

**Comune
di Salerno**

**Assessorato
all'Urbanistica**

**Manovra
Urbanistica**

(Delibera Consiglio Comunale n. 189/86)

**Variante del P.R.G.
Adeguamento
agli standards urbanistici**

(D.M. 1444/68, L.R. 14/82, L.R. 17/82)

Comitato tecnico di coordinamento

COMUNE DI SALERNO

RIPARTIZIONE LL. PP.

Aprovato con deliberazione

di CC. n. 71 del 18.12.89

e n. 46 del 5.3.90

f.to Il Segretario Generale f.to Il Sindaco

Franco Amatucci	<i>[Signature]</i>
Aniello Amendola	<i>[Signature]</i>
Bruno Centola	<i>[Signature]</i>
Giovanni Giannattasio	<i>[Signature]</i>
Vincenzo Iannizzaro	<i>[Signature]</i>
Domenico Immediata	<i>[Signature]</i>
Giorgio Lucchese	<i>[Signature]</i>
Carmine Spirito	<i>[Signature]</i>

è copia conforme all'originale per uso amministrativo



VISTO

L'INGEGNERE CAPO

[Signature]

"novembre 1989"

RELAZIONE GENERALE

**Comune
di Salerno**

**Assessorato
all'Urbanistica**

**Manovra
Urbanistica**

(Delibera Consiglio Comunale n. 189/86)

**Variante del P.R.G.
Adeguamento
agli standards urbanistici**

(D.M. 1444/68, L.R. 14/82, L.R. 17/82)

Comitato tecnico di coordinamento

Franco Amatucci
Aniello Amendola
Bruno Centola
Giovanni Giannattasio
Vincenzo Iannizzaro
Domenico Immediata
Giorgio Lucchese
Carmine Spirito

"novembre 1989"

RELAZIONE GENERALE

Comune di Salerno - Variante del P.R.G. - Adeguamento agli standards
D.M. 1444/ 68 e LL.RR. 17/82 e 14/82

Relazione illustrativa

1. Premessa

Il Consiglio Comunale di Salerno, con delibera n. 189/1986, istituì, nell'ambito del processo di elaborazione della nuova strumentazione urbanistica, il Comitato Tecnico di Coordinamento, con la precisazione che ...

"tale Comitato assolverà le funzioni di coordinamento della progettazione di strumenti urbanistici esecutivi in coerenza con le direttive generali di pianificazione territoriale indicate dall'Assessore e dal Consiglio Comunale, nonchè procederà all'adeguamento del PRG agli standards previsti dal D.M. 1444/88 anche in attuazione della legge regionale n. 17/82".

L'incarico del C.T.C. fu disciplinato con convenzione, approvata con delibera G.M. n. 4561/45 del 19/9/80, che prevedeva "... di redigere la variante del PRG vigente per consentire l'adeguamento degli standards ai sensi del D.M. 1444/68 e della vigente legislazione regionale, provvedendo ad elaborare un quadro generale di pianificazione del territorio comunale...".

Lo "schema di riorganizzazione urbana" contenente tale quadro generale o schema direttore, fu rassegnato dal CTC all'Amministrazione Comunale nell'aprile 1988.

L'art. 5 della citata convenzione prevedeva che la stessa Amministrazione avrebbe fatto conoscere le proprie determinazioni entro 30 gg dal ricevimento di tale documento e che, in assenza di pronuncia espressa entro i termini predetti... "lo schema di coordinamento si intenderà accolto e su tale base i professionisti incaricati provvedessero a fornire le ulteriori indicazioni per pervenire agli elaborati definitivi..."

Il Sindaco di Salerno, con nota 77314 del 5 settembre 1989, preso atto che il predetto progetto preliminare non risulta ancora discusso nè tantomeno approvato, ha invitato il Comitato Tecnico di Coordinamento ad elaborare uno schema di adeguamento del vigente strumento urbanistico alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 e L.R.17/82, sulla base degli indirizzi enunciati nello "schema di riorganizzazione urbana". Nella stessa nota sindacale venivano peraltro ribaditi i compiti affidati al C.T.C. con l'art.4 della convenzione di incarico:

- a) Analisi stato di fatto;
- b) Delimitazione delle zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 nell'ambito delle previsioni del vigente P.R.G.;
- c) Delimitazioni delle aree ad individuazione dei contenitori edilizi necessari al conseguimento delle dotazioni dei servizi primari ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68 e della L.R. 17/82 anche in variante del P.R.G. vigente;
- d) La delimitazione delle aree da destinare ad attrezzature di interesse generale anche in variante del P.R.G. vigente nonchè le aree da sottoporre a vincoli di tutela e di salvaguardia.

Gli elaborati progettuali che si rassegnano all'Amministrazione comunale illustrano e conformano una variante di adeguamento al citato D.M. ed alle Leggi regionali in vigore del P.R.G. approvato con D.P.R. del 4 febbraio 1965, pubblicato nella G.U. n.47 del 22 febbraio 1966.

Nella relazione illustrativa dello schema di riorganizzazione urbana, rassegnato dal C.T.C. all'Amministrazione comunale il 5 aprile 1988, venivano evidenziate le carenze di servizi, accumulate nella attuazione del PRG, rispetto alle dotazioni minime previste dal D.M. 1444 ed aggiornate dalla Legge regionale 17/82. Si richiamavano, in proposito, i dati emersi da uno studio preliminare elaborato nel 1979 ed in particolare che a quella data risultava una dotazione di

3,28 mq. ad abitante.

Sebbene nella cennata relazione si sottolineasse l'opportunità di subordinare la elaborazione della variante di adeguamento del P.R.G. alla approvazione dello schema di riorganizzazione urbana, vi si indicavano alcuni criteri informativi della stessa variante e si raccomandava l'adozione di un'azione di salvaguardia delle aree non edificate (punto G-2) poichè... *"Già da una prima valutazione del fabbisogno e dell'assetto urbanistico si è constatata la carenza di aree adatte ed utilizzabili alla realizzazione di servizi prescritti dal Decreto, aventi un raggio di influenza circoscritto ad ambiti di quartiere (asili nido, scuole materne e d'obbligo attrezzature sportive e di interesse comune, parchi e parcheggi)".* Il paragrafo della relazione così continua: *"Nella planimetria illustrativa dello schema sono state delimitate alcune zone interne al tessuto edilizio che, non risultando impegnate da significativi manufatti edilizi, sono da preservare nell'attuale fase preliminare di redazione della variante di adeguamento perchè si presume di doverle prioritariamente destinare al soddisfacimento degli standards previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale."*

Del resto, già nel primo documento di indirizzi per i Piani di Recupero elaborato dal C.T.C. si evidenziava la necessità di adottare una tale misura di salvaguardia. Ed, infatti, i Piani elaborati sono stati limitati a stralci che regolamentano il patrimonio edilizio abitativo esistente: nello stesso documento, si proponeva di estendere tale comportamento a tutte le aree inedificate del territorio comunale. Venivano, inoltre, evidenziate a titolo esemplificativo, alcune zone occupate da complessi edilizi di tipo industriale o militare che appaiono incompatibili con l'attuale contesto urbano in cui sono venuti a trovarsi, per i quali si proponeva di delocalizzare le funzioni e l'acquisizione degli spazi i di risulta o degli stessi manufatti edilizi per destinarli a servizi.

