



Comune di San Valentino Torio

(Provincia di Salerno)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Reg. Regionale 5/2011)

COMPONENTE STRUTTURALE Quadro Strategico e Progettuale		Tavola RP.01
Relazione Generale di Piano	FEBBRAIO 2019	
<i>Sindaco:</i>	ing. Michele Strianese	Comune di San Valentino Torio APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.06.2020
<i>Assessore all'Urbanistica:</i>	ing. Michele Strianese	
<i>Responsabile Unico del Procedimento:</i>	ing. Giancarlo Migliaro	
<i>Progettista:</i>	ing. Giovanni Pellegrino	
<i>Assistenza tecnico-specialistica ed elaborazioni cartografiche:</i>	ing. Adele Stanzione	
<i>Studio agronomico:</i>	dott.ssa Agr. Rossella Robusto	
<i>Studio geologico:</i>	dott. Geol. Carmine Manganello	
<i>Zonizzazione acustica:</i>	Arch. Antonia Iride	
<i>Valutazione Ambientale Strategica (Rapporto Ambientale):</i>	Arch. Valentina Taliercio Arch. Carlo Velardo	



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
PROVINCIA DI SALERNO

IL SINDACO E L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Michele Strianese

IL R.U.P.
Ing. Giancarlo Migliaro

IL PROGETTISTA
Ing. Giovanni Pellegrino

ASSISTENZA TECNICO-SPECIALISTICA
Ing. Adele Stanzione

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE
Ing. Adele Stanzione

STUDIO AGRONOMICO
Dott. Agr. Rossella Robusto

STUDIO GEOLOGICO
Dott. Geol. Carmine Manganiello

ZONIZZAZIONE ACUSTICA
Arch. Antonia Iride

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Arch. Valentina Taliercio
Arch. Carlo Velardo

Sommario

1. PREMESSA	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....	6
3. IL PERCORSO DEL PUC DI SAN VALENTINO TORIO.....	8
4. GLI INDIRIZZI STRATEGICI POSTI ALLA BASE DEL PUC.....	11
5. IL QUADRO CONOSCITIVO	17
5.1 La strumentazione urbanistica sovraordinata.....	19
5.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR).....	19
5.1.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico	22
5.1.3 Il Parco Regionale del fiume Sarno	23
5.1.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	24
5.1.4 ALTRI VINCOLI.....	28
5.2 Piani e programmi a scala locale	29
5.2.1 Il Piano Regolatore Generale (PRG)	29
5.2.2 Il Piano di Recupero	31
5.2.3 Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP)	32
5.2.4 Il Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP)	33
5.2.5 Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD).....	35
5.3 Il Quadro Strutturale Economico e Capitale Sociale	37
5.3.1 Inquadramento demografico	37
5.3.2 Struttura della popolazione	39
5.3.3 Popolazione straniera residente.....	39
5.3.4 Analisi del patrimonio abitativo	40
5.3.5 Analisi delle dotazioni standard esistenti	41
6. IL QUADRO STRATEGICO – IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC	44
6.1 Il fabbisogno abitativo	46
6.1.1 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi non adeguati.....	46
6.1.2 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi sovraffollati.....	47
6.1.3 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi in coabitazione	53
6.2 Stima del fabbisogno aggiuntivo	54
6.2.1 Stima del fabbisogno aggiuntivo dovuto alla crescita demografica	54

6.2.2	Stima del fabbisogno aggiuntivo dovuto ad alloggi di Edilizia Residenziale Sociale	56
6.3	Stima del fabbisogno abitativo del Comune di San Valentino Torio.....	58
6.3.1	Il bilancio degli alloggi realizzati abusivamente	59
6.4	Le aree pubbliche di uso pubblico nel prossimo decennio.....	60
6.5	Fabbisogno nuove aree produttive	63
7.	IL PUC DI SAN VALENTINO TORIO.....	66
7.1	La Componente di interesse Naturalistico – Ambientale.....	67
7.2	La Componente di interesse Agricolo.....	67
7.3	La Componente Insediativa	69
7.4	La costruzione della rete ecologica.....	73
7.5	Le disposizioni programmatiche del Puc	74
8.	CONCLUSIONI.....	79

1. PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale.

È attraverso il PUC che *“il Comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale”*, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Piano Urbanistico Comunale di San Valentino Torio si articola in:

- Quadro Conoscitivo, che rappresenta l'organica riproduzione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano. Esso definisce le invarianti del territorio e costituisce il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e delle azioni strategiche che il PUC intende mettere in campo per dare una nuova immagine del territorio.
- Disposizioni Strutturali, con validità a tempo indeterminato, che, fissati gli obiettivi da perseguire attraverso il governo del territorio ed individuate le invarianti strutturali del territorio, fissa il limite dello sviluppo comunale.
- Disposizioni Programmatiche, che sulla base delle disposizioni strutturali, conformando il diritto di proprietà, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.

Il PUC quindi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- a) Con le disposizioni strutturali, il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente.
- b) Con le disposizioni programmatiche, le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.



Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.

2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

San Valentino Torio è un Comune della provincia di Salerno che sorge all'estremità meridionale della pianura Campana, tra il Vesuvio e i Monti Lattari. La sua posizione geografica lo colloca tra quel gruppo di Comuni all'estremo lembo dell'Agro Nocerino-Sarnese, posto a cerniera tra la conurbazione napoletana e le aree di gravitazione salernitana. I suoi confini territoriali sono essenzialmente confini d'acqua: a Nord-Ovest, infatti, vi è il fiume Sarno, a Nord-Est il Rio San Marino, a Sud il Fosso Imperatore¹. Confina altresì a nord con il Comune di Sarno; a sud con San Marzano sul Sarno, Pagani, Nocera Inferiore; ad Ovest con Striano, Poggiomarino e Scafati.

Ha una superficie territoriale di 9,03 kmq con una densità di popolazione di 1.158 ab/kmq.

L'Agro Nocerino Sarnese si configura come un'area suburbana interna al più vasto sistema metropolitano che si estende, senza soluzione di continuità, tra i due poli urbani di Napoli e Salerno, caratterizzata da:

- alta densità abitativa;
- sviluppo urbano sregolato e disorganico con compresenza disordinata di insediamenti residenziali e produttivi;
- congestione di alcune aree più intensamente antropizzate.

Infatti la densità abitativa dell'Agro Nocerino Sarnese è di oltre 1.600 abitanti per Kmq, un valore di gran lunga superiore alla media provinciale (circa 220 ab/Kmq); dall'analisi a livello comunale, in particolare, si evidenzia la rilevante densità dei comuni di Pagani, Scafati e Nocera Inferiore (rispettivamente 2.721, 2.390 e 2.337 abitanti per Kmq). La popolazione che vi risiede ammonta complessivamente a 277 mila abitanti, di cui il 25% residente in provincia di Salerno.

La presenza dell'acqua e la peculiare qualità dei suoli hanno reso l'area dell'Agro particolarmente adatta alla produzione agricola. La conseguenza di uno sviluppo più o meno organizzato delle attività rurali, ed in particolare della coltivazione del pomodoro, del tabacco e delle fibre tessili, è stata la nascita di un polo di imprese manifatturiere collegate alla produzione agricola.

In tal senso, si è costituita nella zona una vera e propria filiera del settore agroalimentare, il cui cuore è rappresentato proprio dalla coltivazione del pomodoro e dalla sua trasformazione industriale in conserve e derivati e che si sviluppa, a monte,

¹ Fatto costruire dal re Carlo d'Angiò alla fine del 1200.

con la presenza di imprese meccaniche e metalmeccaniche per la costruzione di macchine industriali e di vuoti a banda stagnata destinati all'inscatolamento, e a valle, con imprese di imballaggi in legno, plastica e cartone utilizzati nel trasporto della materia prima e del prodotto confezionato. A supporto dell'intera filiera produttiva vi sono poi numerose aziende di trasporto e di servizi. Ad oggi, l'area dei comuni dell'Agro Nocerino-Sarnese conta circa 13.000 imprese, per un totale di circa 50.000 addetti. Si tratta prevalentemente di piccole imprese, spesso a conduzione familiare, come dimostra il numero medio degli addetti per impresa, pari a 3,85 per l'intera area indagata.

Lo sviluppo agro-industriale ha inoltre comportato una crescita del profilo socio-economico. I comuni di maggiori dimensioni e maggiormente sviluppati, ed in particolare Nocera Inferiore, Scafati ed Angri, mostrano una dotazione di valori urbani (ancorché minimali) e di servizi di livello superiore (credito, attività commerciali, ecc.).

San Valentino Torio, se da un lato ha abbandonato l'economia rurale come attrattore principale del suo sistema economico, dall'altro le attività industriali presenti legate alla trasformazione di prodotti agroalimentari sono entrate in crisi irreversibile da circa un decennio e molti impianti situati nel centro abitato hanno ormai cessato di produrre. E' pur vero che se da un lato le progressive cessazioni di attività e l'aumento della disoccupazione fanno pensare intuitivamente ad una trasformazione socio economica di tipo involutivo, dall'altro un crescente aumento di domanda di suoli attrezzati per l'insediamento di attività industriali dimostra che è viva ancora la volontà dell'imprenditoria locale che per salvarsi vuole riorganizzarsi e riattrezzarsi chiedendo il completamento delle aree esistenti e la localizzazione di nuove aree idonee.

Il settore artigianale, rappresentato in massima parte dalle attività indotte dal sistema dell'autotrasporto, rappresenta una risorsa fondamentale nella ricchezza di San Valentino Torio, interessando sicuramente processi economici di raggio sovracomunale. Gli addetti nel settore raggiungono quasi il nove per cento della popolazione attiva, in larghissima parte, sono i proprietari di un moderno autotreno. Ci troviamo di fronte ad una organizzazione di aziende di piccola e piccolissima dimensione, di natura spesso familiare, localizzate per la maggior parte nell'ambito rurale. Il sistema dell'autotrasporto serve sia i mercati ortofrutticoli locali e nazionali che il tessuto industriale dell'Agro nuovi interventi in questa direzione prevedono la localizzazione nel territorio di San Valentino Torio di un polo per la logistica a confine con il comune di Nocera Inferiore.

3. IL PERCORSO DEL PUC DI SAN VALENTINO TORIO

Con Determina n° 420 del 22/07/2009, sulla base dei curricula acquisiti tramite Avviso Pubblico per l'affidamento degli incarichi professionali relativi a lavori di importo presunto inferiore a € 100.000,00, veniva affidato al Prof. Arch. Salvatore Visone, legale rappresentante dello studio "Visone & Associati ", l'incarico di redazione del P.U.C. ai sensi dell'art. 23 della L.R. n° 16/2004 e s.m.i. e della delibera di G.R. n° 834/2007 - Norme sul Governo del Territorio.

In data 29.07.2009, tra l'Amministrazione Comunale e il Prof. Arch. Salvatore Visone, veniva sottoscritta apposita Convenzione che stabiliva le modalità dello svolgimento dell'incarico.

