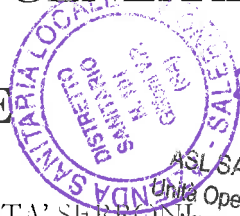


COMUNE DI GIFFONI VALLE PIANA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

FRAZIONE MERCATO LOCALITA' SERRA
FRAZIONE VASSI LOCALITA' ACQUA CALDA



28 MAR. 2001

ASL SA/2 - Distretto San. N. 101
Unità Operativa Prevenzione Collettiva
MEDICO DIRIGENTE RESP.
- Dr. Antonio Bonito -

TAVOLA N° 1: RELAZIONE TECNICA

Integrata dopo le osservazioni recepite con delibera di C.C. n. 8/2001

UFFICIO TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA
Ing. Gerardo Cancellario

Marzo, 2001

PREMESSA

Il Comune di Giffoni Valle Piana con delibera di C.C. n° 331 del 21.12.88, integrata con delibera di G.M. n° 206 del 12.02.89, ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale.

Successivamente, con delibera di C. C. n° 3 del 24.01.1992, approvava le controdeduzioni di cui al deliberato Provinciale n° 165/91 derivate dalle modifiche prescritte dal C.T.R.I. con voto n° 533 del 22.07.91.

In data 10.12.92, con atto n° 36710 del Presidente della Provincia di Salerno, veniva emesso apposito Decreto di approvazione della variante al P.R.G..

Con delibera di C.C. n° 41 del 09.05.1998 è stata adottata la variante relativa alla riproposizione dei vincoli al P.R.G. vigente, approvata con delibera di C.C. n° 73 del

24.08.98, successivamente approvata dal C.T.R.I. nell'adunanza del 10.03.99 con voto 899 e dal Consiglio Provinciale con delibera n° 113 del 10.12.1999, attualmente è in itinere l'emissione del Decreto del Presidente della Provincia previo acquisizione del visto di conformità da parte della Regione Campania.

Il Comune di Giffoni Valle Piana, inoltre, con delibera n° 33 del 07.03.1998 ha approvato per il quadriennio 1998 - 2001 il programma pluriennale d'attuazione ai sensi dell'art. 13 della legge n° 10/77 .