Con i Piani di Recupero sono state previste alcune operazioni di trasformazione urbanistica al fine di concorrere al processo di adeguamento degli standards. Nello "schema di riorganizzazione urbana" è indicata la necessità di reperire aree per tali servizi al contorno delle aree residenziali consolidate. Tale destinazione funzionale, da integrare alle altre previste negli stessi comparti, è stata approssimativamente dimensionata nello stesso schema.. Inoltre, nella relazione si prospettava che, non solo per la scarsa disponibilità e per l'effettiva collocazione nella città delle aree utilizzabili per servizi ma, anche sulla base delle esperienze

compiute in questi ultimi anni nelle altre città italiane, ormai non può più ritenersi sufficiente, a migliorare le reali considerazioni di vivibilità dei quartieri, il solo soddisfacimento "quantitativo" degli indici imposti dalle normative; è opportuno assumere la realizzazione dei servizi come occasione di riqualificazione del tessuto urbano in cui vanno a collocarsi.

Infine si delineava un indirizzo della revisione del P.R.G. nella creazione di un "sistema di servizi", basato su una serie di attrezzature, relazionate tra loro, al tessuto urbano ed al sistema infrastrutturale, procedendo alla individuazione di ambiti territoriali da organizzare con "progetti integrati". Si proponeva un "piano dei servizi" che superasse la limitativa delimitazione quantitativa di aree e di contenitori senza verificarne i rapporti con il sistema urbano e con la procedura di attuazione

2. Quadro normativo

Sembra opportuno riportare di seguito i principali riferimenti normativi della variante di adeguamento del P.R.G.

L'ottavo comma dell'art. 41 - quinquies della L.U. (introdotto dall'art.17 della L. 765/67) prescrive: *In tutti i Comuni ai fini della formazione degli strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, debbano essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*

Il successivo nono comma prevede che tali limiti ed i rapporti sono definiti per "zone territoriali omogenee", con Decreto interministeriale.

Il 2 aprile 1968, in attuazione della norma richiamata, fu emanato il Decreto interministeriale n.1444 che definiva la tipologia delle zone omogenee e fissava sia i parametri edilizi, quali limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza, che i parametri urbanistici, quali rapporti tra gli spazi da destinare ad usi e servizi pubblici.

L'art. 2 individua le seguenti zone omogenee:

A - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le

aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a mc/mq 1,5;

C - Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente B;

D - Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;

F - Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

L'art. 3 definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, o verde pubblico o parcheggio. In seguito al trasferimento alle Regioni delle competenze urbanistiche, la definizione degli standards dei parametri edilizi ed urbanistici è stata definita dalla Regione Campania con la Legge regionale n.14 del 20 marzo 1982.

Il punto 1-4 - Titolo I - degli indirizzi programmatici allegati alla citata L.R. 14/82 prevede:

Standards urbanistici - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi di attrezzature più articolate ed aderente alla diversità delle situazioni insediative nei Comuni della Regione e nell'intento di costruire una riserva di aree per le esigenze future, specie nell'interno dei centri abitati, si ritiene indispensabile proporzionare la dotazione degli standards urbanistici in relazione all'entità degli insediamenti

residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

- aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima delle aree per servizi sociali, stabilita dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, nella misura di 18 mq. per abitante, è elevata a mq. 20 per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con tasso medio di incremento demografico nell'ultimo decennio superiore al 5%.

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

- a) 5 mq. per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b) 2,50 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 10,00 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggio pubblico.

Nei Comuni che siano costieri od insulari con popolazione non superiore a 50.000 abitanti riconosciuti stazioni di cura, soggiorno e turismo, lo standard per verde pubblico, per il gioco e lo sport, va elevato al minimo di 18 mq./ abitante.

Per i Comuni che non rientrano nella precedente casistica rimane confermato tale standard minimo per abitante in conformità del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Il D.M. 1444/68 fissa in mq. 6, da destinare all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, la dotazione di spazi pubblici nelle zone agricole E.

Le zone "F", destinate alle attrezzature di interesse pubblico - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse- debbano essere previste in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1 mq./ab. per attrezzature sanitarie ed ospedaliere

1,5 mq/ab per attrezzature scolastiche

15 mq./ab. per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lordo di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n. 765); tale quantità per le zone A e B, è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

L'art. 4 del D.M. prevede che nelle zone A "l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art.3 deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature."

Nelle Zone B: quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Nelle Zone C: deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art.3.

L'art.2 della Legge regionale 20 marzo 1982 n. 17 obbliga i Comuni della regione dotati di piano regolatore generale, approvato prima dell'entrata in vigore

del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, *ad adeguare lo strumento urbanistico ai limiti e rapporti fissati dal citato decreto.*

Infine sembra utile richiamare che la Legge 3 gennaio 1978 n. 1 prorogata dalla L.R. 1 marzo 1985 n. 42 laddove all'art.1 prevede *che nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.*

Poichè, dunque, le previsioni dell'uso di una area pubblica, possono essere sempre modificate dal Comune, viene a definirsi la non indispensabilità della specifica individuazione, nella elaborazione del piano regolatore generale o nella stessa variante di adeguamento agli standards di un intero P.R.G., dei singoli servizi nelle aree da destinare all'uso pubblico nell'ambito di quelli elencati dal D.M. 1444/68.

