di parcheggio proporzionate per un impianto di ca. 7.500 spettatori. Nel complesso l'area prevista è sostanzialmente pianeggiante e si avvale -per le dotazioni di spazio riferite alla struttura vera e propria- delle aree libere della limitrofa struttura sportiva già inclusa tra le proprietà Comunali. Trattandosi di un'area ritagliata all'interno di un fitto tessuto agricolo, l'inserimento dello stadio dovrà essere attentamente studiato in rapporto al circostante paesaggio agricolo. Inoltre sarà valutata e verificata la possibilità di integrare l'impianto sportivo con attrezzature di servizio e supporto all'attività sportiva tali da rendere l'area fruibile per periodi di tempo più lunghi e contribuire alla sostenibilità economica dell'intervento e quindi alla sua fattibilità..

2.6 gli standard urbanistici

L'attuale dotazione di spazi per attrezzature, così come disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444,

- attrezzature scolastiche: 4,5mq/abitante;
- attrezzature di interesse comune: 2,0mq/abitante;
- verde pubblico e sport: 9,0mq/abitante;
- parcheggi: 2,5mq/abitante.

dalle indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale, raggiunge nel complesso un buon livello di disponibilità ad eccezione delle attrezzature scolastiche dell'obbligo e delle attrezzature per verde e sport per le quali il piano prevede all'interno dei comparti edificatori quote di superfici da destinare al recupero del fabbisogno pregresso (STAP).

In particolare come emerge dalla successiva tabella

| Descrizione | Superficie indicativa di massima (mq) | standard 2011 | standard 2021 | fabbisogno pregresso (mq) | fabbisogno futuro (mq) |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|------------------------|
| Attrezzature scolastiche | | 4,5 | 4,5 | | |
| 1- Scuola materna Luinetti | 2.115 | | | | |
| 2-Scuola materna S. Teresa | 1.790 | | | | |
| 3-Scuola materna Hippolytis | 2.035 | | | | |
| 4- Scuola materna Pattano | 640 | | | | |
| 5- Scuola materna Angellara | 2.900 | | | | |
| 6- Scuola materna Massa | 745 | | | | |
| 7- Scuola elementare/materna "Pinto" | 1.400 | | | | |
| 8- Scuola elementare "A.Moro" | 3.980 | | | | |
| 9- Scuola media "A.Torre" | 2.035 | | | | |
| 10- Scuola media "De Mattia" | 4.525 | | | | |
| TOTALE | 22.165 | 39.892 | 39.947 | 17.727 | 17.782 |
| Attrezzature di interesse comune | | 2 | 2 | | |
| Attrezzature religiose | | | | | |
| 11- Chiesa di Pattano | 200 | | | | |
| 12- Chiesa di Via Valenzani | 15.120 | | | | |
| 13- Cattedrale | 1.395 | | | | |
| 14- Chiesa di Angellara | 355 | | | | |
| 15- Chiesa di Massa | 3.050 | | | | |
| 16- Chiesa di Via San Nicola | 100 | | | | |
| 17- Chiesa di Via Rinaldi/Murat | 805 | | | | |
| 18- Chiesa di Angellara | 380 | | | | |
| 19- Chiesa di Via A. Della Gatta | 820 | | | | |
| 20- Chiesa di Via Varducci | 4.090 | | | | |
| Attrezzature sanitarie | | | | | |
| 21-via Mainente | 1.145 | | | | |
| 22- Asl Salerno 3 | 2.680 | | | | |
| 23- via Valenzani | 1.260 | | | | |
| Caserte | | | | | |