Con Determina Dirigenziale:

- n. 06 del 12.01.2015 veniva affidato l'incarico al geologo Carmine D. Manganiello per le indagini di tipo geologico;
- n. 07 del 12.01.2015 veniva affidato l'incarico al R.T.P. arch. Valentina Taliercio e all'arch. Carlo Velardo per la redazione della V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica;
- n. 08 del 12.01.2015 veniva affidato l'incarico all'arch. Antonia Iride di redazione e adeguamento del Piano Comunale di zonizzazione acustica ambientale;
- n. 09 del 12.01.2015 veniva affidato l'incarico all' agr. Rossella Robusto per l'aggiornamento della carta di uso agricolo;
- n. 109 del 26.03.2015 veniva affidato l'incarico all'arch. Teresa Schiano per la redazione del R.U.E.C Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

Con Delibera di G.M. n° 91 del 10/07/2014 veniva approvato il Preliminare di Piano ed il rapporto preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ;

In data 03/04/2015 prot. n° 2915, il Prof. Arch. Salvatore Visone ha depositato agli atti dell'Ente il progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

In data 22/04/2015 il progetto definitivo del P.U.C. è stato validato dal R.U.P., come previsto per legge. Dopo l'avvenuta validazione da parte del R.U.P. del P.U.C, con prot. n. 3533 del 24.04.2015 è stata inviata al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica e per conoscenza al Segretario Generale una nota la quale evidenziava che gli elaborati del P.U.C. erano depositati presso l'Ufficio Tecnico. Inoltre nella stessa nota prot. n. 3533 del 24.04.2015, si specificava che gli elaborati del P.U.C., su richiesta dei destinatari della comunicazione, sarebbero stati consegnati alla Segreteria Comunale.

Con prot. n. 10248 del 29/10/2015 è stata inoltrata al Sindaco nonché Assessore all'Urbanistica e LL.PP. proposta di trasmissione del R.U.E.C. alla Commissione LL.PP. e Urbanistica per eventuali contributi e/o modifiche.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 01.07.2016 il consiglio comunale approvava le nuove linee di indirizzo per l'aggiornamento del piano già predisposto, riconfermando l'incarico al prof. Arch. Salvatore Visone.

Ai sensi dell'art.127 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Salerno, ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi per il redigendo strumento urbanistico (PUC), con determina n. 274 del 12.10.2016 veniva approvato avviso pubblico per la manifestazione di interesse volta alla localizzazione di imprese industriali, artigianali e/o commerciali per il dimensionamento di nuove aree da inserire nel redigendo PUC nonché per l' ampliamento delle attività esistenti. I dati raccolti hanno registrato l'interesse di n. 54 imprenditori.

Con Delibera di Giunta Municipale n° 28 del 16.03.2017 e successiva Determina n° 104 del 10.04.2017 veniva disposto il recesso unilaterale dell'incarico al Prof. Arch. Salvatore Visone, così come previsto dall'art. 7 della Convenzione d'incarico.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 01.07.2017 venivano dettate nuove linee di indirizzo per la redazione del PUC.

Con Delibera di Giunta Municipale n° 121 del 23.11.2017 venivano incaricati i Responsabili dell'area III, ing. Giancarlo Migliaro, e dell'area IV, ing. Giovanni Pellegrino, per il completamento del Piano Urbanistico Comunale aggiornando il quadro progettuale predisposto dal precedente professionista fermo restando il quadro conoscitivo, nonché le nuove linee di indirizzo stabilite dal Consiglio Comunale con Delibera n° 28 del 01.07.2017.

Con determina n. 363 del 29.11.2017 veniva affidato all'ing. Adele Stanzione incarico professionale per assistenza tecnica specialistica per il completamento del PUC.

Con nota prot. 296 del 14.01.2019 indirizzata alla Giunta Municipale ed al Sindaco nella sua veste anche di Assessore all'Urbanistica, il R.U.P. in merito D.G.M. 121 del 23.11.2017 che l'ing. Giovanni Pellegrino esplicava in maniera esclusiva le funzioni di progettista.

Al fine della condivisione del Preliminare di Piano e delle nuove linee di indirizzo del Consiglio Comunale per le future azioni da intraprendere per il redigendo PUC – in conformità a quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 7 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 – sono state previste nuove forme di consultazioni con la cittadinanza e gli stakeholders, per un totale di 4 incontri come di seguito riportato:

- 15/01/2018 – incontro con la cittadinanza;
- 23/01/2018 – incontro con le forze produttive;



- 30/01/2018 – incontro con le Associazioni di categoria;
- 06/02/2018 – incontro con i tecnici e l'imprenditoria del Settore;

A valle dei suddetti incontri è emersa l'opportunità di effettuare una nuova manifestazione di interesse per le attività produttive al fine di tenere in debito conto le mutazioni temporali delle esigenze imprenditoriali. Con avviso pubblico del 07.02.2018 venivano riaperti i termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la localizzazione di imprese industriali, artigianali e/o commerciali per il dimensionamento di nuove aree da inserire nel redigendo PUC, nonché l'ampliamento delle attività esistenti.

Le risultanze della manifestazione di interesse per le attività produttive e le relative valutazioni sono riportate nell'Atto Determinativo n° 38 del 06.02.2019, così come rettificato dalla Determina n° 40 del 08.02.2019.

In tale atto sono riportati anche i questionari forniti ai stakeholders intervenuti negli incontri dell'anno 2018 precedentemente richiamati

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 13.06.2018 veniva approvato la nuova delimitazione del Centro Abitato.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 13.06.2018 veniva approvato la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, a valle del parere preventivo positivo della competente ASL.

4. GLI INDIRIZZI STRATEGICI POSTI ALLA BASE DEL PUC

Il Piano Urbanistico Comunale di San Valentino Torio in conformità agli indirizzi e gli obiettivi dei Piani sovraordinati mira alla valorizzazione, alla tutela e alla gestione intelligente del patrimonio ambientale, storico e insediativo, espressione dell'identità locale e fondamentale risorsa per il futuro. Con riferimento agli indirizzi dell'Amministrazione, sono stati perseguiti i seguenti obiettivi:

- Conservazione, tutela e valorizzazione dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa;
- espansione equilibrata del centro abitato e controllo del consumo del territorio;
- riqualificazione e riorganizzazione degli elementi deboli della struttura insediativa;
- integrazione, connessione fisica e funzionale tra le parti, accessibilità e fruibilità;
- potenziamento della rete e delle strutture commerciali e produttive esistenti;
- valorizzazione della potenzialità ricettiva – turismo sostenibile;
- salvaguardia e governo delle aree naturali con potenzialità agricole.

In particolare si evidenziano:

La Sostenibilità

La regolamentazione dell'utilizzo del territorio per nuovi usi insediativi, compatibilmente con le esigenze della Comunità e con le previsioni di incremento demografico, è una delle scelte strategiche perseguite dal PUC mirate ad ottenere l'effettiva sostenibilità urbanistica. Il suolo è, infatti, una risorsa ambientale non riproducibile e quindi la sua tutela, e la progressiva riduzione del suo consumo, è insita nel concetto stesso di sostenibilità. Il Piano propone un corretto dimensionamento delle nuove aree residenziali, la loro localizzazione intelligente, la riqualificazione ed il riuso del sistema insediativo esistente, nonché la ricomposizione spaziale e figurativa del territorio urbanizzato ed il completamento delle aree che manifestano con sofferenza le alcune debolezze strutturali.

Assumendo come valido il concetto di città compatta o ragionevolmente compatta si tratta di guidare il processo di addensamento e di ridisegno dei centri urbani di San Valentino Torio e Casatori verso forme urbane più compiute e adeguatamente dotate di verde e di servizi. Per questo sono state definite norme che consentono di ottenere una combinazione efficace tra gli interventi di riqualificazione urbana, quelli di tutela e valorizzazione dei centri storici, e il dimensionamento, l'allocatione e la qualità edilizia e urbanistica delle nuove espansioni. L'obiettivo perseguito nel PUC è quello di rafforzare la compattezza della struttura urbana del centro edificato

consolidato e ricucire il rapporto con il tessuto di recente formazione mediante l'inserimento di dotazioni territoriali e di servizi al cittadino. Così la struttura della "città" policentrica, che si è venuta storicamente a creare configurando nell'ambito dello stesso territorio comunale due centri urbani distinti: - quello del capoluogo; - e quello della frazione Casatori verrebbe da un lato mantenuta nei suoi caratteri storici e documentari, dall'altro verrebbe riqualificata prestando attenzione agli equilibri ecologici, al contenimento dei perimetri di espansione, alla qualità insediativa di entrambi i centri urbani.

La riqualificazione della mobilità

Il PUC riorganizza, potenzia e riqualifica l'impianto strutturale della mobilità presente sul territorio e di quella di futura programmazione al fine che la stessa sia elaborata in stretta connessione con il disegno di collocazione dei servizi, con l'organizzazione dei sistemi della sosta, con la struttura delle reti del trasporto collettivo oltre che sulla base dei flussi attuali e previsionali di mobilità. Rendere più sicure le strade è un obiettivo intrinseco e prioritario della riqualificazione della rete viaria. La sicurezza stradale va perseguita a partire dalla messa in sicurezza della viabilità esistente (rotatorie e/o sistemazione degli incroci, dissuasori di velocità, individuazione dei percorsi idonei su cui indirizzare il traffico pesante per alleggerire il carico veicolare dalla restante viabilità, piste ciclabili e disegno dei percorsi sicuri casa/scuola), progettando le nuove strade (principali e di urbanizzazione) con scelte progettuali che considerino la sicurezza degli utenti un parametro fondamentale.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 13.06.2018 di approvazione della nuova delimitazione del Centro Abitato vengono individuati le arterie viarie esistenti da riqualificare con vincoli per le nuove edificazioni limitrofe ad esse, così come disciplinate dalla Norme Tecniche di Attuazione.

Il miglioramento della sicurezza del territorio

Gli effetti della subsidenza, l'inadeguatezza della rete di bonifica (che è rimasta sostanzialmente invariata nonostante il territorio sia, nel frattempo, notevolmente cambiato), i mutamenti climatici e l'intensificazione di fenomeni atmosferici di portata "eccezionale" stanno accentuando i rischi di dissesto idrogeologico e le fragilità del territorio. La sicurezza del territorio diviene, dunque, uno degli obiettivi prioritari che la pianificazione urbanistica comunale deve perseguire d'intesa con le pianificazioni tematiche specifiche, in primis la pianificazione di Bacino - che deve perseguire il completamento della sistemazione degli alvei del Sarno, del fosso Imperatore e del rivo acqua San Marino e attraverso un raccordo di dati, di strumenti e di azioni (come esempio merita di essere citata la questione delle vasche di laminazione che vanno programmate e collocate con una visione strategica più ampia dei singoli interventi attualmente previsti nell'opera denominata Grande Progetto del Fiume Sarno) con gli altri Enti che hanno compiti importanti nell'ambito della manutenzione idrogeologica del territorio, primo fra tutti il Consorzio di Bonifica.

Da tale punto di vista le Norme Tecniche di Attuazione tutelano i canali interpoderali presenti che esplicano una essenziale funzione di bonifica e mitigazione del rischio di allegamento del territorio, impedendo la loro chiusura e/o riduzione.

Inoltre qualsiasi intervento edilizio dovrà essere perseguire l'invarianza idraulica del lotto, al fine di evitare incrementi di portate mediante idonee opere di laminazione.

Il risparmio delle risorse naturali, la qualità edilizia degli insediamenti e il loro impatto "dolce" sul territorio

Pur considerando che il PUC non ha il compito di determinare in modo puntuale e dettagliato le regole dell'attività edilizia tuttavia è dal suo impianto strategico che discende la formulazione del RUEC, per il quale invece le regole per la qualità edilizia e la qualità ambientale dei nuovi edifici sono un contenuto fondamentale. Per questo si è ritenuto opportuno che il PUC formuli degli indirizzi normativi per favorire la diffusione delle tecniche di bioedilizia e di soluzioni costruttive che perseguano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, il risparmio idrico, il contenimento del deflusso delle acque meteoriche, la permeabilità delle pertinenze, l'uso di materiali salubri. Al riguardo vanno considerati anche quegli accorgimenti costruttivi che possono consentire più sicurezza e maggiore qualità edilizia nelle trasformazioni ammissibili e negli insediamenti situati in zone a rischio idrogeologico.