3. Riferimento al quadro nazionale nel contesto delle tendenze del dibattito e delle scelte urbanistiche

E' ormai acquisito che le attuali forme del Piano Urbanistico provocano ad Amministratori, Urbanisti, operatori del territorio, in genere, un vero "disagio" e che sia necessario un nuovo approccio metodologico alla progettazione urbanistica. Questo disagio contribuisce, tra l'altro, a costruire l'idea di una "non necessità" del Piano Urbanistico. Sono, purtroppo, in molti a propendere per tale tesi ed ha ragione chi sostiene tale posizione se riferita alla vecchia prassi urbanistica che si è consolidata nel tempo. Ha torto chi ritiene il progetto urbanistico ormai superato prendendo in esame i Piani prodotti negli anni '60. Non è possibile riferirsi a quei Piani che hanno razionalizzato soltanto la crescita urbana, indipendente da qualsiasi governo. Al contrario tali Piani hanno ingenerato solo gravi distorsioni nella sfera della distribuzione dei redditi; la stessa sorte è toccata a quelli negli anni '70 con i quali fu tentato di accompagnare la politica di redistribuzione del reddito agendo sull'offerta dei servizi. Questa fu un'operazione espressa in termini "solo istituzionali" che vide utilizzare tecniche di tipo "quantistico" (standards, zoning,

ecc.) senza affrontare i problemi inerenti la qualità urbana.

Non si può essere tentati di prendere in esame due esperienze di Piani per teorizzare le "incertezze" del Piano urbanistico o limitarsi ad una operazione di nuovo soddisfacimento quantitativo; è una maniera troppo semplicistica di affrontare i nuovi problemi relativi alle complesse modificazioni del tessuto urbano e sociale.

Il modo di porre il problema del futuro della città necessita, oggi, di una serie di approfondimenti legati sì alla struttura territoriale ma guardando con lungimiranza alle ulteriori modificazioni che la civiltà automatizzata imporrà al vecchio modello di città. Occorre, peraltro, approfondire taluni aspetti. La "città contemporanea" pone una serie di questioni relative alla velocità con la quale si manifestano i cambiamenti del tessuto sociale e urbano. E' fondamentale comprendere i meccanismi e le regole attraverso le quali le città presentano caratteri diversi, ripercorrendo le fasi ed i mutamenti che hanno seguito la Storia Urbana comune nei principi generali per tutte le città italiane.

Infine è utile verificare ed analizzare tutti gli strumenti tecnici che hanno fino ad oggi regolamentato lo "sviluppo" della città. Un fatto è certo, le tradizionali strutture civili della città non sono più sufficienti per le necessità odierne. D'altra parte di fronte alla velocità delle trasformazioni e della innovazione, il Piano Regolatore si mostra incapace e insufficiente a definire un nuovo assetto nel quale passato e futuro possono coesistere in un unico contesto formale.

Al di là degli sforzi compiuti il Piano Regolatore Generale della città non riesce a contenere i nuovi bisogni della società. Anche la nostra città di fronte alle necessità proprie dello sviluppo industriale non ha saputo rispondere con un progetto urbanistico di qualità facendo riferimento soltanto ad un modesto Piano Regolatore Generale che ha determinato solo una crescita a dismisura in modo geometrico e la periferia, che ne è scaturita, è diventata sinonimo di non qualità urbana. Nel contesto territoriale, per effetto dei nuovi meccanismi di sviluppo, si sono così consolidati il "centro" e la "periferia", un "dentro" e un "fuori" la vecchia città storica. La periferia ha assunto, così, solo il significato di confuso "deposito di segni" di svariate architetture, di insediamenti discontinui, di contraddizioni economiche e sociali, di degrado irreversibile, prodotto ultimo di una crescita senza limiti. Di fronte a tale situazione ormai consolidata ci si richiede allora quale potrà essere la città del futuro. Come politici e urbanisti potranno incidere sulla sua

evoluzione? E quali i nuovi strumenti tecnici?

E' questo un tema di grande attualità che vede impegnati, da qualche tempo, intellettuali, urbanistici, architetti, tutti spinti ad offrire contributi al problema che certamente si presenta di grande interesse ma con qualche difficoltà.

E' fondamentale quindi pensare ad un nuovo Piano. E' altresì necessario che i nuovi interventi sul territorio siano l'espressione delle identità e delle nuove e molteplici relazioni proprie di una società avanzata. Le nuove esperienze che stanno maturando un pò ovunque (Pavia, Firenze, Modena, Torino, Vigevano, Bologna, Novara, Sassuolo, Palermo, ecc.) si situano in questa logica mostrando grande interesse alla costruzione di un nuovo modello capace di connettere luoghi fisici, sociali ed istituzionali, ed esprimono con forza una inversione di tendenza riferita ad un nuovo programma per la città e per il territorio basato essenzialmente sul rispetto delle nuove domande sociali e al ripristino delle regole specifiche della cultura urbanistica. Occorre, quindi, invertire il tradizionale processo urbanistico volto ad organizzare solo un programma edificatorio concepito essenzialmente di residenze, e guardare con attenzione ai nuovi problemi che il post - industriale pone.

La nuova forma di Piano cambia quindi verso del vecchio programma ed è proiettato a costruire un progetto che interroga l'edificazione ponendo questioni e problemi per la sua gestione. Partendo dagli spazi della città esistente esso ne vuole individuare tutte le modificazioni subite sottolineando i nuovi caratteri tecnici e formali che definiranno la nuova immagine. Ovvero partendo dall'assetto morfologico delle diverse parti di città il Piano ne ridefinisce le regole costitutive e le ripropone ad una reinterpretazione complessiva ed adeguata alla natura dei nuovi problemi. Questo nuovo tipo di Piano acquisisce senso entro il territorio e la città e la sua ri-costruzione così come quelli citati degli anni '60 e '70 ma, a differenza di quest'ultimi, si riferisce ad un patrimonio di esperienze ed errori non più ripetibili.

Questi Piani sono identificati, come sta avvenendo da qualche tempo, "Piani della Terza Generazione" e la loro caratteristica fondamentale è tra l'altro una forte attenzione ai caratteri fisici della città e del territorio, alla loro valorizzazione, ai rapporti fra progetto Urbanistico e progetto di Architettura ed ha come programma di ricerca l'analisi e la trasformazione della qualità della natura dei luoghi.