| Descrizione | Superficie indicativa di massima (mq) | standard 2011 | standard 2021 | fabbisogno pregresso (mq) | fabbisogno futuro (mq) |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|------------------------|
| 24- Carcere | 970 | | | | |
| 25- Caserma Forestale | 1.945 | | | | |
| 26- Caserma Carabinieri | 785 | | | | |
| 27- Caserma Finanza | 305 | | | | |
| 28- Caserma Polizia Stradale | 305 | | | | |
| 29- Caserma Polizia Municipale | 100 | | | | |
| 30- Caserma VV.F | 870 | | | | |
| Culturali, sociali e assistenziali | | | | | |
| 31 centro sociale- Pattano | 1.805 | | | | |
| 32- centro per gli anziani | 8.965 | | | | |
| 33- biblioteca ed altro | 1.010 | | | | |
| Ammnistrative, pubblici servizi ed altre | | | | | |
| 34- municipio | 270 | | | | |
| 35- centro per l'impiego | 540 | | | | |
| 36- cimitero | 22.142 | | | | |
| 37- Autostazione | 5.385 | | | | |
| 38- CSTP | 6.665 | | | | |
| 39- Uffici ASL | 295 | | | | |
| 40- Uffici ASL | 1.135 | | | | |
| 41- Uffici ASL | 2.100 | | | | |
| 42- Mercato Coperto | 2.240 | | | | |
| 43- Fotovoltaico | 2.550 | | | | |
| 44- Depuratore | 3.300 | | | | |
| 45- Centro Fieristico | 43.565 | | | | |
| 46- Tribunale | 32.000 | | | | |
| 47- Impianto di Compostaggio | 10.000 | | | | |
| 48- Badia | 17.020 | | | | |
| 49- Genio Civile | 157 | | | | |
| TOTALE | 175.039 | 17.374 | 17.754 | -157.665 | -157.285 |
| Verde pubblico e sport | | 9 | 9 | | |
| 50- Campo di calcetto- Pattano | 910 | | | | |
| 51- Centro Sportivo | 5.315 | | | | |
| 52-Verde | 430 | | | | |
| 53- Campo di calcetto | 2.135 | | | | |
| 54- Impianto sportivo Forestella | 11.220 | | | | |
| 55- Parco Stella del mattino | 10.175 | | | | |
| 56- Verde | 530 | | | | |
| 57- Piazzetta | 940 | | | | |
| 58- Verde | 750 | | | | |
| 59- Verde | 805 | | | | |
| 60- Verde | 660 | | | | |
| 61- Verde | 432 | | | | |

| Descrizione | Superficie indicativa di massima (mq) | standard 2011 | standard 2021 | fabbisogno pregresso (mq) | fabbisogno futuro (mq) |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|------------------------|
| 62- Giardini Pubblici | 2.565 | | | | |
| 63- Verde | 1.150 | | | | |
| 64- Campo sportivo Morra | 11.000 | | | | |
| 65- Verde | 665 | | | | |
| 66- Campo di calcetto | 1.105 | | | | |
| 67- Verde | 385 | | | | |
| 68- Tennis | 530 | | | | |
| 69- Verde | 700 | | | | |
| 70- Verde | 375 | | | | |
| 71- Centro Sportivo | 3.120 | | | | |
| 72- Campo Sportivo | 2.115 | | | | |
| 73-Campo Sportivo Privato | 5.690 | | | | |
| 74- Giardini Pubblici | 340 | | | | |
| 75-Verde | 625 | | | | |
| 76- Verde | 4.835 | | | | |
| TOTALE | 69.502 | 78.183 | 79.893 | 8.681 | 10.391 |
| Parcheggi | | 2,5 | 2,5 | | |
| P- Parcheggi | 43.751 | | | | |
| TOTALE | 43.751 | 21.718 | 22.193 | -22.033 | -21.558 |
| Standard in totale | 310.557 | 156.366 | 159.786 | -154.191 | -150.771 |

Pertanto al 2011 il fabbisogno di standard di -154.191mq, dove il numero negativo indica l'eccedenza di attrezzature rispetto allo standard minimo, era già soddisfatto.

Il Piano Operativo Attuativo, attraverso l'attuazione dei comparti, individua 27.023 mq di superficie destinata al recupero del fabbisogno pregresso (STAP), unitamente alla STAG di 14.554 mq (aree pubbliche destinate ad attrezzature di interesse generale), costituiscono un'ulteriore eccedenza.

A questi vanno aggiunti ulteriori 44.238 mq di standard realizzati nei nuovi comparti relativi ai nuovi alloggi in esso previsti.