La riconoscibilità e l'identità

Un sistema territoriale è tanto più forte e coeso se è in grado di riconoscersi in un sistema di valori, in una propria specifica identità culturale che organizza gli spazi della vita collettiva e dà forma e ragioni all'uso e alle trasformazioni del paesaggio. Anche quest'aspetto assume un'importanza nuova nei processi della globalizzazione perché per un verso la contaminazione tra i modelli di consumo e di comportamento spinge nel senso dell'appiattimento e della omologazione, mentre dall'altro la competizione spinge nel senso della distinzione e della valorizzazione delle peculiarità delle realtà locali in modo che esse possano essere riconoscibili e riconosciute nello scenario internazionale ed essere attraenti per gli investimenti economici, culturali, infrastrutturali. Il paesaggio e la specificità della cultura locale entrano, dunque, a pieno titolo dentro la pianificazione territoriale e strategica non solo in funzione della qualità del benessere dei cittadini che l'abitano, lo vivono e la esprimono, ma anche per il valore aggiunto che possono dare alla competitività del sistema stesso. Sulla base di queste convinzioni il Comuni della San Valentino Torio assume nel PUC tre obiettivi di seguito specificati.

La Tutela e la valorizzazione del paesaggio

L'evoluzione della legislazione nazionale e regionale in materia paesaggistica ha riconosciuto definitivamente il valore autonomo e specifico della pianificazione paesistica in sintonia con la Convenzione Europea del Paesaggio. Il PUC si pone nel solco di questa evoluzione. La pianificazione paesistica affidata solo a vincoli

paradossalmente “svincolati” dalle politiche di tutela e di intervento sul territorio pur assolvendo a “meriti storici” di salvaguardia di molti beni ambientali e culturali ha mostrato la sua inadeguatezza. La sfida attuale consiste nell’integrare le politiche di tutela e di pianificazione territoriale con l’apposizione dei vincoli alle possibilità di intervento e di trasformazione dei beni paesaggistici e ambientali. In questa prospettiva i vincoli devono rappresentare i valori identitari riconosciuti, riconoscibili, condivisi come patrimonio comune della nostra realtà locale. Perché questo avvenga occorre che il paesaggio, i paesaggi rurali e urbani dell’ambito dell’agro nocerino sarnese siano riletti e “riconosciuti” nei loro caratteri unificanti e nella loro articolazione. E’ questa la premessa per sviluppare una politica attiva che li tuteli, li valorizzi, li progetti. Questo non deve significare che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie debbano “limitarsi” a conservare il patrimonio architettonico, paesaggistico, urbanistico che ci è stato consegnato dalle generazioni che ci hanno preceduto. Né deve significare una omogeneizzazione dei paesaggi, ma una valorizzazione delle loro peculiarità. Il paesaggio deve vivere conservando e ripensando i valori che lo contraddistinguono “accogliendo” nuova architettura e nuova urbanistica alle condizioni e secondo i criteri che il PUC fissa nelle sue linee di fondo (rilettura delle unità di paesaggio, individuazione dei nuovi valori paesaggistici strutturali, ecc.), e che rappresentano la premessa per la strumentazione più specifica affrontata nel quadro normativo costituente il PUC.

La Tutela, il ripristino e la valorizzazione dei valori ambientali

Le considerazioni generali poste a premessa dell’obiettivo precedente mantengono pieno valore anche per questo secondo declinandole, però, nel senso della specifica individuazione delle reti e dei corridoi ecologici (tra i quali hanno rilievo quelli di collegamento con il Parco del regionale del Fiume Sarno), delle aree da destinare a parco di interesse regionale, delle aree di interesse comunale di tutela paesaggistica e naturalistica. Il PUC si propone quindi di connettere in modo innovativo la politica per le aree protette con la pianificazione territoriale e urbanistica superando la cesura attualmente esistente tra questi due livelli di pianificazione.

La valorizzazione delle produzioni agricole tipiche, delle vocazioni produttive e dei servizi culturali

Pur considerando che il PUC non ha, tra i suoi compiti, quello di definire strumenti di sostegno allo sviluppo di questi settori si valuta importante che queste attività che contribuiscono direttamente a comporre i “caratteri” della riconoscibilità (si pensi, come esempio, a come la riduzione dei frutteti abbia modificato il paesaggio rurale) siano considerate come parte dei beni da tutelare e promuovere nell’ambito della politica attiva per il paesaggio (si pensi all’agriturismo, alle aziende didattiche, alle aziende che producono il “biologico” o che vendono direttamente il prodotto, all’insediamento in zona rurale di strutture per il benessere).

La competitività e la coesione

L'area territoriale dell'Agro Nocerino Sarnese ha significative possibilità di crescita se sviluppa, in modo unito e unitario infatti la vera sfida non è interna all'area, ma risiede nella capacità dell'area di alzare le sue qualità insediative, di innovare e articolare il suo sistema delle imprese, di attrarre investimenti di qualità, di investire sui suoi punti di forza e di aggredire quelli di debolezza. Questo comporta la necessità di contenere e governare quei processi territoriali ed economici che sono fisiologici in una realtà policentrica, ma che mettono a rischio la possibilità di crescere insieme e di farlo con velocità ed efficacia maggiori. Migliorare la competitività consente anche di rafforzare le relazioni di interscambio e di alleanza con i territori limitrofi. In questo senso l'area dell'Agro Nocerino Sarnese si propone di svolgere un ruolo dinamico di accordi territoriali e di integrazione di convenienze, infrastrutture, servizi. Quest'obiettivo generale si articola su quattro assi.

La promozione delle vocazioni produttive

Il PUC assume i riferimenti individuati a scala provinciale dal PTCP per supportare, favorire, attrarre gli investimenti sul territorio per quanto concerne il settore produttivo-artigianale. Da questo punto di vista occorre coltivare i punti di forza e le vocazioni produttive esistenti: la logistica, il potenziamento e la diversificazione di tutta la rete commerciale, comprendendovi anche la grande distribuzione, l'innovazione della filiera agroindustriale, lo sviluppo dell'industria della conservazione e mantenimento del fresco. Occorre per questo puntare su aree produttive con un attraente rapporto tra qualità (urbanistica, dei servizi, insediativa) e costo dei terreni, organizzate e progettate sulla base di criteri di qualità concordati, favorendo la loro aggregazione anche in forma intercomunale se sono territorialmente contigue e collocate in prossimità degli snodi strategici degli assi infrastrutturali, favorendo l'incentivazione alla delocalizzazione all'interno dei due centri urbani di San Valentino Torio e Casatori delle attività produttive esistenti collocate in contesti urbani o territoriali che le rendono incompatibili con le altre destinazioni d'uso e con gli ambiti misti. In particolare, secondo le disposizioni regionali e del PTCP, le aree produttive di nuovo impianto dovranno essere progettate, organizzate e gestite secondo le prestazioni di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA). Infine per quanto riguarda il settore turistico - ricettivo occorre adeguare e potenziare la rete delle strutture ricettive esistenti e favorire l'insediamento di nuove realtà e forme di turismo sostenibile.

L'area industriale

Il settore industriale legato all'autotrasporto su gomma di merci occupa un ruolo importante all'interno del sistema economico comunale. Infatti già da tempo l'Amministrazione Comunale ha reso possibile che si avviassero i lavori nell'area industriale prevista dal precedente PRG, procedendo all'infrastrutturazione di detta

area. Si provvederà all'ampliamento di detta area e si provvederà altresì a programmare tutte le strutture e infrastrutture che sono necessarie per far sì che le aziende possano svolgervi la loro attività. Inoltre il Piano dovrà prevedere la sistemazione urbanistica di tutte quelle aziende, che si trovano all'interno o in prossimità del centro abitato e di quelle localizzate in aree agricole e che sono di difficile se non impossibile delocalizzazione, e per le stesse si è studiata una soluzione normativa compatibile, nel rispetto delle leggi per essere messe in condizione di adeguarsi alle normative vigenti e ove possibile consentire anche ampliamenti necessari. Pertanto il Piano prevede la riqualificazione delle strutture e dei servizi reali compatibili negli insediamenti esistenti, il miglioramento del contesto operativo e la realizzazione di infrastrutture a servizio delle imprese.

La qualità degli insediamenti residenziali

Per quanto riguarda l'offerta abitativa, il PUC assume l'obiettivo di un'adeguata offerta di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) accanto all'offerta di mercato, e fornisce il sistema di regole che consenta al Comune di realizzarla. L'offerta di edilizia sociale da immettere sul mercato potrà essere articolata in una gamma di tipologie differenziate in relazione ai diversi segmenti della domanda, dall'edilizia pubblica sovvenzionata al sostegno all'offerta di abitazioni in affitto da parte di privati, offerte specifiche per le giovani coppie, per l'integrazione dei lavoratori immigrati e per l'assistenza agli anziani. Una politica complessiva per la casa sociale potrà articolarsi su di una gamma di interventi capaci di integrare i PEEP con le abitazioni a libero mercato, conservando la varietà di tagli dimensionali degli alloggi, e applicando criteri di progettazione urbanistica che consentano di impostare la riqualificazione e la ricucitura urbana e di stimolare un miglioramento della qualità dei piani attuativi. Un contributo sostanziale al perseguimento di questo insieme di obiettivi – e quindi della qualità sociale che lo sviluppo urbano deve garantire – sarà fornito dall'applicazione della “perequazione urbanistica” secondo le indicazioni contenute nella legislazione urbanistica regionale.

L'eliminazione delle insufficienze infrastrutturali e la qualità delle infrastrutture

Il miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di mobilità deve essere perseguito sulla base dei seguenti parametri: favorire l'accessibilità all'area su via Zeccagnuolo per le persone e le merci che provengono dai territori vicini e dagli assi di collegamento di rilievo nazionale e regionale rafforzando e qualificando gli assi viari principali di accesso, dare funzionalità alla rete delle infrastrutture interna al territorio comunale. Per i cittadini residenti nella frazione Casatori, facilitare l'attraversamento del centro urbano migliorando e/o costruendo nuovi assi viari che allontanino e decongestionino il traffico veicolare di attraversamento che da via Zeccagnuolo conduce alla strada statale n 367. In questo contesto il PUC presta un'attenzione particolare all'individuazione di un'area destinata alla logistica correlata con la maglia viaria intercomunale e locale.

5. IL QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo del territorio di San Valentino Torio rappresenta un documento di carattere analitico ed interpretativo, strettamente funzionale alla redazione PUC. Per Quadro Conoscitivo si intende il complesso delle informazioni necessarie a consentire un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, e costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del PUC.

Il Quadro Conoscitivo racchiude tutte le informazioni relative agli aspetti naturali, ambientali, paesaggistici, dei documenti della memoria e della cultura, ma anche degli insediamenti residenziali e produttivi, dei sistemi infrastrutturali e tecnologici, economici e sociali. In esso vengono restituiti i capisaldi della lettura del territorio al fine di coglierne l'identità e le potenzialità di crescita, affinché le azioni di conservazione, tutela e trasformazione possano partire dal riconoscimento, dalla salvaguardia e dalla ricostituzione delle relazioni che intrinsecamente legano elementi e strutture in quelle forme sensibili che noi chiamiamo paesaggio.