Questa interpretazione dell'Urbanistica ha il pregio notevole di ricercare le soluzioni al suo interno, approfondendo errori e contraddizioni specifici di ciascuna esperienza, nel nostro caso, di ciascuna delle generazioni dei Piani

precedenti. Queste riflessioni costituiscono ormai un punto fermo dell'attuale cultura urbanistica e premessa di tutti i nuovi Piani Urbanistici di città del Nord e del Sud, di città grandi e piccole e vogliono rappresentare anche per la nostra città i nuovi principi del progetto urbanistico, (che è stato non a caso indicato già come "Manovra Urbanistica") riferito al Centro Storico, ai suoi monumenti, alle sue vie e piazze, al recupero di aree urbane, al Nuovo piano per l'edilizia pubblica, ai Centri direzionali, al Piano del Verde e dell'arredo urbano, alla viabilità.

Sono questi i temi che meritano una soluzione basata su di un nuovo rapporto tra l'Architettura, la città storica e la periferia, tra il mare, la vecchia città, le colline e la nuova città. Il nuovo strumento Urbanistico potrà assumere così la veste di elemento coordinatore e propulsivo di scelte ed indirizzi in cui si coniugano conservazione e progettazione, presente e futuro. Sarà un nuovo progetto di Piano da contrapporre all'altro, superato e obsoleto, uno strumento politico - tecnico in grado di garantire un corretto sviluppo per il futuro e di recuperare i caratteri propri della nostra città e della sua cultura. Non solo quelli espressi in termini materiali e formali e quindi visivamente individuabili, ma anche e soprattutto i caratteri dell'enorme patrimonio di memorie e tradizioni che conferiscono alla città di Salerno la propria identità, unica e inconfondibile.

E' indispensabile per tutto ciò partire dalla salvaguardia di tutte le aree libere per meglio operare nell'interesse di tutta la città.

4. Analisi dello stato di fatto.

Allo stato si può considerare assai consistente il patrimonio progettuale prodotto recentemente a disposizione della città, che non è stato finora sottoposto ad una ampia discussione nel Consiglio Comunale al di fuori di limitati gruppi politici e culturali.

Vi è quindi la necessità di considerare il presente Piano di adeguamento riferito alle proposte contenute nei progetti e nei programmi già avviati prima di tutti "Lo schema di riorganizzazione urbana"(Schema direttore) di cui precedentemente accennato. Mentre la revisione del P.R.G. è ancora ferma al progetto preliminare di "riorganizzazione urbana" si ritiene utile elencare i progetti esistenti che potranno contribuire a designare e modificare l'aspetto della città. In questa ottica il lavoro di

adeguamento degli standards urbanistici del vecchio P.R.G. deve essere considerato un ulteriore momento di costruzione del nuovo scenario urbanistico entro il quale sarà possibile affrontare vecchi e nuovi problemi dello sviluppo e della gestione urbanistica della nostra città

I progetti sono:

a) *Il Piano generale della viabilità, sulla base delle indicazioni contenute negli atti deliberativi consiliari del 23/12/1985 e le successive osservazioni del C.T.C.;*

b) *Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);*

c) *Piani di recupero (P.R.) ai sensi delle Leggi 457/78 e 219/81, per le zone individuate con la delibera. G.M. n. 581/2872 del 7/2.1986;*

d) *Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi della Legge 219/81;*

e) *Schema di riorganizzazione urbana (Schema direttore).*

Di questi Piani sono stati adottati soltanto il P.d.R. n.2 ed i P.d.R. n. 1 -2 - 3 - ed allo stato soltanto quello del Centro Storico risulta approvato. Degli altri, pur oggetto di dibattito in sede di Commissione Consiliare urbanistica, non è stata avviata alcuna discussione in Consiglio Comunale. D'altra parte è necessario ricordare che la città è dotata di un Regolamento edilizio, del Piano Regolatore Generale e di una serie di Piani per l'edilizia pubblica (P.E.E.P.), del P.R.T. del consorzio A.S.I. e sue varianti. Inoltre una serie di importanti progetti, alcuni dei quali in fase di redazione e realizzazione (cittadella giudiziaria, centro dei servizi finanziari, ecc) completano il quadro generale delle situazioni pregresse, meritando però di essere inseriti in strutture direzionali, nuovi elementi ordinatori e qualificanti di particolari aree alle quali va ridato significato urbano o, più ampiamente, riconoscibilità architettonica.

Per quanto riguarda l'attuale Piano Regolatore occorre ricordare che fu adottato con delazione C.C. n. 228 del' 11 maggio 1958 e approvato nel 1965, prima della emanazione della Legge 765/67 e del successivo D.M. 1444/68 destinando, peraltro, ai servizi pubblici aree abbastanza limitate. Coticchè, nelle successive fasi di attuazione del Piano Regolatore Generale della città, si è reso necessario adottare numerosissime varianti... *"tutte consistenti nel trasferimento*

di aree residenziali e rurali comunali a zone d'uso pubblico per verde e parcheggi, edilizia scolastica, edilizia residenziale pubblica, attrezzature d'interesse comune, impianti sportivi ecc...". Le varianti adottate hanno contribuito a migliorare in minima parte la dotazione degli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 e sono del tutto insufficienti rispetto al reale fabbisogno di servizi per la collettività. Si presenta, quindi, la necessità di riequilibrare e potenziare la dotazione di servizi e infrastrutture nella città, a favore soprattutto dei quartieri periferici, servizi non soltanto a livello comunale, ma anche al livello superiore.

L'analisi dello stato di fatto si inquadra nell'attività del Comitato Tecnico di Coordinamento che sin dal mese di marzo 1986 predispose schede di analisi e di rilevamento del patrimonio edilizio, fornendo ai progettisti dei singoli P.R. le indicazioni opportune per coordinare l'elaborazione dei piani stessi. Sin d'allora si pose la necessità di subordinare la destinazione d'uso delle aree inedificate, dei manufatti edilizi inutilizzati o con destinazione impropria nell'attuale contesto urbano, degli impianti, delle attrezzature, delle aree di servizio generale del territorio comunale, comprese nei P.R., alla redazione dello strumento urbanistico atto ad adeguare le dotazioni degli standards di cui al D.M. 1444/68.