2.7 le aree naturali protette

La biodiversità, o diversità biologica, rappresenta l'insieme di tutte le forme viventi geneticamente dissimili e degli ecosistemi ad esse correlati, ed è considerata un indicatore della qualità ambientale ed ecologica del territorio, rappresentando un elemento qualificante del sistema paesaggistico-ambientale, tutelato dalla cultura internazionale attraverso la specifica strategia Pan-Europea per la Diversità Biologica e Paesistica promossa nel 1996 dal Consiglio d'Europa, che ha individuato nel processo di frammentazione degli ambienti naturali per cause antropiche il principale motivo della perdita di biodiversità stessa.

La "frammentazione paesistica" nello specifico riguarda la struttura del paesaggio che subisce modificazioni derivanti dall'uso del suolo e dalla gestione del territorio. Negli ultimi decenni si è assistito ad un mutamento dei fenomeni insediativi che hanno visto il passaggio dalla "suburbanizzazione", intesa come espansione attorno a nuclei urbani preesistenti secondo una

logica di contiguità, verso quello che viene definito urban sprawl (sviluppo diffuso) ossia sviluppo a bassa densità, ad alto consumo di suolo e di energia in cui le reti infrastrutturali giocano un ruolo determinante nel processo di frammentazione. Nello specifico, i fenomeni identificati come causa di tale frammentazione si possono riassumere in insediativi, infrastrutturali della mobilità, infrastrutturali tecnologici e produttivi (relativi all'insediamento di attività primarie, secondarie e terziarie).

La conseguenza di tali fenomeni sul territorio, porta alla sua strutturazione in quelli che Forman (1995) definisce "ecomosaici" a diverso grado di eterogeneità, composti da:

- una matrice antropica, venutasi a formare per scomparsa e alterazione di ambienti naturali;
- frammenti di ambiente naturale (patches), distinguibili in base alla loro area, morfologia e qualità ambientale, della distanza fra essi (grado di isolamento), delle relazioni funzionali con la matrice;
- ambienti di margine (edge habitat).

Le popolazioni biologiche, originariamente distribuite su tutto il territorio, subiscono una "segregazione" spaziale ed una suddivisione in sottopopolazioni in scarso contatto fra loro, ciascuna occupante un solo patch o pochi patches vicini, risultando sottoposte ad un maggior rischio di estinzione.

2.7.1 salvaguardia e tutela del sistema paesaggistico ambientale esistente

L'analisi dei sistemi di biodiversità presenti all'interno del territorio comunale, e l'individuazione di quei fattori di criticità che mettono a rischio l'esistenza dei sistemi stessi, ha orientato le scelte del piano operativo e nello specifico quelle del piano per le aree naturali protette verso azioni finalizzate alla creazione, salvaguardia e tutela di reti ecologiche.

A tal fine sono state individuate aree omogenee a diversa sensibilità ambientale, in conformità con le programmazioni di area vasta regionali e provinciali (Assessorato al Governo del Territorio della Regione Campania, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Salerno).

Per l'identificazione e la classificazione delle "Aree naturali protette" o meglio delle "Aree omogenee a diversa sensibilità ambientale", si sono incrociati gli elementi uso del suolo, valore paesaggistico e valore ecologico da cui sono scaturiti i Gradi di rilevanza ecologica attribuiti alle diverse aree identificate e, di seguito descritti:

Grado 1:

Seminativi specializzati e oliveti specializzati in aree sub pianeggianti ad elevato valore economico-produttivo. I primi presentano rilevanza ambientale principalmente nei confronti delle comunità ornitiche, i secondi sono fondamentali per il mantenimento della produttività tipica locale.

Grado 2:

agromosaico e colture tradizionali (oliveti) in aree collinari, il cui carattere agricolo dominante plasma e struttura il paesaggio rurale, conservando significativi aspetti di apertura, integrità, continuità, diversità ecologica ed estetico-percettiva. La diffusa presenza di elementi di biodiversità come boschetti, siepi, filari, alberi isolati, fa sì che rientrino sovente nella definizione di aree agricole di elevato valore naturalistico data dall'UE, risultando fondamentali in quanto zone cuscinetto, habitat complementari e fasce di collegamento funzionale. Inoltre, trovandosi in aree diffusamente interessate da fragilità idrogeologica, la gestione sostenibile di queste zone concorre attivamente alla prevenzione ed attenuazione del rischio idrogeologico a scala di bacino;

oliveti e sistemi agricoli in pendenza in aree montane (integrazione col paesaggio), dato l'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo;

oliveti prossimi all'area urbana, rilevanti quali sistemi tampone, ma caratterizzati da una minore complessità rispetto agli adiacenti mosaici agricoli.