OBIETTIVO DELLA VARIANTE

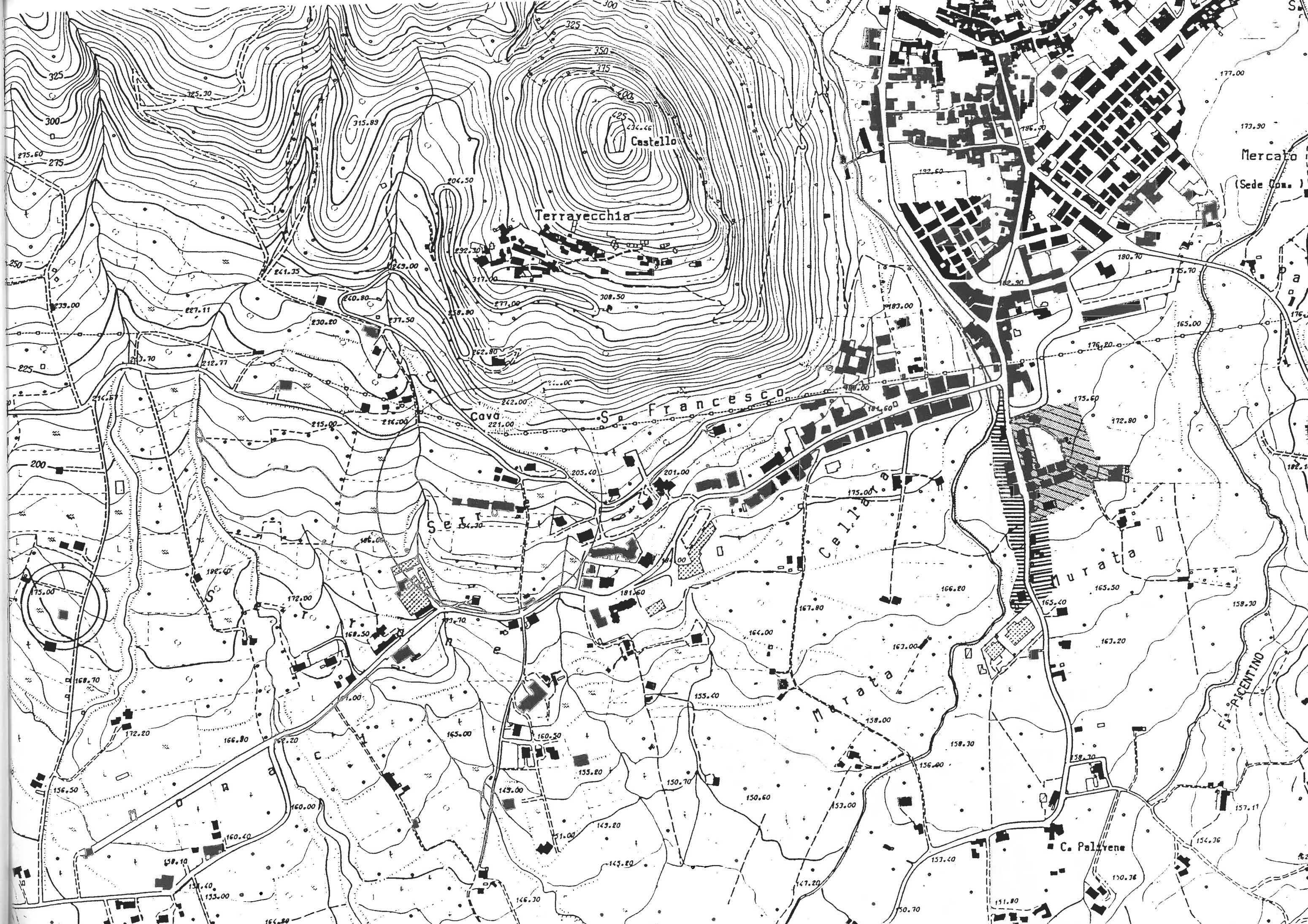
Il programma pluriennale per il quadriennio 1998 – 2001 risulta già attuato, pertanto con il successivo programma sarà possibile completare lo sviluppo edilizio previsto dal P.R.G. vigente.

In previsione di tale programmazione si ritiene necessario ridefinire con semplici modifiche la pianificazione urbanistica in loc. Serroni ed in loc. Vassi.

Preliminarmente si evidenzia che le varianti nelle suddette località proposte si limitano in parte a definire un tessuto urbano già spontaneamente riorganizzato, ed in parte a consentire quello sviluppo normato dall'attuale P.R.G. che altrimenti risulterebbe di difficile od addirittura di impossibile attuazione.

La nuova zonizzazione consente infine di aumentare le superfici destinate a standards razionalizzandone l'ubicazione.

La soluzione urbanistica proposta in Variante al P.R.G. vigente tiene conto delle osservazioni, parzialmente recepite dal C.C. con delibera n. 8/2001, a seguito della pubblicazione della suddetta Variante.



VARIANTE IN LOCALITA' SERRONI

In loc. Serroni la variante prevede lo scambio di parte dell'area destinata a zone omogenee C1 “ *Aree scarsamente edificate a prevalente destinazione residenziale a sviluppo intensivo (P.E.E.P.)* ” con l'area limitrofa, destinata a zona omogenea F3 “ *Area per il verde e lo sport* ” .

L'esigenza della trasformazione è dettata da una duplice motivazione:

1. l'ubicazione dell'area, destinata a verde attrezzato, attualmente classificata come zona C1, a ridosso della strada provinciale Fuorni – Giffoni Valle Piana, è perfettamente baricentrica

rispetto alle aree residenziali C2 e C1 previste dal P.R.G. nelle località Serroni – Monaci;

2. l'attuale zona C1, posta a valle del P.E.E.P. già realizzato, che diverrebbe zona F3, è di proprietà del Comune di Giffoni Valle Piana inoltre la suddetta area risulta già attrezzata a verde pubblico, grazie ad un intervento di bonifica ambientale finanziato dal Consorzio Comuni Bacino Salerno 2 per lo smaltimento dei RR.SS.UU. (Parco Feltrinelli).