Il Quadro Conoscitivo è stato composto attraverso l'organizzazione coordinata di:

- Dati ed informazioni in possesso della Amministrazione Comunale;
- Dati ed informazioni acquisite direttamente sul campo ed elaborate nella fase di formazione del Piano;
- Dati ed informazioni in possesso di altri Enti.

Nel processo di formazione del Quadro Conoscitivo, e più in generale del Piano stesso, uno spazio rilevante è stato dedicato a momenti di confronto con gli attori locali coinvolti. Tale modalità di lavoro assume il principio dell'apertura del processo di formazione delle decisioni come modalità di massima efficacia per portare al tavolo, fin dall'inizio, nodi problematici e questioni che sappiano restituire e trattare gli articolati "punti di vista" dei diversi attori sociali cointeressati, nonché per una discussione intorno alle aspettative e le attese riposte nel PUC.

Il presente Quadro Conoscitivo è articolato come segue:

- Quadro di riferimento normativo e di pianificazione
- Quadro ambientale
- Quadro strutturale economico e capitale sociale
- Quadro morfologico

Il Quadro di Riferimento Normativo e di Pianificazione analizza a diverse scale tutti gli strumenti programmatici ed urbanistici, di interesse per il Comune di San Valentino Torio. L'obiettivo, derivante dalla conoscenza delle occasioni, dei vincoli e della

disciplina degli strumenti programmatici e sovraordinati, è quello di promuovere non solo uno sviluppo del territorio condiviso e coerente, indirizzato verso una crescita comune, ma anche la possibilità di definire uno scenario di area vasta con il quale interagire e confrontarsi e nel quale, il ruolo del Comune di San Valentino possa essere strategico e ben definito.

Il Quadro Ambientale analizza il sistema del paesaggio naturale, inteso come risorsa da tutelare e valorizzare nei suoi aspetti fisici, morfologici, vegetazionali ed identitari. L'analisi si pone l'obiettivo di comprendere le risorse paesaggistico-ambientali, al fine di potenziarne il valore intrinseco mediante la realizzazione di una rete ecologica comunale (tassello di un sistema ecologico di area vasta), e di definirne i fattori di rischio.

Il Quadro Strutturale Economico e Capitale Sociale fornisce la conoscenza della storia, delle tradizioni e della cultura del territorio, inoltre, analizza, attraverso l'interpretazione dei dati ISTAT, le dinamiche demografiche, sociali, occupazionali ed economiche che hanno caratterizzato lo scenario comunale negli ultimi vent'anni. La conoscenza dei fenomeni demografici, economici e sociali che hanno determinato la situazione attuale del Paese risulta fondamentale per definire le proiezioni ed i dimensionamenti di crescita che il PUC dovrà governare.

Il Quadro Morfologico analizza le caratteristiche strutturanti il sistema infrastrutturale ed il sistema insediativo del territorio al fine di comprenderne le risorse e le criticità, le evoluzioni e logiche insediative, il grado di accessibilità e di mobilità.

5.1 La strumentazione urbanistica sovraordinata

Per avere un quadro complessivo di quelli che sono gli obiettivi, le strategie, gli indirizzi, i vincoli e le tutele che la strumentazione urbanistica vigente prevede e disciplina sul territorio di San Valentino Torio, è bene indagare la Pianificazione di ambito sovra comunale.

5.1.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con L.R. n. 13 del 13 ottobre del 2008. Il PTR rappresenta il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione territoriale regionale ed è assunto quale documento di base per la territorializzazione della programmazione socioeconomica regionale nonché per le linee strategiche economiche adottate dal Documento Strategico Regionale (DSR) e dagli altri documenti di programmazione dei fondi comunitari. Il PTR fornisce il quadro di coerenza per disciplinare nei PTCP i settori di pianificazione, al fine di consentire alle Province di promuovere, le intese con amministrazioni pubbliche ed organi competenti.

Il PTR ha elaborato cinque Quadri Territoriali di Riferimento utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province.

I QTR sono:

- Il Quadro delle reti
La rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale, che attraversano il territorio regionale. Dalla articolazione e sovrapposizione spaziale di queste reti s'individuano per i Quadri Territoriali di Riferimento successivi i punti critici sui quali è opportuno concentrare l'attenzione e mirare gli interventi.
- Il Quadro degli ambienti insediativi.
Individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi individuati contengono gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" cui soprattutto i PTCP, che agiscono all'interno di "ritagli" territoriali definiti secondo logiche di tipo "amministrativo", ritrovano utili elementi di connessione.
- Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)
I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei patti territoriali, dei contratti d'area, dei distretti industriali, dei parchi naturali, delle comunità montane, e privilegiando tale geografia in questa ricognizione rispetto ad una

geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo. Tali sistemi sono classificati in funzione di dominanti territoriali (naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale, paesistico-culturale). Con tali definizioni si registrano solo alcune dominanti, senza che queste si traducono automaticamente in indirizzi preferenziali d'intervento. Si sono individuati 45 sistemi con una definizione che sottolinea la componente di sviluppo strategico (Sistemi Territoriali di Sviluppo). Ciascuno di questi STS si colloca all'interno di una matrice di indirizzi strategici specificata all'interno della tipologia delle sei classi suddette. Attraverso adeguati protocolli con le Province e con i soggetti istituzionali e gli attori locali potranno definirsi gli impegni, le risorse e i tempi per la realizzazione dei relativi progetti locali.

- Il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC).

Nel territorio regionale vengono individuati alcuni "campi territoriali" nei quali la sovrapposizione-intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza degli spazi di particolare criticità, dei veri "punti caldi" (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene la Regione debba promuovere un'azione prioritaria di interventi particolarmente integrati.

- Il Quadro delle Modalità per la Cooperazione Istituzionale e delle Raccomandazioni per lo Svolgimento di "Buone Pratiche".

I processi di "Unione di Comuni" in Italia, che nel 2000 ammontavano appena ad otto, sono diventati 202 nel 2003. In Campania nel 2003 si registrano solo 5 unioni che coinvolgono 27 Comuni. Il PTR ravvisa l'opportunità di concorrere all'accelerazione di tale processo. Gruppi di comuni con popolazione inferiore ai 5000 abitanti, caratterizzati da contiguità e reciproca accessibilità, possono essere incentivati alla collaborazione per quanto attiene al miglioramento delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

I Quadri Territoriali di Riferimento proposti dal PTR, delineano il carattere di copianificazione presente nel piano. L'intenzione è di poggiare il successo del Piano non tanto sull'adeguamento conformativo degli altri piani, ma sui meccanismi di accordi e intese intorno alle grandi materie dello sviluppo sostenibile e delle grandi direttrici di interconnessione. Non si ricerca quindi una diretta interferenza con le previsioni d'uso del suolo, che rimangono di competenza dei piani urbanistici, in raccordo con le previsioni dei piani territoriali di coordinamento provinciali (PTCP). L'obiettivo è di contribuire all'ecosviluppo, secondo una visione che attribuisce al territorio il compito di mediare cognitivamente ed operativamente tra la materia della pianificazione territoriale (comprensiva delle componenti di natura paesistico-ambientale) e quella della promozione e della programmazione dello sviluppo. Rispetto ai cinque Quadri Territoriali di Riferimento l'analisi svolta mette in evidenza gli obiettivi d'assetto e le linee di organizzazione territoriale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione inerenti all'Ambito insediativo n°3 Agro Nocerino

Sarnese e al STS C5 Agro Nocerino Sarnese, ambiti nei quali rientra il Comune di San Valentino Torio.

Gli indirizzi strategici relativi all'Ambiente Insediativo n°3 sono:

- Il recupero e il completamento della rete per il trasporto su gomma;
- Il recupero e la rifunzionalizzazione delle reti per il trasporto su ferro;
- Il recupero delle aree dismesse come occasione di riqualificazione ambientale utilizzando anche gli strumenti della programmazione negoziata, già ampiamente adottati e con buoni risultati in casi analoghi a Pozzuoli, a Bagnoli e nell'area Stabiese.

Gli indirizzi strategici relativi al STS C5 sono:

- A.1 – Interconnessione – Accessibilità attuale
- A.2 – Interconnessione – Programmi: è previsto per il sistema stradale la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a) Alternativa alla SS 18 nell'Agro Nocerino Sarnese;
 - b) Potenziamento e adeguamento dell'autostrada A3 Napoli – Salerno;
 - c) Raccordo della SS 268 Var alla A3 nel nuovo svincolo di Angri;
 - d) Costiera Amalfitana: adeguamento della statale e delle strade minori di raccordo con le aree interne (valico di Chiunzi, Passo di Agerola Dragonea, ecc.). Per il sistema ferroviario, invece:
 - e) Linea ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità Napoli-Battipaglia: realizzazione della stazione Striano, di interscambio con la linea Circumvesuviana Sarno-Poggiomarino-Napoli.
- B.1 – Difesa della biodiversità;
- B.2 – Valorizzazione Territori marginali: è prevista la riorganizzazione delle strategie di sviluppo attraverso programmi che mettono in relazione: ambiente, territorio, agricoltura, artigianato, turismo, piccola e media industria, cultura, educazione, formazione professionale, ricerca;
- B.4 – Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;
- B.5 – Recupero aree dismesse;
- C.1 – Rischio vulcanico;
- C.2 – Rischio sismico;
- C.3 – Rischio idrogeologico;
- C.4 – Rischio incidenti industriali;
- C.6 – Contenimento del rischio attività estrattive;
- D.2 – Riqualificazione e messa a norma delle città;
- E.1 – Attività produttive per lo sviluppo- industriale;
- E.2a – Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Sviluppo delle Filiere; □
- E.2b – Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Diversificazione territoriale;

- E.3 – Promozione delle attività produttive per lo sviluppo turistico.

La diversa intensità di applicazione degli indirizzi strategici è indicata nella matrice strategica con una scala di valori che va da Basso a Elevato. Con tali valori si vogliono indicare non solo le politiche consolidate in tale direzione degli STS, ma anche segnalare dove è necessario intervenire per rafforzarle.

MATRICE DEGLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL STS-C5 AGRO NOCERINO SARNESE																
STS	A1	A2	B1	B2	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C6	D2	E1	E2a	E2b	E3
C5	3	3	3	1	2	3	2	3	2	1	2	3	3	4	2	1

La matrice degli indirizzi strategici attribuisce:

- 1 punto (basso) se vi è scarsa rilevanza dell'indirizzo;
- 2 punti (medio) se l'applicazione dell'indirizzo consiste in interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico;
- 3 punti (elevato) se l'indirizzo riveste un rilevante valore strategico da rafforzare;
- 4 punti (forte) se l'indirizzo costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare.

5.1.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) rappresenta l'evoluzione conoscitiva, normativa e tecnico operativa del "Piano Straordinario per l'emergenza idrogeologica", con il quale sono state pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso del suolo e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio. Il PAI è sovraordinato ad ogni altro strumento di pianificazione urbana, così come confermato dalla Corte Costituzionale (Sentenza n. 85/90), e pertanto all'Autorità di Bacino devono essere preventivamente sottoposte, per un parere obbligatorio sulla compatibilità idrogeologica, i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, gli strumenti urbanistici comunali, i Piani Regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale, i Piani Regionali di Settore e i Progetti di realizzazione e/o manutenzione di opere pubbliche localizzate nelle fasce fluviali.