Grado 3:

aree montane boscate e con vegetazione in evoluzione (patches di aree naturali per la rete sovracomunale), che rappresentano gli habitat naturali e seminaturali, con un mosaico ecologico complesso di boschi, arbusteti, praterie e aree in evoluzione che contribuiscono in maniera rilevante alla diversità biologica e costituiscono la struttura portante della rete ecologica regionale;

aree forestali discontinue in ambito collinare che svolgono la funzione chiave di stepping stones, di corridoi ecologici e talvolta di zone centrali della rete ecologica regionale;

aree ripariali ed aree di pertinenza fluviale la cui salvaguardia, gestione sostenibile e recupero ambientale è di fondamentale importanza strategica per il mantenimento, nell'ambito della rete ecologica regionale, di corridoi ecologici associati ai corsi d'acqua e di zone cuscinetto a tutela della qualità delle acque superficiali;

pascoli la cui corretta gestione, mirata alla salvaguardia e alla conservazione della biodiversità floristica e faunistica (soprattutto ornitica), può far emergere il ruolo strategico che l'attività agricola assume nei confronti della conservazione della biodiversità e della sostenibilità ambientale, economica e sociale;

sistemi agricoli complessi a ridosso dell'urbanizzato per il contenimento delle dinamiche di consumo del suolo e di frammentazione ambientale (sistemi cuscinetto tra urbano e rete ecologica);

aree verdi urbane che rappresentano una risorsa chiave per la costituzione di reti ecologiche con obiettivi plurimi legati al miglioramento della qualità ambientale, alla conservazione della biodiversità ed al riequilibrio ambientale ed ecologico degli ambienti urbani (stepping stones).

Fondamentale per la rete ecologica è il mantenimento delle aree aventi grado 2 e 3, in funzione di quanto descritto, attraverso misure di salvaguardia per i mosaici agricoli ed agroforestali e per gli arboreti tradizionali, con l'obiettivo di preservarne la funzione di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, di zone agricole multifunzionali intorno ai nuclei urbani, di zone di collegamento funzionale delle aree collinari con i versanti montani ed i fondovalle. L'obiettivo è quello di evitare la semplificazione colturale e lo scadimento dei tradizionali valori culturali ed estetico-percettivi, soprattutto mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale. Particolare attenzione va data agli elementi di diversità biologica delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati) e per le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione attiva, sempre mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale.

Tutela delle aree forestali che, soprattutto nei sistemi collinari, costituiscono tipicamente chiazze di habitat seminaturali all'interno di una matrice agricola prevalente, con funzione chiave di stepping stones, di corridoi ecologici (ma talora anche di aree principali) della rete ecologica regionale.

2.7.2 aree pubbliche da convertire a verde 1albero/neonato

La legge n. 113 del 29 gennaio 1992 prescrive e finanzia nuovi impianti a verde pubblico per tutti i comuni italiani per la messa a dimora di un albero per ogni neonato residente.

La necessità di ottemperare alla disposizione della sopracitata ha imposto al piano operativo l'esigenza di trovare spazi verdi esistenti o superfici nuove adatte ad accogliere ulteriori piantagioni arboree.

Le aree individuate all'interno delle tavole del piano operativo sono per lo più giardini pubblici esistenti che grazie alla disposizione di legge possono essere non solo salvaguardati ma riqualificati nel tempo attraverso l'impianto di nuove essenze arboree in occasione di nuove nascite registrate presso l'anagrafe comunale.

2.7.3 il parco delle Fabbrica

Il torrente Fabbrica rappresenta l'elemento naturale di ricucitura del sistema paesaggistico-ambientale, la cui continuità risulta spezzata dal processo di crescita urbana del centro città che risulta divisa in due tronconi.

Oggi l'asta torrentizia mostra i segni evidenti di un processo di antropizzazione fortemente aggressivo che l'ha costretta in un letto artificiale, privo degli elementi caratteristici delle sponde fluviali.