Del resto già con lo "schema direttore", consegnato nel 1988 all'Amministrazione Comunale, sono stati individuati tutti gli obiettivi necessari per la vasta riqualificazione urbana e stabilite le nuove funzioni ed i servizi per assicurare alla città una nuova organizzazione urbanistica non in maniera episodica ma riferita ad un vero e proprio "progetto organico della città". E' il tentativo questo di definire una "idea guida" per legare i vari interventi settoriali e ipotizzare un nuovo modello di città basato essenzialmente sulla stretta correlazione tra edilizie consolidatesi nel tempo che hanno definito, mediante le varie modificazioni, l'attuale assetto urbano. In questa ottica e nel rispetto degli obiettivi generali già contenuti nello "Schema direttore" si è proceduto alla importante fase di dotare, prima di ogni altra cosa, la città di spazi e di servizi pubblici così carenti. Per tale operazione sono state escluse tutte le aree già urbanizzate o in via di definizione regolamentate da Piani di zona e dalle lottizzazioni private e approvate regolarmente dall'Amministrazione Comunale e regolarmente convenzionate. Tale metodo si giustifica in considerazione del presupposto che in tali aree il fabbisogno di standards sia stato soddisfatto in sede di approvazione degli strumenti attuativi. L'operazione è avvenuta nel rispetto del D.M. 1444/68, suddividendo il territorio comunale in zone omogenee e individuando per ognuna di esse il fabbisogno pregresso delle aree per servizi sul rispetto degli standards urbanistici. La conoscenza, inoltre della consistenza del

patrimonio edilizio zona per zona, ha permesso di comprendere la reale situazione dei vani e quindi il corrispondente fabbisogno di standards relativo agli abitanti potenziali.

Le tabelle allegate evidenziano le singole situazioni e indicano il fabbisogno effettivo di aree da utilizzare per standards urbanistici.

5. Obiettivi generali posti a base della elaborazione della variante al P.R.G.

Come non sempre avviene nei processi di pianificazione urbanistica, gli indirizzi sono stati delineati per tempo, dall'Amministrazione Comunale di Salerno nell'ambito della "manovra urbanistica" avviata nel 1986.

In quella occasione furono individuate le principali opzioni per un nuovo disegno della città basato sull'adeguamento degli standards urbanistici oltre che sulla risistemazione dell'impianto viario di grande e piccola scala. Fu inoltre ribadita la scelta relativa alla riqualificazione del tessuto urbano complessivo, al recupero della città storica, alla soluzione del problema casa ed alla localizzazione dei servizi superiori. L'Amministrazione propose, con la delibera del Consiglio Comunale n. 189/86, un insieme di interventi che, pur offrendo risposte nell'immediato all'esigenza di recupero e di incremento del patrimonio edilizio, avrebbe sollecitato un rapido adeguamento dei servizi collettivi in un coordinato disegno pianificatorio in cui siano prefigurate le linee di sviluppo cittadino.

Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale sono stati recepiti integralmente nel Piano di adeguamento del D.M. 1444/68, pur nella consapevolezza dei limiti di tale strumento rispetto ad una completa "Revisione di piano". Al già cennato "schema di riorganizzazione urbana", che contiene le linee fondamentali dello sviluppo urbanistico della città, costituisce in effetti il primo complesso di ipotesi, dalle quali sono state tratte quelle relative alle aree da destinare ad attrezzature e pubblici servizi.

6. Analisi demografiche della popolazione insediata ed insediabile sulla base dell' edificabilità globale.

Il D.M. 1444/68, all'art. 3 indica il criterio da adottare nella formazione degli strumenti urbanistici per il proporzionamento delle dotazioni di aree per i servizi. Il calcolo degli abitanti insediati ed insediabile è rapportato a 25 mq. di superficie lorda abitabile, pari a 80 mc incrementabili di 20 mc. Non è previsto, specificamente, il criterio da adottare nel caso di un adeguamento di un P.R.G. vigente laddove risulta quasi totalmente esaurita la capacità insediativa prevista. Da una accurata analisi delle previsioni e del dimensionamento del P.R.G. di Salerno si è potuto verificare che nelle zone omogenee A e B risultano saturate le capacità insediative previste dallo stesso piano.

Si è ritenuto di poter calcolare il numero degli abitanti delle singole zone omogenee, ai quali rapportare la dotazione degli spazi previsti all'art. 3 del D.M., sulla base delle stanze esistenti e quindi della effettiva potenzialità insediativa attuale. Sebbene si siano riscontrate notevoli difficoltà a reperire dati aggiornati sugli abitanti "residenti" e sui "presenti" al 1989, esaminando alcuni indicatori significativi si è confermata la notevole differenza che si registra tra la popolazione anagraficamente residente e quella effettivamente presente. D'altra parte si è considerato che la dotazione di servizi debba essere commisurata non solo sugli abitanti insediati ma anche su quelli insediabile e che, peraltro, è necessario valutare l'intero patrimonio edilizio effettivamente utilizzabile ai fini residenziali.

Dalle considerazioni precedenti, sommariamente, esposte si è desunto il criterio di valutare gli abitanti a cui commisurare l'adeguamento degli standards urbanistici pari al numero delle "stanze" esistenti.

La valutazione del numero di stanze è stata effettuata per ciascuna censuaria sulla base delle risultanze del censimento generale della popolazione effettuato dall'ISTAT nel 1981 ed aggiornato analiticamente sulla base delle concessioni rilasciate tra il 1981 ed il 1989 nonché della stima dei vani costruiti abusivamente e condonabili ai sensi della Legge 47/85. Solo in alcune zone omogenee C e nella zona E si è stimata la ulteriore capacità insediativa, calcolata sulla base delle normative allegate alla presente variante di adeguamento agli standards. Poichè è necessario che all'interno di ciascuna zona omogenea sia

assicurata la dotazione di spazi per gli standards, si sono raggruppati per ogni zona i dati relative alle singole sezioni censuarie e la stima degli ulteriori vani realizzati. I dati dell'elenco generale delle sezioni censuarie, nonché i raggruppamenti per zone omogenee, sono stati riportati nei tabulati 1A e 1B, allegati alla presente relazione.

7. Dati quantitativi relativi al dimensionamento delle aree destinate a standards nella variante del P.R.G. di adeguamento al D.M. 1444/68.

Nelle tabelle che seguono sono stati riportati i dati relativi alla dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive come risultano a seguito della variante del P.R.G.. In media si registra per le zone residenziali un rapporto prossimo al minimo previsto dalla normativa regionale. Tuttavia si evidenzia che nelle zone A, per la assoluta mancanza di aree e nonostante siano stati impegnati, così come previsto dai Piani di recupero approvati, i contenitori edilizi per i quali si prevede la delocalizzazione delle attuali destinazioni d'uso, non risulta soddisfatto lo standard di legge.