Il Comune di San Valentino Torio rientra nell'ambito dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Centrale, istituita con D.P.G.R. n. 142 del 15/05/2012. Il Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino è stato adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015. Il piano definisce, in funzione delle caratteristiche di dissesto del territorio, le aree caratterizzate da diverso grado di

suscettività al dissesto, rispetto alle quali si sono impostate le attività di programmazione contenute nel Piano.

5.1.3 Il Parco Regionale del fiume Sarno

Il Parco Regionale del fiume Sarno è un'area naturale protetta della Regione Campania che comprende la maggior parte dei comuni attraversati dal Sarno (tra la provincia di Napoli e quella di Salerno). I comuni che appartengono al Parco sono:

- Angri (SA);
- Castellammare di Stabia (NA);
- Nocera Inferiore (SA);
- Poggiomarino (NA);
- Pompei (NA);
- San Marzano sul Sarno (SA);
- San Valentino Torio (SA);
- Sarno (SA);
- Scafati (SA);
- Striano (NA);
- Torre Annunziata (NA)

Il Parco è stato istituzionalmente riconosciuto con la Delibera di Giunta Regionale n. 2211 del 27/06/2003, e nasce dall'idea di realizzare, attraverso una serie di interventi di disinquinamento e manutenzione del fiume Sarno, un Parco Naturale idoneo a perseguire la conservazione e la valorizzazione dei luoghi che, seppur altamente antropizzati, continuano a presentare alcune emergenze naturalistiche degne di protezione, contemperando così le esigenze della salvaguardia ambientale e dello sviluppo sostenibile dell'intera area.

Attualmente il territorio del Parco è sprovvisto di un Piano del Parco, e la perimetrazione vigente è quella riportata nella D.G.R. 2211/2003 (redatta ai sensi della L.R. 33/1993 e della L.R. 15/2002), che suddivide l'area protetta in:

- Zona "A" – Area di riserva integrale;
- Zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione;
- Zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale.

Ciascuna zona viene sottoposta ad un particolare regime di tutela in relazione ai valori naturalistici, ecologici, geomorfologici ed ambientali delle rispettive aree, nonché in rapporto agli usi delle popolazioni locali ed alla situazione della proprietà ed alle forme di tutela già esistenti. Sul territorio del Parco vige inoltre la Normativa di Salvaguardia.

5.1.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, introdotto nella legislazione nazionale dall'art.15 della L.142/90 e i cui compiti sono stati in seguito sanciti dal D.lgs.112/98 e dettagliatamente disciplinati dalla Legge Regionale n. 16 del 2004, è un atto di programmazione e pianificazione territoriale complessiva e costituisce l'anello di congiunzione tra gli indirizzi programmatici regionali e sovraregionali e le indicazioni di dettaglio sull'assetto urbano stabilite nei piani di livello comunale. Il PTCP della Provincia di Salerno è stato approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012. Il PTCP si fonda sul principio del minor consumo di suolo, da attuarsi mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivati da misure premiali, a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio, e si pone l'obiettivo di armonizzare conservazione e sviluppo in un procedimento dinamico, che coinvolga, di volta in volta nelle scelte, dietro l'impulso dell'ente Provincia, i diversi attori che concorrono alla gestione, alla salvaguardia ed alla trasformazione del territorio. Il Piano, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. La componente strutturale è relativa alle scelte di lungo termine che non richiedono verifiche o revisioni, se non al radicale mutare di condizioni politico-culturali fondamentali. La componente operativa o programmatica è riferita a tempi brevi, necessita di verifiche e rielaborazioni frequenti e si presta elettivamente a pratiche di tipo concertativo-negoziale. In particolare, la componente strutturale del PTCP comprende le disposizioni pertinenti al valore e all'efficacia di piano concernenti la grande organizzazione del territorio (aree protette esistenti e proposte, rete ecologica, grandi infrastrutture a rete e puntiformi, polarità e sistemi di centralità, grandi aree specializzate sia industriali – ASI – che terziarie, criteri di dimensionamento dei carichi insediativi, strategie di sviluppo locale). Esse sono ritenute valide a tempo indeterminato o perché riferite a criteri e principi fondamentali assunti come riferimenti costitutivi delle azioni per il governo del territorio o perché assunte come telaio strategico delle azioni di riqualificazione e/o trasformazione dell'assetto attuale da perseguire in forme concertate e partecipate nelle politiche dei prossimi decenni.

Di conseguenza, nell'ambito delle disposizioni strutturali il PTCP:

- Delimita ricognitivamente le aree caratterizzate da omogenei livelli di biodiversità, di valore paesaggistico, di rischio, con corrispondenti definizioni normative;
- Definisce una rete ecologica come sistema di ricomposizione delle aree (individuate tenendo conto delle aree già protette e di quelle da proteggere) che vanno tutelate/valorizzate anche mediante interventi trasformativi di rinaturalizzazione totale o parziale per recuperare gradi accettabili di continuità fra le aree verdi;
- Localizza indicativamente polarità e centralità;

- Definisce criteri di localizzazione e/o delimitazione per i distretti specializzati (aree industriali, grande distribuzione, ecc.);
- Traccia indicativamente le grandi infrastrutture a rete e localizza indicativamente i grandi impianti infrastrutturali;
- Individua gli Ambiti Identitari Territoriali, fondati sulle Unità di Paesaggio e gli STS, per ciascuno dei quali indica gli obiettivi generali di sviluppo e di qualità paesaggistica con gli indirizzi conseguenti che i Comuni recepiranno nei PUC;
- Propone indirizzi strategici per le politiche locali.

La componente programmatica consiste invece nella indicazione dei progetti prioritari da porre in attuazione a breve termine in ordine alla valorizzazione ambientale ed alla realizzazione delle scelte di assetto, nonché nella individuazione dei riferimenti e delle procedure per la pianificazione comunale e per la costruzione concertata di strategie sostenibili di sviluppo locale.

Nell'ambito delle disposizioni programmatiche, pertanto, il PTCP:

- Localizza i progetti, eventualmente concertati con i Comuni e le altre istituzioni necessarie, da realizzare nel breve periodo sulla base di scelte di priorità e di una attendibile valutazione di risorse e capacità operative; a ciascuno di essi corrisponderà una scheda contenente lineamenti di studio di fattibilità progettuale (essa potrebbe costituire il protocollo di base per intese programmatico-attuarie con le istituzioni pubbliche e gli eventuali partner privati);
- Individua i sottoinsiemi, anche distinti per specifici tematismi (eventuali PIP, PEEP ecc. consortili), in cui i Comuni dovrebbero, attraverso le Conferenze d'Ambito, coordinarsi nella redazione dei PUC.

Le strategie di rilievo provinciale individuate secondo un modello "a grappoli" di città che valorizzi il patrimonio urbanistico, ambientale e paesaggistico nel quadro di una politica di costruzione dinamica delle identità urbane è costituito da:

- La valorizzazione, quale sistema policentrico e reticolare, dell'Agro Sarnese – Nocerino, nel quale le complementarità urbane (da consolidare) potranno avvalersi di nuove dotazioni lungo la direttrice nord-orientale della valle del Sarno-valle di Codola e Mercato S. Severino – Castel San Giorgio – Sarno;
- La promozione di una centralità complessa nella integrazione/complementarità dei centri della valle dell'Irno – Solofrana;
- La promozione del sistema urbano di Salerno – Pontecagnano e delle relazioni metropolitane tra capoluogo e margine settentrionale della Piana del Sele, Picentini, Valle dell'Irno-Solofrana, Cava de Tirreni, Costiera amalfitana;
- La valorizzazione di Cava de Tirreni quale centralità autonoma e, al tempo stesso, "porta" di accesso al sistema turistico della costa d'Amalfi;

- Il potenziamento del dipolo urbano Battipaglia – Eboli, città media integrata a cui si connettano le relazioni di raccordo con i “grappoli urbani” dei centri picentini, dei centri del medio Sele e del Tanagro, della Piana del Sele;
- Il potenziamento della direttrice Campagna – Buccino per funzioni legate alla produzione industriale, artigianale, alla logistica, alla distribuzione commerciale, ai servizi all'impresa;
- La riorganizzazione degli insediamenti del Vallo di Diano come “città del Vallo”, intesa quale sistema urbano reticolare integrato, qualificato dalla complementarità e dall'integrazione delle centralità esistenti;
- La valorizzazione delle centralità locali di Capaccio – Roccadaspide, di Agropoli, di Vallo della Lucania, di Sapri, come fuochi di sistemi di centri urbani minori organizzati come città poli nucleo;
- La promozione di azioni integrate volte a contrastare i diffusi fenomeni di desertificazione sociale che accompagnano i territori interni caratterizzati da condizioni di marginalità.

Per garantire l'efficace perseguimento degli indirizzi sopra enunciati il Piano prevede inoltre la definizione di strategie volte:

- Alla riqualificazione degli insediamenti esistenti (recupero e rivitalizzazione degli insediamenti storici, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti di recente formazione, contenimento dell'edilizia diffusa e riconfigurazione degli aggregati extraurbani, ripristino della qualità dei paesaggi urbani e creazione di nuovi paesaggi);
- Al miglioramento della qualità ambientale delle strutture insediative mediante la promozione di azioni di integrazione/connessione tra la rete ecologica ed il verde urbano;
- Alla valorizzazione dei grandi attrattori culturali, degli insediamenti legati alla formazione ed alla ricerca, delle eccellenze del sistema produttivo;
- Al potenziamento delle infrastrutture e dei servizi per il turismo e per il tempo libero, mediante la definizione di misure ed azioni diversificate in relazione ai diversi contesti territoriali;
- Alla realizzazione e/o al potenziamento di poli specialistici nei settori dei servizi turistici, della formazione e della ricerca, dei servizi pubblici e privati, dell'agroalimentare, della logistica.

Le proposte per il sistema ambientale si articolano sulle priorità fondative delle sistemazioni idrogeologiche, della riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua e delle fasce costiere, della prevenzione del rischio sismico e vulcanico, del controllo del rischio indotto dalle attività estrattive, della tutela e valorizzazione del patrimonio geologico.

Il Comune di San Valentino Torio rientra nell'Ambito Identitario dell'Agro Nocerino Sarnese di cui si riportano gli obiettivi del PTCP.

Per l'ambito territoriale così definito il PTCP individua i seguenti macro-obiettivi:

- ricomposizione ambientale di siti estrattivi degradati, dismessi e/o abbandonati;
- la valorizzazione del patrimonio naturalistico a fini turistici;
- valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali delle colline;
- riqualificazione del bacino idrografico del fiume Sarno;
- valorizzazione delle aree di pregio agronomico;
- definizione di aree agricole periurbane di tutela ambientale;
- realizzazione di green way, parchi fluviali, e parchi urbani;
- programmazione delle azioni finalizzate alla mitigazione del rischio ambientale prevenzione dal rischio vulcanico

Piattaforma Logistica Integrata a Mercato San Severino e a San Valentino Torio

Il progetto nasce dall'esigenza di creare un polo logistico di secondo livello complemento degli interporti di Battipaglia e Marcianise Nola. L'idea forza è la razionalizzazione dei flussi logistici per l'intera filiera dal fornitore al consumatore. La realizzazione di una Piattaforma integrata e all'interno di essa di un polo di ricerca nel settore delle nuove tecnologie per i trasporti, la logistica e l'energia, persegue l'obiettivo di migliorare competitività e produttività delle aziende del territorio della provincia di Salerno, della bassa Irpinia e del Beneventano, di sviluppare nuove attività legate alla logistica e ai servizi, di formare competenze nel settore dei sistemi telematici per il controllo dei sistemi distribuiti. L'infrastruttura genererà un significativo incremento dei volumi di merce prodotti e scambiati, la razionalizzazione del trasporto merci sul territorio, con particolare riferimento alla distribuzione di ultimo miglio, ad elevare i livelli occupazionali. La zona interessata dall'intervento si estende per una superficie complessiva di circa 200.000 m² ed è caratterizzata da elevata accessibilità, essendo posizionata lungo il principale asse viario che collega agro nocerino sarnese e valle dell'Irno, con gli altri territori della provincia, con l'Italia centro settentrionale, la Calabria, la Basilicata e la Sicilia, ed in corrispondenza dei tre svincoli autostradali di Fisciano, di Mercato San Severino e dell'Università dell'autostrada A30 e degli svincoli di Fisciano e Lancusi del raccordo autostradale Salerno Avellino. Dal sito è, inoltre, possibile raggiungere agevolmente l'autostrada A16 Napoli Canosa, che collega la Campania alla Puglia.