Il piano operativo attraverso l'attuazione dei comparti edificatori e in particolare di quelli a ridosso del torrente stesso (V1.1-V1.2 –V1.3 - V2.1), punta ad avviare un processo di rinaturalizzazione delle sponde, attraverso interventi d'ingegneria naturalistica, capace di ridare nuovamente al corso d'acqua quella valenza ambientale in grado di condizionare e ispirare le scelte realizzative dei nuovi sistemi insediativi verso criteri di tutela e salvaguardia, sostenibilità ambientale, integrazione delle componenti antropiche con gli elementi del paesaggio in cui si collocano.

Come detto il parco attraverso l'intero territorio urbano di Vallo, partendo dalla località Carmine arrivano in prossimità del parco pubblico.

In questo ambito territoriale il parco, che come detto s'integra con le residenze previste, le attività artigianali, commerciali, terziarie, nonché con il sistema di centralità esistenti e di progetto (parco della musica e le nuove attrezzature quali l'asilo e l'istituto d'istruzione secondaria) porta in dotazione il nuovo sistema metro metrico per il trasporto pubblico collettivo verso il centro città.

Il torrente in corrispondenza del centro storico scorre intubato al di sotto del piano di campagna, il che potrebbe suggerire una nuova sistemazione di piazza V.Emanuele caratterizzata proprio da una fontana a sviluppo longitudinale che evochi la presenza del corso d'acqua.

Nei pressi del carcere il torrente torna a scorrere a pelo libero all'interno di argini cementificati; di conseguenza nell'attuazione del comparto V1.3 è possibile prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica del torrente a completamento appunto dello stesso parco del Fabbrica.

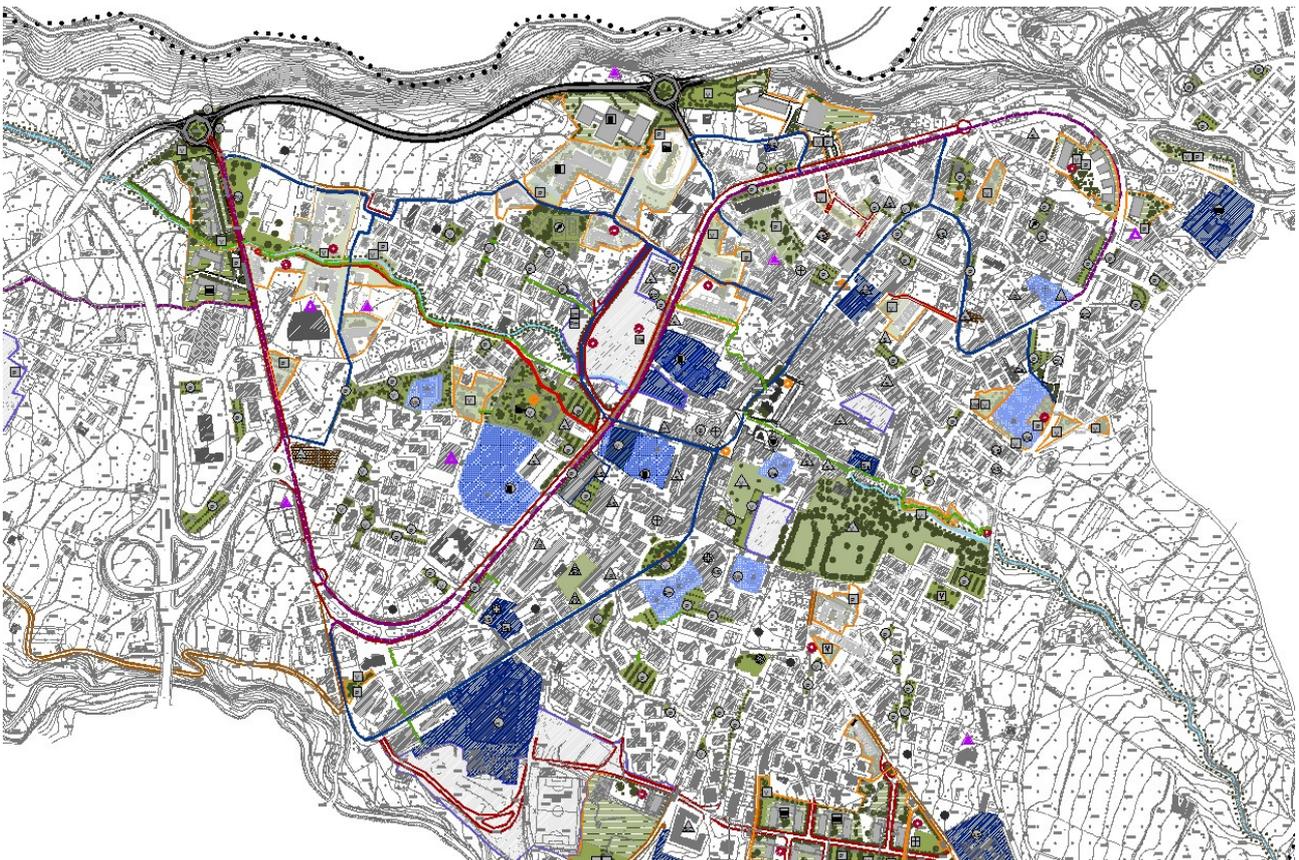
3. morfologie urbane e disegno dello spazio pubblico