Per le zone B si riscontra un incremento, compreso tra 1 mq/ab. e 2 mq/ab. del rapporto minimo di 20 mq/ab. previsto dalla L.R. 14/82. Si è ritenuto di dover assicurare tale dotazione per tener conto della localizzazione di quelle attrezzature e di quei servizi pubblici che necessitano di un immediato rapporto con l'utenza ovvero per le quali già è stata programmata la localizzazione ad oggi.

Come si riscontra nelle tabelle che seguono, si è reso necessario, per alcune delle zone omogenee B, reperire aree, sia in altre zone B che impegnare quasi totalmente le residue aree non edificate e destinate a residenza dal P.R.G.. In particolare risulta impegnato per il recupero degli standards delle zone più occidentali tutta la zona omogenea 2C, e in notevole parte la zona 1C per il deficit di aree nelle zone più orientali.

Infine si evidenzia che è stato considerato acquisito al rispetto degli

standards nelle zone attuate o in via di attuazione attraverso le lottizzazioni convenzionate o i piani di zona (ex L. 167/62), mentre si è rinviata ai Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) l'adeguamento degli standards all'interno delle aree produttive previste dal P.R.G. del 1965.

8. Criteri per la strutturazione generale delle localizzazioni previste

La variante al P.R.G. di adeguamento agli standards di cui al D.M. 1444/68 per la sua stessa natura, come precedentemente cennato, non prevede nuove localizzazioni. Il criterio generale adottato è stato infatti quello di circoscrivere gli interventi nell'ambito delle aree già indicate dal vigente P.R.G. comunale, per tutte le tipologie di edilizie residenziali di cui alla normativa, con la strutturazione seguente:

- **zona omogenea A:** oltre il precinto di origine storica, così come definito dal P.R.G. comunale, del 1968 tutte le aree del tessuto urbano con esso confinanti, estendendo tale classificazione sul lato est, ed al più recente sviluppo urbanistico dal tardo ottocento fino agli anni '40;
- **zona omogenea B:** tutte le aree rimanenti di insediamenti di edilizia abitativa;
- **zona omogenea C:** nell'ambito delle aree previste dal P.R.G. del 1965 per lo sviluppo edilizio, al fine soprattutto di completare gli interventi di Edilizia residenziale pubblica nella zona di S. Eustachio come nei programmi dell'Amministrazione oltre ad una limitata previsione di sviluppo nelle frazioni alte ed all'unica lottizzazione già convenzionata in località Masso della Signora. In particolare per quanto riguarda la zona PEEP di S. Eustachio gli interventi dovranno essere riservati alla sola zona edilizia sovvenzionata;
- **zona omogenea D:** le aree o gli insediamenti realizzati o da realizzare secondo le previsioni del P.R.G. del 1968 di impianti produttivi (zone industriali, artigianali o assimilabili);

- **zona omogenea E:** l'intero territorio comunale, definito dal vigente P.R.G. dalla tipologia "zona 3 - rurali comuni" o assimilabili;
- **zona omogenea F:** le aree da destinare a servizi , infrastrutture ed edifici di pubblico interesse, nonchè necessarie per la creazione di parchi urbani.

Come precedentemente cennato, il deficit di tali aree è tale che soltanto con la utilizzazione dell'intero patrimonio di aree attualmente libere o occupate da contenitori non utilizzati è possibile il soddisfacimento previsto dalla normativa. Peraltro, sarà necessario prevedere ulteriori aree, anche in zona decentrata, per la completa previsione di zone F - parchi attrezzati comprensoriali, ma è sembrato opportuno che tale localizzazione sia ipotizzata in sede di nuovo P.R.G., così come per ulteriori localizzazioni di funzioni, nell'ambito di un più completo processo di pianificazione urbanistica. In particolare nell'ambito della zona omogenea F, oltre al verde attrezzato di quartiere, sono stati previsti tre grandi parchi a servizio dell'intera città e del comprensorio:

l'area denominata F1 è localizzata lungo la fascia costiera ad oriente della città, fino al termine del territorio comunale. Attualmente in tale area è in costruzione il nuovo stadio per il calcio. In tale grande comprensorio sono previsti prevalentemente impianti sportivi ed aree di verde attrezzato per il tempo libero. Sono previste inoltre attrezzature turistiche ed alberghiere con centro congressuale. L'area denominata F2 "parco del castello " è ubicata immediatamente a nord del centro storico della città, comprendendo il Castello di Arechi, la Bastiglia ed un'ampia area circostante. Il terzo grande parco urbano, con le caratteristiche di area attrezzata, è localizzato sulla collina del Masso della Signora, a servizio dei nuovi quartieri orientali della città. Tutte le aree attrezzate utilizzano in gran parte aree che il P.R.G. fin'ora vigente ha, attraverso vincoli diversi, sostanzialmente tutelato. Per tali importanti comprensori, come per altre zone F della presente variante di adeguamento, è previsto il ricorso ad un piano di esecuzione particolareggiato, al fine di consentire interventi programmati per un armonico sviluppo di tutte le componenti del territorio.

Come si evidenzia meglio dalla lettura delle tabelle, il totale complessivo della dotazione di spazi pubblici attrezzati e di servizi è, complessivamente, pari a circa 21 mq/ per ciascun abitante insediato, di poco superiore al minimo inderogabile previsto dalla normativa.

**DATI PARAMETRICI RIASSUNTIVI DELLE ZONE
OMOGENEE E RIEPILOGHI**

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 1A (centro storico)

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 11.646

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 7.000	mq/ab 0,60
b) verde	mq 55.890	mq/ab 4,80
c) attrezz. collett.	mq 18.350	mq/ab 1,58
d) parcheggi	mq 4.905	mq/ab 0,42
Totale parz.	mq 86.145	mq/ab 7,40

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 0 mq/ab 0

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 104.450(x 2)	mq/ab 8,97
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 295.000	mq/ab 25,33

500000

5000000000

Rifer. **Zona omogenea 2A**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 826

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 3.600	mq/ab 4,36
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 1600	mq/ab 1,94
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 5.200	mq/ab 4,30

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 0	mq/ab 0
------	---------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

- a) interne alla z.	mq 3.000(x 2)	mq/ab 7,26
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 11.200	mq/ab 13,56

Rifer. **Zona omogenea 3A (via indipendenza)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti) N° 3295

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 3.270	mq/ab 0,99
c) attrezz. collett.	mq 800	mq/ab 0,24
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 4.070	mq/ab 1,23

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 0 mq/ab 0

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 2.000(x 2)	mq/ab 1,21
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 8.070	mq/ab 2,44