5.1.4 ALTRI VINCOLI

Con nota prot. 0006265 15/03/2018 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino comunicava i provvedimenti di tutela di natura archeologica, come da elenco sotto riportato

SA	San Valentino Torio	DM 25/07/1988	Fg. 2	p.lle 1048, 1044, 1045, 1046, 1047, 323, 1049, 1052, 1050, 1051, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 324
SA	San Valentino Torio	DM 18/06/1991	Fg. 2	p.lle 110, 290, 311, 312, 313, 318, 321, 322, 545, 600, 660, 662, 718, 719, 1029, 1062, 1063, 1064, 1065, 1171, 1172, 1173, 1221, 1244
SA	San Valentino Torio	Decreto Soprintendente art. 4 L.1089/39	Fg. 3	p.lle 327
SA	San Valentino Torio	DM 24/02/1996	Fg. 5	p.lle 336, 334, 335, 88, 333, 308, 209
SA	San Valentino Torio	DM 21/07/1975	Fg. 8	p.lle 362, 383, 385, 386, 388, 389, 398, 403, 602, 622

Con nota protocollo D000496 - 10/04/2018 la società Terna trasmetteva i file, in formato .shp (con sistema UTM-WGS84), delle linee Alta Tensione, facenti parte della Rete di Trasmissione Nazionale, esistenti in ambito del Comune di San Valentino Torio (SA) e di seguito riassunta nella tabella seguente.

Liv. Tensione	Denominazione linea	DPA
220 kV	Torre Nord – S. Valentino 220	27 m
220 kV	Nola – San Valentino	25 m
220 kV	Nocera – S. Valentino	25 m
60 kV	S. Valentino – Mercato S.S. 1 cd ACQ S. Marino	14 m
60 kV	S. Valentino – Mercato S.S. 2 cd Solofra	19 m
60 kV	Torre Nord – San Valentino 60	14 m
60 kV	Salerno – S. Valentino cd Cava e Cava RFI	14 m
60 kV	San Valentino – Nocera	15m
60 kV	San Valentino – S. Giuseppe	14 m

Negli attributi dei file sono indicate le numerazioni dei tralicci e i nomi delle linee con i relativi codici di identificazione.

5.2 Piani e programmi a scala locale

5.2.1 Il Piano Regolatore Generale (PRG)

Il territorio del Comune di S. Valentino Torio risulta disciplinato dal P.R.G. del 23/06/1998 delib. C.C. n. 53/01, approvato con prescrizioni, integrazioni e modifiche dall'Amministrazione Provinciale di Salerno con deliberazione consiliare n. 131 del 22.12.2003, è ammesso al visto di conformità, a condizione che l'Ente delegato, sentito il Comune, ai sensi della circolare approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1349 del 23.3.2001, introduca nel PRG gli adeguamenti richiesti che riguardano sostanzialmente le aree produttive. In particolar modo in sede di pianificazione comunale si è valutata l'idoneità la possibilità di individuare nuove aree per impianti artigianali e industriali, privilegiando aree a scarso insediamento residenziale preesistente e prevedendo un limitato ampliamento delle superfici produttive, da assoggettare a strumento urbanistico attuativo.

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone omogenee di seguito enumerate:

- ZONE "A": comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici e ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto di interesse storico ambientale.
- ZONE "B": comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nelle zone A e delle case o fabbricati sparsi.

Vi troviamo:

- Zona "B1" – INSEDIAMENTI INTENSIVI – localizzata nella fascia esterna immediatamente a ridosso del nucleo abitato di più antica formazione, nel centro ed a nord della frazione di Casatori;
- Zona "B2" – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Comprende gli isolati dell'area urbana occupati parzialmente da fabbricati costruiti con varie tipologie edilizie (schiera, linea, case isolate), in epoca più recente, e le aree di completamento non ancora edificate comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe;
- Zona "B3" – RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – Comprende aree interne al centro abitato occupate da insediamenti produttivi, sia in attività che in disuso.
- ZONE "C": comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Comprendono:
Zona "C1" – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AREE PER NUOVI

INSEDIAMENTI – Comprende le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del Piano Regolatore Generale e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (P.E.E.P. – P.Z. – P.P.), estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. localizzata ad ovest del capoluogo

Zona "C2" – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI – Comprende le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del Piano Regolatore Generale e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (P.E.E.P. – P.Z. – P.P.), estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. localizzata ad nord-ovest della frazione Casatori

- **ZONE "D":** comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione. La zona D è localizzata a ridosso dell'asse stradale Nocera-Sarno ed è stata suddivisa in tre ambiti. Comprendono:
- **Zona "D1a" – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI** – Sono costituite da alcuni comparti previsti dal P.R.G. comprendenti aree ed immobili già impegnati da attività artigianali, commerciali e industriali di piccole e medie dimensioni, per le quali il P.R.G. consente completamenti, ampliamenti e nuove costruzioni secondo prescrizioni.
- **Zona "D1b" – AREE PRODUTTIVE PER L'ARTIGIANATO, IL COMMERCIO E LA PICCOLA INDUSTRIA** – la zona, ancorché destinata ad attività artigianali, commerciali e/o industriali è caratterizzata da scarsa urbanizzazione a carattere prevalentemente rurale. La zona necessita esser disciplinata da idoneo Piano degli Insediamenti Produttivi
- **Zona "D2" – AREE PRODUTTIVE PER L'ARTIGIANATO, IL COMMERCIO E LA PICCOLA INDUSTRIA IN ESPANSIONE** – Sono costituite da alcuni comparti previsti dal P.R.G. per nuovi insediamenti artigianali, commerciali e industriali di piccole e medie proporzioni. Gli interventi nei predetti comparti sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo.
- **ZONA AGRICOLA**, caratterizzata da una sensibile frammentazione fondiaria, è destinata esclusivamente ad attività connesse con l'agricoltura onde tutelare le tradizionali coltivazioni tipiche del territorio.

Nonostante gli adeguamenti introdotti nel 2004 a quasi undici anni dalla sua approvazione, il PRG di San Valentino Torio ha esaurito più che legittimamente la sua funzione. Peraltro, la naturale obsolescenza dello strumento si inserisce all'interno di un quadro normativo e programmatico che, anch'esso, si è fortemente evoluto e che ne ha reso necessaria la revisione, non solo in termini strategici e programmatici, ma anche dal punto di vista meramente tecnico contenutistico.

5.2.2 Il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è uno strumento introdotto dalla legge 457/1978 che serve ad attuare le previsioni del Piano regolatore generale. Esso precisa la disciplina per recuperare, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree compresi nelle zone di recupero, individuando allo scopo le tipologie di intervento edilizio e le unità minime di intervento. Il piano di recupero di San Valentino Torio è stato adottato con deliberazione di G.M. n.71 del 18 marzo 2013, l'indirizzo progettuale di tale piano mira alla rivitalizzazione del centro storico di San Valentino centro e Casatori attraverso il superamento delle problematiche emerse dall'analisi complessiva del centro storico.

Nel Piano di Recupero sono individuati gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 nonché gli edifici di pregio architettonico.

5.2.3 Il Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

Nel territorio comunale di San Valentino Torio sono state individuate due aree PEEP (Piano di edilizia economica e popolare) in attuazione della strumentazione urbanistica vigente (PRG) rispettivamente nel capoluogo e nella frazione Casatori (di cui alla delibera di CC n.11/2008)



Area PEEP Capoluogo



Area PEEP Casatori

Il PUC recepisce integralmente quanto disposto dall'Amministrazione Comunale di San Valentino Torio nella delibera di Consiglio Comunale n.02 del 06/03/2015 in merito all'attuazione e individuazione nel proprio territorio comunale di aree da destinare ad edilizia economica e popolare.

5.2.4 Il Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP)

L'area destinata alla realizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi è ubicata a ovest dello svincolo autostradale e della via strada Nuova Amendola, in località Sciulia nel comune di San Valentino Torio. I

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) è stato approvato con delibera di G.M. n.108 del 07/06/2006. Il progetto del PIP comprende:

- superficie destinata alla viabilità;
- zone destinate ad attrezzature di uso pubblico: parcheggi (attrezzati e non), attrezzature sportive;
- lotti destinati ad attività industriali e artigianali.

In base alle ultime disposizioni normative, tale zona è stata suddivisa in tre ambiti in funzione della specifica destinazione di ciascuno di essi:

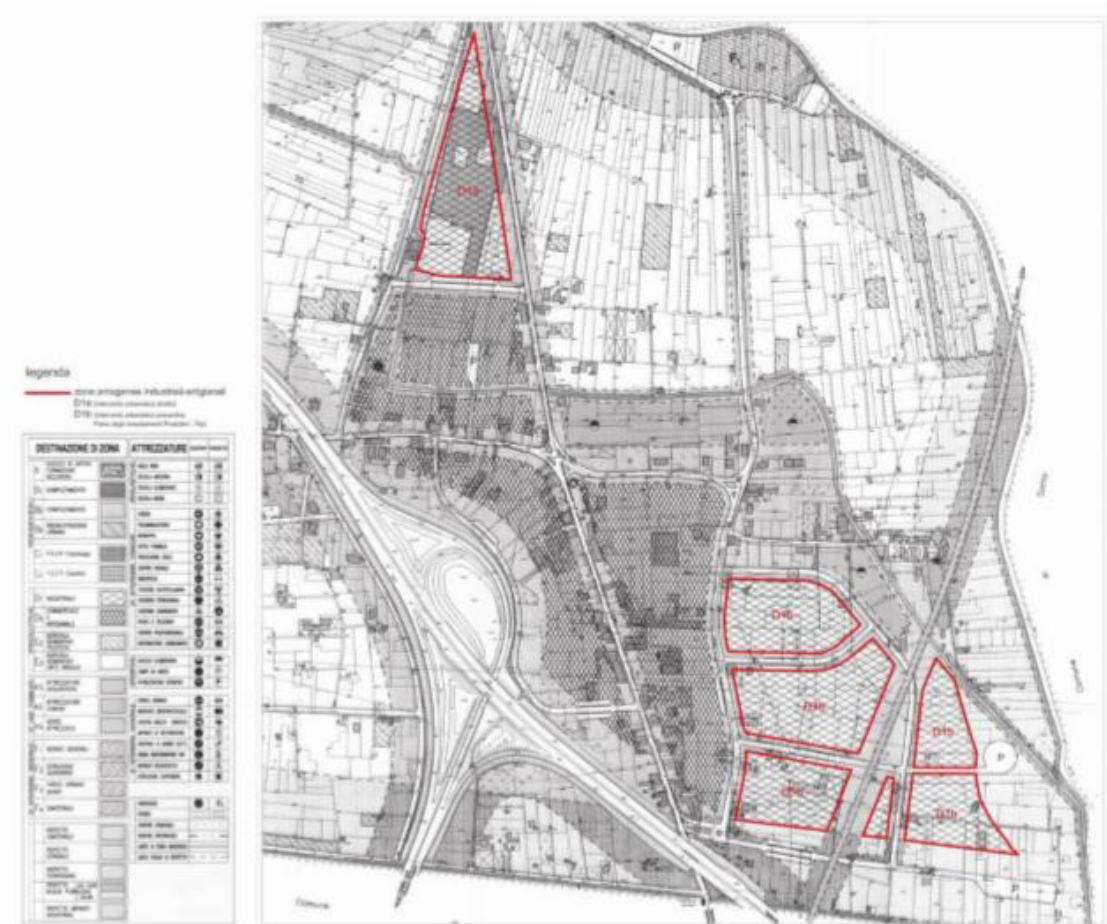
- Zona per insediamenti a carattere industriale e artigianale: D1
- Zona per gli insediamenti a carattere commerciale e artigianale: D2
- Zone di attrezzature collettive, parcheggio e verde.