La variante proposta non comporta alcuna modifica delle norme di attuazione vigenti sia per la zona C1 che per la zona F3.

Il cambio reciproco di destinazione urbanistica delle aree in questione prevede una lieve riduzione della estensione della zona C1 ed un conseguente aumento di



quella F3, il tutto come da tabella riepilogativa di seguito riportata:

Estensione attuale Zona C1	mq.	19.050
Estensione Zona C1 di Variante	mq.	18.000
Totale differenza	-	mq. 1.050

Estensione attuale Zona F3	mq.	7.800
Estensione Zona F3 di Variante	mq.	8.850
Totale differenza	+	mq. 1.050

VARIANTE IN LOCALITA' VASSI (Acqua Calda)

Anche in località Vassi è prevista una modifica delle destinazioni urbanistiche di alcune aree.

In particolare:

1. la trasformazione della zona D1 “ *Zona industriale, commerciale ed artigianale esistente*” in F3, F4 e Strada di P.R.G.;
2. la trasformazione di parte della zona F3 in C1;
3. la trasformazione della zona C2 in F3;

Le motivazioni che hanno indotto alla redazione della variante sono molteplici:

- la zona D1 non ha mai assolto alla sua funzione urbanistica in quanto per un periodo è stata occupata dai prefabbricati installati dopo il sisma del 23.11.1980, mentre attualmente risulta in parte trasformata in campo sportivo di pubblico utilizzo a servizio della frazione Vassi ed in parte in area di parcheggio e viabilità di collegamento tra la strada di P.R.G. e la via Comunale Mercato – Vassi ;

- la suddetta area, attualmente zona omogenea D1, è di proprietà Comunale;

- lo sviluppo urbano estensivo previsto nelle zone C2 è inattuabile oltre che non compatibile con il tessuto urbano, in quanto determinerebbe una trasformazione dei

borghi esistenti, peraltro serviti da una viabilità molto limitata;

- la zona F3, in loc. Acqua Calda è abbastanza esterna e poco funzionale rispetto al “cuore” della frazione, viceversa la collocazione di fasce di verde attrezzato all'interno della frazione stessa consentirebbe una immediata e continua fruizione degli standard previsti, risultando quest'ultimi a diretto contatto con le residenze e le attività che gli abitanti quotidianamente svolgono.

La sostituzione delle aree C2 con aree C1 compensa la riduzione delle aree edificabili ed afferma la volontà dell'Amministrazione di concludere lo sviluppo urbano previsto dal P.R.G. esclusivamente con edilizia pubblica nel

sostanziale rispetto delle volumetrie stabilite nella pianificazione urbanistica generale del Comune.

La variante di Vassi non prevede alcuna modifica alle norme di attuazione vigenti.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle aree soggette a nuova destinazione urbanistica:

Estensione attuale Zona D1	mq. 2.630
Estensione Zona D1 di Variante	mq. 0
Totale differenza	- mq. 2.630
Estensione attuale Zona F3	mq. 8.135
Estensione Zona F3 di Variante	mq. 10.870
Totale differenza	+ mq. 2.735
Estensione attuale Zona C2	mq. 8.290

Estensione Zona C1 di Variante		mq.	6.820
Totale differenza	-	mq.	1.470
Estensione attuale Zona F4		mq.	0
Estensione Zona F4 di Variante		mq.	880
Totale differenza	+	mq.	880

**QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE
SUPERFICI E DELLE ZONE INTERESSATE
ALLA VARIANTE**

<i>zona</i>	<i>PRG VIGENTE</i>		<i>PRG IN VARIANTE</i>	
	<i>mq</i>	<i>volumetria potenziale max in mc</i>	<i>Mq</i>	<i>volumetria potenziale max in mc</i>
C₁	19050	30480	24820	39712
C₂	8290	7461	0	0
<i>tot zona C</i>	27340	37941	24820	39712
D₁	2630		0	
F₃	15935		19720	
F₄	0		880	
<i>Strade di prg</i>	0		485	
<i>tot zona F</i>	15935		21085	
TOTALE SUPERFICIE INTERESSATA	45905		45905	