Handwritten signature or mark

Handwritten number or mark

Rifer. **Zona omogenea 4A**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 31.756

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 15.000	mq/ab 0,47
b) verde	mq 56.800	mq/ab 1,79
c) attrezz. collett.	mq 10.800	mq/ab 0,34
d) parcheggi	mq 6.400	mq/ab 0,20
Totale parz.	mq 89.000	mq/ab 2,81

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 3000	mq/ab 0,09
--	---------	------------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 86.600(x 2)	mq/ab 5,45
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 265.200	mq/ab 8,35

Sup. 250

100 200 300

Rifer. **Zona omogenea 1/B (carmine)**

Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 13.990

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 6.600	mq/ab 0,47
b) verde	mq 1.000	mq/ab 0,08
c) attrezz. collett.	mq 5.500	mq/ab 0,39
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 13.100	mq/ab 0,94

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 20.200 mq/ab 1,44

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 94.950(x 2)	mq/ab 13,58
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 37.000(x 2)	mq/ab 5,28
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 297.200	mq/ab 21,24

Rifer. **Zona omogenea 2/B (irno)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 23.191

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 23.800	mq/ab 1,03
b) verde	mq 800	mq/ab 0,03
c) attrezz. collett.	mq 5.200	mq/ab 0,22
d) parcheggi	mq 1.360	mq/ab 0,06
Totale parz.	mq 31.160	mq/ab 1,34

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 23.600	mq/ab 1,02
--	-----------	------------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 199.300(x 2)	mq/ab 13,58
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 45.450	mq/ab 1,96
TOTALE (virtuale)	mq 498.800	mq/ab 21,50

Rifer. **Zona omogenea 3/B**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 1.646

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 3.400	mq/ab 2,07
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 2.800	mq/ab 1,71
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 6.200	mq/ab 3,78

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 6.800 mq/ab 4,13

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 11.200(x 2)	mq/ab 13,60
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 35.400	mq/ab 21,50

0,2 (2) 13,60

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 4/B

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 8.520

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 0	mq/ab 0

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 17.000 mq/ab 1,99

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 19.000(x 2)	mq/ab 4,46
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 127.374	mq/ab 14,95
TOTALE (virtuale)	mq 183.200	mq/ab 21,50

90

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 5/B (torrione)

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 20.817

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 18.800	mq/ab 0,90
b) verde	mq 27.800	mq/ab 1,33
c) attrezz. collett.	mq 23.000	mq/ab 1,10
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 69.600	mq/ab 3,33

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 42.100 mq/ab 2,02

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 66.200(x 2)	mq/ab 6,36
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 36.500	mq/ab 3,50
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 130.940	mq/ab 6,29
TOTALE (virtuale)	mq 448.200	mq/ab 21,50

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 6/B (torrione alto)

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 4.024

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 6.900	mq/ab 1,71
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 800	mq/ab 0,20
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 7.700	mq/ab 1,91

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 0 mq/ab 0

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 19.700(x 2)	mq/ab 9,79
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 40.176	mq/ab 9,98
TOTALE (virtuale)	mq 87.300	mq/ab 21,68

Rifer. **Zona omogenea 7/B (torrione alto)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 1.128

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 0	mq/ab 0

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 32.000	mq/ab 28,37
--	-----------	-------------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 0(x 2)	mq/ab 0
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 32.000	mq/ab 28,37

Rifer. **Zona omogenea 8/B (pastena)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 35.252

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 24.800	mq/ab 0,70
b) verde	mq 5.000	mq/ab 0,14
c) attrezz. collett.	mq 18.400	mq/ab 0,53
d) parcheggi	mq 2.800	mq/ab 0,08
Totale parz.	mq 51.000	mq/ab 1,45

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 45.300 mq/ab 1,29

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 111.500(x 2)	mq/ab 6,33
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 136.400(x 2)	mq/ab 7,73
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 165.700	mq/ab 4,70
TOTALE (virtuale)	mq 757.800	mq/ab 21,50

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 9/B (mariconda)

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 10.462

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 18.000	mq/ab 1,72
b) verde	mq 8.600	mq/ab 0,82
c) attrezz. collett.	mq 20.200	mq/ab 1,93
d) parcheggi	mq 2.800	mq/ab 0,27
Totale parz.	mq 49.600	mq/ab 4,74

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 65.600 mq/ab 6,27

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 57.500(x 2)	mq/ab 11,00
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 230.200	mq/ab 22,00

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 10/B (san leonardo)

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 407

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 2.500	mq/ab 6,14
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 2.500	mq/ab 6,14

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 16.900 mq/ab 41,52

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 0(x 2)	mq/ab 0
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 19.400	mq/ab 47,66

0 / 407

Rifer. **Zona omogenea 11/B (ogliara)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 1.140

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 800	mq/ab 0,70
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 400	mq/ab 0,35
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 1.200	mq/ab 1,05

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 0	mq/ab 0
--	------	---------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 16.000(x 2)	mq/ab 28,07
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 33.200	mq/ab 29,12

Rifer. **Zona omogenea 12/B (giovi piegolette)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 167

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 1.000	mq/ab 5,99
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 1.000	mq/ab 5,99

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 4.000 mq/ab 23,95

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 0(x 2)	mq/ab 0
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 5.000	mq/ab 29,94

0 25 0 0 0

Rifer. **Zona omogenea 13/B (giovi casa d' amato)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti pot.) N° 116

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 1.200	mq/ab 10,34
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 1.200	mq/ab 10,34

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 1.500	mq/ab 12,93
--	----------	-------------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 0(x 2)	mq/ab 0
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
TOTALE (virtuale)	mq 2.700	mq/ab 23,27

3 0 0 0

Rifer. **Zona omogenea 4/C (mq.42.000)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti prev.) N° 630

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 4.000	mq/ab 6,35
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 4.000	mq/ab 6,35

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 6.000 mq/ab 9,52

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 2.602	mq/ab 4,13
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
Superficie standards	mq 12.600	mq/ab 20,00

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 5/C (giovi piegolette)

1/B Stanze (= abitanti prev.) N° 255

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 0	mq/ab 0

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 0 mq/ab 0

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 5.100	mq/ab 20,00
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
Superficie standards	mq 5.100	mq/ab 20,00

514. 30000

100000000

Rifer. **Zona omogenea 7/C (giovi casa d' amato)**
Tab.