Il PUC nell'individuare gli spazi rispondenti ai fabbisogni del dimensionamento, disegna le nuove centralità all'interno del tessuto urbano e contemporaneamente rivitalizza quelle esistenti intrecciandole in maniera sinergica con il nuovo sistema delle attrezzature e spazi pubblici.

Si tratta di una simulazione a carattere indicativo delle previsioni del piano operativo, dalla quale emerge la nuova immagine urbana caratterizzata oltre che dagli insediamenti residenziali e/o produttivi, dal nuovo sistema di viabilità locale e di trasporto collettivo, dalle nuove piazze e centri di aggregazione nonché dalle nuove emergenze di carattere architettonico quali la nuova cattedrale e l'edificio polifunzionale caratterizzato da sistemi di percorrenza interna in grado di collegare via Rubino con il centro storico.

L'individuazione delle aree "libere" da utilizzare quali luoghi di nuove centralità è stata condotta secondo tre diversi parametri di valutazione: la localizzazione, la morfologia, la qualità complessiva. Si intenda per localizzazione non solo la posizione nei confronti del centro vero e proprio di Vallo o il rapporto con i collegamenti viari, ma anche la disposizione nei confronti dell'intorno e delle relative emergenze .

Qualità urbana: il disegno dello spazio pubblico (PSC 3.2)



In generale la tavola riporta le indicazioni relative alle attrezzature presenti all'interno dei Comparti fornendo un inquadramento generale del sistema dello spazio pubblico e della rete dei suoi spazi integrati con il sistema edificato.

Particolare attenzione infine è rivolta nell'ambito dei comparti di attuazione alle aree miste che comprendono le attività artigianali e produttive in grado di completare l'attuale dotazione del territorio comunale.

Dall'analisi effettuata, emerge una tipologia di attività produttive strettamente connesse all'ambito residenziale (le abitazioni in più di un'occasione si trovano sopra i laboratori o le officine). Tali attività allo stato attuale si concentrano nella frazione di Angellara, dove secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale è prevista un'ulteriore espansione.

Il modello di riferimento adottato per tali aree, abbandona la logica di lottizzazione dei vecchi strumenti (piano per gli insediamenti produttivi) a favore di uno schema in cui le diverse attività si aprono su di un unico spazio comune: l'idea è quindi quella di realizzare un pezzo di città, un elemento in grado di collaborare attivamente alla crescita urbana.

Per quanto concerne la morfologia, questa va letta considerando il perimetro dell'area, la configurazione dei bordi, e dei confini rispetto all'abitato. Infine la qualità complessiva definita dagli elementi urbanistici, architettonici e morfologici del sistema costruito esistente.

Va ancora una volta ricordato che la trasformazione urbana proiettata dal piano operativo attraverso il disegno delle morfologie e dello spazio pubblico, costruita attribuendo specifiche funzioni alle aree in cessione destinate al recupero dello standard pregresso nonché all'attuazione di quello strettamente legato al nuovo strumento urbanistico, non è in alcun modo prescrittiva o vincolante e soprattutto garantisce la facoltà decisionale dell'amministrazione comunale rispetto alla destinazione delle aree pubbliche acquisite attraverso il sistema perequativo di attuazione dei comparti.