La zona D1 è nel PRG suddivisa nei comparti a) e b).

In zona D1a, già insediata da attività industriali, è ammessa l'edificazione mediante intervento urbanistico diretto, previo rilascio del necessario atto abilitativo.

In zona D1b, caratterizzata da scarsa urbanizzazione a carattere prevalentemente rurale, è ammessa l'edificazione mediante intervento urbanistico preventivo, quindi previa approvazione del Piano degli insediamenti produttivi.

In zona D2, caratterizzata da rilevante urbanizzazione a carattere prevalentemente artigianale e commerciale, è ammessa l'edificazione mediante intervento urbanistico diretto, previo rilascio del necessario atto abilitativo. Per ciascuna zona, il PRG tracciava la viabilità, le aree destinate ad attrezzature ed a parcheggio.



Piano Regolatore Generale. Stralcio PIP

I lotti industriali sono destinati alla localizzazione di attività industriali di piccola e media dimensione, anche condotte in forma artigianale.

Sono tali le attività riportate nella „Classificazione delle attività economiche predisposta dall'ISTAT, alla sezione D (Attività manifatturiere), alla sezione E (Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, e acqua), alla sezione F (Costruzioni). La scelta progettuale introdotta dal PIP è stata quella di mantenere la destinazione produttiva anche nelle aree definite dal PRG vigente quali fasce di rispetto stradale le quali, anche se non direttamente edificabili, sono pur sempre idonee ad assolvere, almeno in parte, alla funzione di aree scoperte interne ai lotti industriali stessi.

Tale approccio ha avuto lo scopo di definire l'assetto planovolumetrico dell'area in esame anche nel caso in cui gli edifici esistenti venissero rimossi.

5.2.5 Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

Lo strumento d'intervento per l'apparato di distribuzione (SIAD) è stato approvato con delibera di C.C. n. 08 del 07/06/2011.

Il Piano Commerciale si affianca ed integra il PUC con proprie norme e regole, anche di natura urbanistico - edilizia.

Per quanto riguarda le attività esistenti sul territorio da un monitoraggio delle stesse si evince quanto segue:

n. esercizi di vicinato

Totale esercizi	Totale superficie di vendita	Esercizi settore alimentare	Superficie di vendita settore alimentare	Totale esercizi non alimentare	Superficie di vendita non alimentare
70	5.264 mq	20	1.849 mq	50	3.415 mq

n. elenco artigiani con sede fissa

Totale esercizi	Totale superficie di vendita	Esercizi settore alimentare	Superficie di vendita settore alimentare	Totale esercizi non alimentare	Superficie di vendita non alimentare
101	9.334 mq	6	344 mq	95	8.990 mq

n. elenco bar e pizzerie

Totale esercizi	Totale superficie di vendita	Esercizi settore esclusivo bar	Superficie di vendita settore bar	Totale esercizi non esclusivi	Superficie di vendita non alimentare
32	2.479 mq	16	749 mq	16	1.730 mq

Esistono inoltre sul territorio 15 strutture che effettuano commercio all'ingrosso e 5 distributori di carburante.

Tenuto conto degli insediamenti commerciali presenti e della contenuta espansione urbanistica del Comune, il tessuto urbano può riassumersi nel seguente modo:

- Ambito storico;
- Ambito moderno;
- Ambito produttivo;
- Campagna urbanizzata e aree agricole.

I dati numerici relativi al rapporto tra insediamenti commerciali ed abitanti evidenzia un divario tale che non richiede una programmazione vincolata pertanto il Piano è orientato alla piena valorizzazione della piccola distribuzione in un quadro di



collaborazione ed integrazione con le altre forme di distribuzione commerciale. Obiettivo prioritario, pertanto, risulta, ad esclusione delle “Zone produttive”, la promozione di forme di aggregazione tra gli esercizi di vicinato esistenti e tra questi e la Media distribuzione al fine di formare distretti commerciali capaci da un lato di coniugare gli esercizi suddetti in organizzazioni gestionali che consentano economie di scala e dall’altro di “mantenere” i consumatori entro ambiti spaziali abbastanza ristretti al fine di evitare loro una mobilità che potrebbe rivelarsi dispersiva.

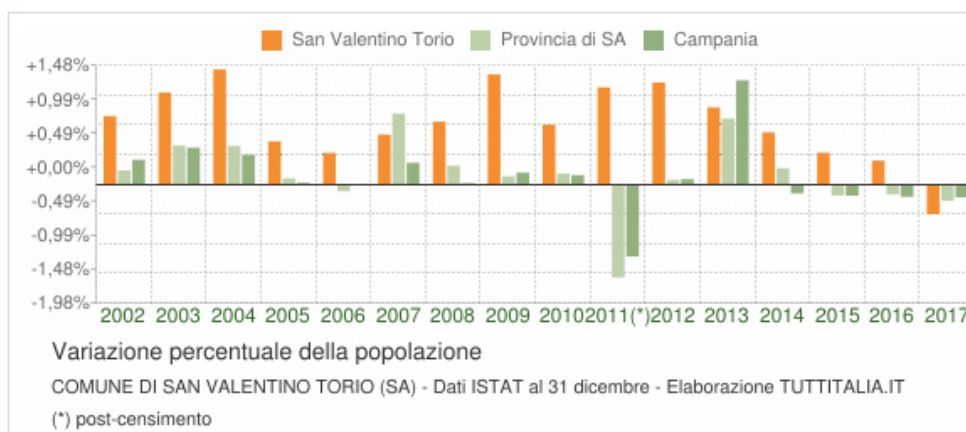
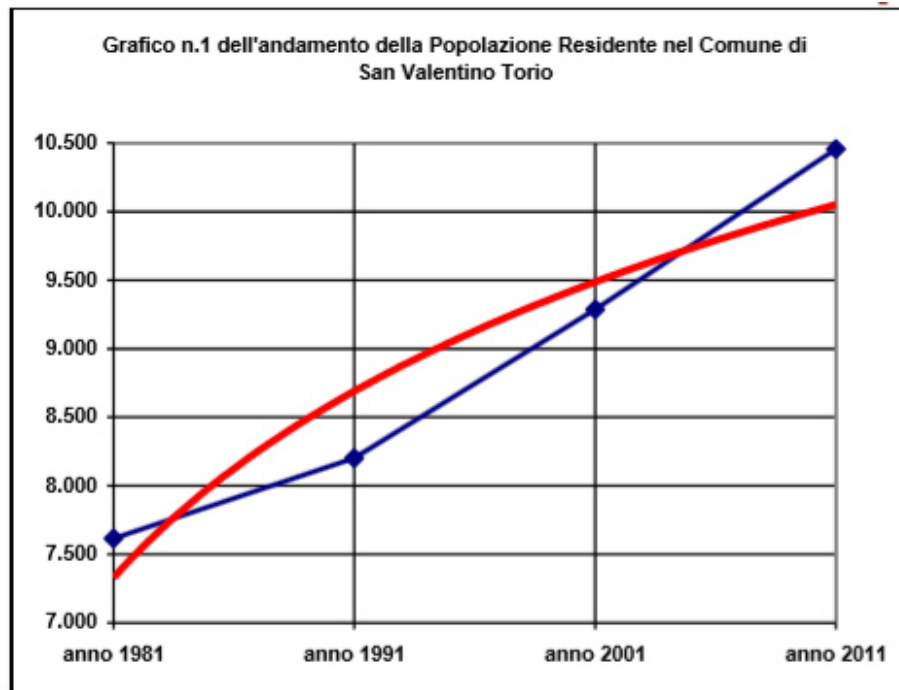
5.3 Il Quadro Strutturale Economico e Capitale Sociale

5.3.1 Inquadramento demografico

Di seguito si riportano i dati relativi all'andamento demografico relativo all'Ambito Agro Nocerino Sarnese la lettura del dato statistico torna utile al fine di acquisire coscienza della dinamica demografica relativa ai comuni dell'ambito di riferimento rispetto a quella che ha interessato il comune di San Valentino Torio

Tab.01: Andamento della popolazione residente nell'Ambito Agro Nocerino Sarnese

COMUNI	Popolazione al 1981	Popolazione al 1991	Popolazione al 2001	Popolazione al 2011	Variazione annuale 81- 91	Variazione annuale 91-01	Variazion e annuale 01-2011
Angri	27.972	29.753	29.761	32.510	178,1	1	274,9
Castel S. Giorgio	11.010	11.347	12.892	13.444	33,7	155	55,2
Corbara	2.249	2.420	2.467	2.605	17,1	5	13,8
Nocera Inferiore	46.954	49.053	46.577	46.230	209,9	-248	-34,7
Nocera Superiore	17.659	22.325	23.837	24.230	466,6	151	39,3
Pagani	32.212	33.138	32.353	34.381	92,6	-79	202,8
Roccapiemonte	7.762	8.751	9.112	9.133	98,9	36	2,1
San Marzano	8.961	9.556	9.484	10.237	59,5	-7	75,3
Sant'Egidio	7.548	8.188	8.374	8.730	64	19	35,6
San Valentino Torio	7.615	8.203	9.286	10.456	58,8	108	117
Sarno	30.479	31.509	31.035	31.103	103	-47	6,8
Scafati	34.061	40.710	47.137	49.555	664,4	643	241,8
Siano	7.834	9.265	10.104	10.324	143,1	84	22
TOTALE AGRO	242.316	264.218	272.419	282.938	2.190,2	820	1.051,9
TOTALE PROV. SA	1.013.779	1.066.601	1.073.643	1.091.227	5.282,2	704,2	1.758,4



Variazioni annuali della popolazione di San Valentino Torio espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Salerno e della regione Campania.