1/B Stanze (= abitanti prev.) N° 150

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 0	mq/ab 0

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

	mq 0	mq/ab 0
--	------	---------

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 3.000	mq/ab 20,00
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
Superficie standards	mq 3.000	mq/ab 20,00

Superficie standards

mq 3.000

Rifer.
Tab.

Zona omogenea 8/C (giovi casa d' amato)

1/B Stanze (= abitanti prev.) N° 315

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 0	mq/ab 0
b) verde	mq 0	mq/ab 0
c) attrezz. collett.	mq 0	mq/ab 0
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 0	mq/ab 0

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 6.000 mq/ab 19,05

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 300	mq/ab 0,95
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
Superficie standards	mq 6.300	mq/ab 20,00

Rifer.
Tab.

Zona omogenea E (zona agricola)

1/B Stanze (= abitanti prev.) N° 20.000

2/C Aree destinate a servizi (esistenti):

a) istruzione	mq 19.000	mq/ab 1,60
b) verde	mq 8.200	mq/ab 0,69
c) attrezz. collett.	mq 3.900	mq/ab 0,19
d) parcheggi	mq 0	mq/ab 0
Totale parz.	mq 31.100	mq/ab 2,48

4/B Aree destinate a servizi nel P.R.G. (non attuate)

mq 29.800 mq/ab 1,49

6/B Aree per adeguamento standards (variante P.R.G.)

a) interne alla z.	mq 67.000	mq/ab 3,35
b) esterne alla z.o. (in B)	mq 0(x 2)	mq/ab 0
c) esterne alla z.o. (in C)	mq 0	mq/ab 0
Superficie standards	mq 127.900	mq/ab 7,32

52.000

127.900

500.000

RIEPILOGO ZONA A

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
1A	52,89	11.646	220,19	190.595	295.000	25,33
2A	17,64	826	46,83	8.200	11.200	13,56
3A	13,50	3.295	244,07	6.070	8.070	2,45
4A	97,32	31.759	326,34	178.600	265.200	8,35
TOTALE	181,35	47.526	262,06	383.465	579.470	12,19

RIEPILOGO ZONA B

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
1B	41,69	13.990	335,57	165.250	297.200	21,24
2B	85,20	23.191	272,19	464.760	498.800	21,51
3B	23,89	1.646	68,90	24.200	35.400	21,51
4B	18,42	8.520	462,54	187.574	183.200	21,50
5B	7,35	20.817	2.832,24	345.340	448.200	21,53
6B	18,12	4.024	222,08	67.576	87.300	21,69
7B	10,25	1.128	110,05	32.000	32.000	28,37
8B	88,19	35.252	399,73	509.900	757.800	21,50
9B	83,35	10.462	125,52	172.700	230.200	22,00
10B	12,88	407	31,60	19.400	19.400	47,67
11B	5,26	1.140	216,73	17.200	33.200	29,12
12B	1,34	167	124,63	5.000	5.000	29,94
13B	4,24	116	27,36	2.700	2.700	23,28
TOTALE	400,18	120.860	302,01	2.013.600	2.630.400	21,76

N.B. I dati sono riportati al netto delle lottizzazioni convenzionate e dei piani di zona realizzati

RIEPILOGO ZONA C

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
4 C	5,06	630	124,51	12.600	12.600	20,00
5 C	1,85	255	137,84	5.100	5.100	20,00
6 C	1,32	210	159,09	4.200	4.200	20,00
7 C	1,07	150	140,19	3.000	3.000	20,00
8 C	2,70	315	116,67	6.300	6.300	20,00
TOTALE	12,00	1.560	130,00	31.200	31.200	20,00

N.B. I dati sono riportati al netto delle lottizzazioni convenzionate e dei piani di zona previsti

RIEPILOGO GENERALE ZONE RESIDENZIALI (A-B-C)

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
1A	52,89	11.646	220,19	190.595	295.000	25,33
2A	17,64	826	46,83	8.200	11.200	13,56
3A	13,50	3.295	244,07	6.070	8.070	2,45
4A	97,32	31.759	326,34	178.600	265.200	8,35
1B	41,69	13.990	335,57	165.250	297.200	21,24
2B	85,20	23.191	272,19	464.760	498.800	21,51
3B	23,89	1.646	68,90	24.200	35.400	21,51
4B	18,42	8.520	462,54	187.574	183.200	21,50
5B	7,35	20.817	2.832,24	345.340	448.200	21,53
6B	18,12	4.024	222,08	67.576	87.300	21,69
7B	10,25	1.128	110,05	32.000	32.000	28,37
8B	88,19	35.252	399,73	509.900	757.800	21,50
9B	83,35	10.462	125,52	172.700	230.200	22,00
10B	12,88	407	31,60	19.400	19.400	47,67
11B	5,26	1.140	216,73	17.200	33.200	29,12
12B	1,34	167	124,63	5.000	5.000	29,94
13B	4,24	116	27,36	2.700	2.700	23,28
4C	5,06	630	124,51	12.600	12.600	20,00
5C	1,85	255	137,84	5.100	5.100	20,00
6C	1,32	210	159,09	4.200	4.200	20,00

RIEPILOGO GENERALE ZONE RESIDENZIALI (A-B-C)

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
7C	1,07	150	140,19	3.000	3.000	20,00
8C	2,70	315	116,67	6.300	6.300	20,00
TOTALE	593,53	169.946	287,74	2.428.265	3.241.070	18,98

N.B. I dati sono riportati al netto delle lottizzazioni convenzionate e dei Piani di Zona attuati o di previsione

RIEPILOGO ZONA F

zona omogenea	sup. territoriale ha	stanze=abitanti n°	densità di popol. territoriale ab/ha	STANDARDS		
				sup.reale mq.	sup. virtuale mq.	dot. st. mq/ab
1F	67,51	199.499		675.100	675.100	
2F	84,49	199.499		844.900	844.900	
3F	33,80	199.499		338.000	338.000	
4F	13,86	199.499		138.600	138.600	
5F	6,60	199.499		66.000	66.000	
6F	7,02	199.499		70.200	70.200	
7F	5,75	199.499		57.500	57.500	
8F	2,74	199.499		27.400	27.400	
9F	9,65	199.499		96.500	96.500	
10F	22,48	199.499		224.800	224.800	
11F	32,35	199.499		323.500	323.500	
12F	5,88	199.499		58.800	58.800	
13F	2,32	199.499		23.200	23.200	
14F	2,49	199.499		24.900	24.900	
TOTALE	296,94	2.792.986		2.969.400	2.969.400	