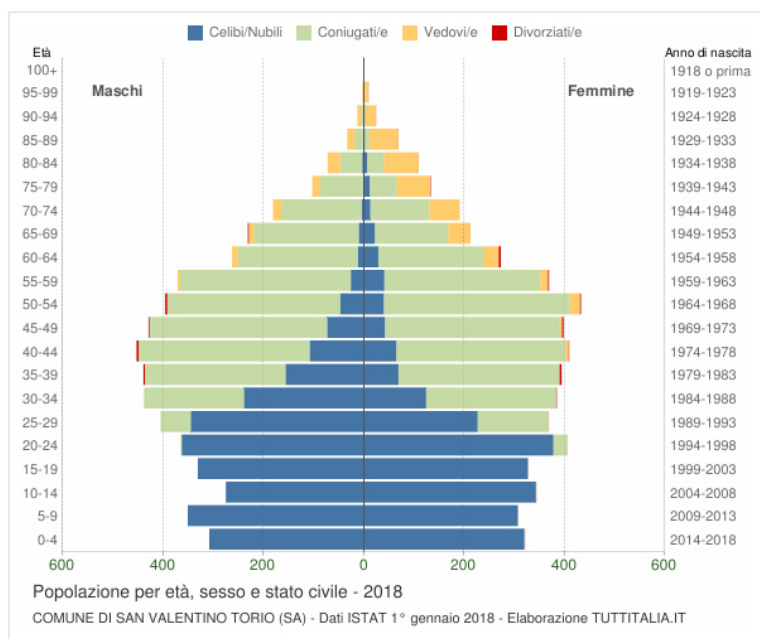
Dal raffronto dei dati sia in tabella che dal grafico emerge che l'andamento della popolazione per il comune di riferimento è crescente in maniera costante.

Attualmente il numero degli abitanti residenti nel comune di San Valentino Torio è pari a 10.953².

² Dato Ufficio anagrafe (dicembre 2018)

5.3.2 Struttura della popolazione

Di seguito analizziamo i dati relativi alla popolazione divisa per fasce di età riferiti al 2018.



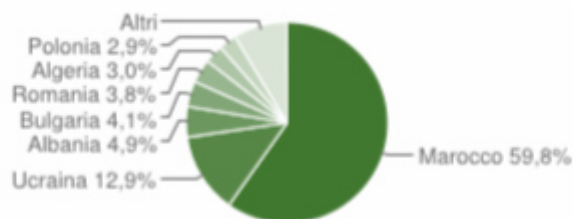
5.3.3 Popolazione straniera residente

Gli stranieri residenti a San Valentino Torio rappresentano l'8,6%³ della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dal Marocco con il 61,7% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Ucraina (10,0%) e dall'Albania (8,0%).

³ Dato ISTAT 1 gennaio 2017



5.3.4 Analisi del patrimonio abitativo

L'analisi del patrimonio abitativo esistente a San Valentino Torio è scaturita dalla raccolta e sistemazione dei dati disponibili presso le diverse fonti di informazioni di cui:

- n. alloggi abitazioni censite (Istat 2011)	3.937
- <u>n. nuovi alloggi (PdC rilasciati dal 2012 al 2017)</u>	<u>157</u>
Totale alloggi	4.094

Per la definizione dei numeri di alloggi rilasciati dal 2012 al 2017 sono stati presi in esame tutte le nuove edificazione rilasciate dallo Sportello Unico per l'Edilizia e considerate le relative volumetrie residenziali. In tal modo il numero di nuovi alloggi rilasciati in tale periodo è derivato dal rapporto tra la somme di tali volumetrie e l'alloggio tipo definito nei paragrafi seguenti pari a 400 mc.

Dall'analisi del patrimonio condonato /condonabile risultano, secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, n.151 abitazioni le cui istanze sono state evase prima del censimento Istat 2011 pertanto in esso già computate (immobili censiti al catasto come ultimati). Infine, in fase di redazione definitiva degli elaborati del PUC, si è provveduto ad un aggiornamento cartografico dell'aerofotogrammetria comunale il cui aggiornamento è stato effettuato in data 03/09/2010 dalla società DIGIZETA s.a.s nelle modalità di cui alla norma regionale.

5.3.5 Analisi delle dotazioni standard esistenti

Da una prima rilevazioni e misurazioni effettuate, sulla base dei dati Comunali si rileva nel comune di San Valentino Torio una dotazione di aree pubbliche per servizi ed attrezzature pari a circa 121.773,86 mq, così distribuiti secondo le quattro macrocategorie di cui al D. 1444/68:

S1 = istruzione	32.619,10 mq
S2 = attrezzature di interesse comune	22.178,54
S3 = verde	46.725,30
S4 = parcheggi	20.250,92
TOTALE	121.773,86

Nella tabella che segue sono invece specificati i singoli lotti destinati alle diverse attrezzature pubbliche e di uso pubblico di quartiere individuati nella tavola di piano "CO.0.1 – La disciplina operativa del territorio comunale".

	Standard esistenti	Superficie mq	Etichetta	
ISTRUZIONE	S1-esistente	6.160,23	S1.1	32.619,10
	S1-esistente	3.180,02	S1.2	
	S1-esistente	1.478,06	S1.3	
	S1-esistente	2.096,65	S1.4	
	S1-esistente	5.712,80	S1.5	
	S1-esistente	8.281,18	S1.6	
	S1-esistente	4.312,66	S1.7	
	S1-esistente	1.397,50	S1.8	
INT. COMUNE	S2-esistente	1.059,78	S2.1	18.156,12
	S2-esistente	1.073,92	S2.2	
	S2-esistente	1.466,97	S2.3	
	S2-esistente	1.328,12	S2.4	
	S2-esistente	1.265,58	S2.5	
	S2-esistente	2.489,10	S2.6	
	S2-esistente	3.301,31	S2.7	
	S2-esistente	6.171,34	S2.8	
CHIESE	S2b-esistente	440,38	S2b.1	4.022,42
	S2b-esistente	132,15	S2b.2	
	S2b-esistente	1.509,66	S2b.3	
	S2b-esistente	1.428,21	S2b.4	
	S2b-esistente	24,92	S2b.5	
	S2b-esistente	487,10	S2b.6	
VERDE	S3-esistente	16.755,04	S3.1	36.009,03

	S3-esistente	604,94	S3.2	
	S3-esistente	1.819,53	S3.3	
	S3-esistente	1.463,92	S3.4	
	S3-esistente	539,25	S3.5	
	S3-esistente	1.706,49	S3.6	
	S3-esistente	7.681,01	S3.7	
	S3-esistente	501,09	S3.8	
	S3-esistente	12.901,59	S3.9	
	S3-esistente	2.185,32	S3.10	
	S3-esistente	567,12	S3.11	
PARCHEGGI	S4-esistente	803,46	S4.1	20.250,92
	S4-esistente	2.800,79	S4.2	
	S4-esistente	417,40	S4.3	
	S4-esistente	1.409,36	S4.4	
	S4-esistente	496,14	S4.5	
	S4-esistente	1.219,97	S4.6	
	S4-esistente	2.869,89	S4.7	
	S4-esistente	1.385,84	S4.8	
	S4-esistente	109,74	S4.9	
	S4-esistente	347,49	S4.10	
	S4-esistente	1.273,46	S4.11	
	S4-esistente	949,79	S4.12	
	S4-esistente	934,25	S4.13	
	S4-esistente	3.125,50	S4.14	
	S4-esistente	1.271,87	S4.15	
	S4-esistente	835,97	S4.16	

Emerge quindi che a fronte ad una dotazione prevista dalla legge di 18,00 mq/ab. sulla base di 10.953 abitanti al 2018, pari a 197.154 metri quadrati, il comune di San Valentino Torio registra un deficit ad oggi di almeno 79.403 mq rispetto allo standard di legge.

FABBISOGNO STANDARD URBANISTICI AL 2018						
popolazione al 2018		10.953				
		PRESENTI (A)		DA DM 1444/68		GRADO DI CARENZA/SURPLUS
		MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	
S2	AREE PER ATTREZZ. INTERESSE COMUNE (2 mq/ab)	18.156	1,66	21.906	2,00	-3.750
S2	ATTREZZAT. INTERESSE COMUNE DI CUI RELIGIOSE	4.022	0,37		1,00	4.022
S1	AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	32.619	2,98	49.289	4,50	-16.669
S3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (9 mq/ab)	46.725	4,27	98.577	9,00	-51.852
S4	AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab)	20.251	1,85	27.383	2,50	-7.132
	TOTALE	121.774	10,75	197.154	18,00	-79.403

E' evidente che San Valentino Torio non costituisce un caso isolato in un panorama di Comuni, soprattutto meridionali, che sconta generalmente una ridotta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, confermando le difficoltà degli Enti locali non solo di acquisire suoli, ma anche di realizzare opere, a causa soprattutto della scarsa capacità finanziaria che negli ultimi tempi ha subito anche sostenuti peggioramenti.

La risoluzione pertanto di tale carenza impone l'assunzione di diverse modalità di acquisizione delle aree, adottando, per quanto possibile, le recenti misure e disposizioni della legge regionale n. 16/04, relative alla metodologia perequativa, ma anche nuove forme collaborative fra pubblico e privato, a pena della imposizione di nuovi vincoli preordinati all'esproprio pubblico che, inesorabilmente, sono candidati a restare inattuati proprio per l'accresciuta difficoltà operativa finanziaria dei comuni. Questo solo per quanto riguarda l'aspetto quantitativo, mentre per quello qualitativo si rinvia al contenuto della parte progettuale per illustrare nel merito le metodologie che si sono adottate per la ubicazione delle aree per servizi pubblici di quartiere ed anche per quelle di livello sovracomunale.

6. IL QUADRO STRATEGICO – IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

- la stima degli alloggi necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo secondo le norme del PTCP e delle relative aree di espansione;
- la stima delle aree per verde, parcheggi, scuole e per servizi pubblici - standard urbanistici – di cui al DM 144/1968;
- il fabbisogno di spazi per attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, ricettive e amministrative) - di cui alle norme del PTCP.

Per quanto riguarda la previsione demografica e la stima del fabbisogno abitativo per incremento di popolazione si precisa quanto segue.

La Provincia di Salerno ha approvato con DCP n.15 del 30/12/2012 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con il quale ha stabilito direttive di pianificazione, tutela e sviluppo del territorio provinciale nonché i carichi insediativi e il dimensionamento dei PUC.

Nell'ambito dei lavori di conferenza permanente attivati dall'Ente provinciale, con verbale di seduta del 03/07/2013, sono stati stabiliti di concerto con i rappresentanti degli Enti comunali i carichi insediativi dei comuni appartenenti all'ambito Agro-Nocerino Sarnese nei quali rientra anche il comune di San Valentino Torio.

Per San Valentino Torio è stata licenziata una quota di carico insediativo pari a n.400 alloggi, come dimensionamento previsionale al 2021 da inserire nel PUC.

Ciò comporta un aumento del fabbisogno di abitazioni nel comune di San Valentino Torio stimato di + 400 unità pertanto, d'accordo con l'indicazione data dal PTR, che pone lo standard abitativo pari a 1 famiglia = 1 alloggio, ne deriva un incremento del numero di famiglie al 2028.

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di San Valentino Torio.

Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da porporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

I metodi di proiezione della popolazione e del fabbisogno insediativo sono però metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili



indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La “proiezione” rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile “tempo” ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all’interno del territorio.

Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all’interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

6.1 Il fabbisogno abitativo

Il PTCP stima il fabbisogno abitativo sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare; tale fabbisogno può essere calcolato attraverso la somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

La stima degli alloggi necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo è data dal fabbisogno del patrimonio abitativo dovuto da alloggi non adeguati, da alloggi sovraffollati, nonché da alloggi in coabitazione. A questi poi vanno aggiunti gli alloggi necessari conseguenti alla crescita demografica della popolazione, gli alloggi per l'edilizia residenziale sociale, nonché gli alloggi da prevedere per l'insediamento di attività produttive.

6.1.1 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi non adeguati

(PTCP - art.133, comma 9): Sono considerati ai fini del computo del fabbisogno residenziale anche gli alloggi inidonei non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono considerati alloggi inidonei non recuperabili i bassi, cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri, illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze.

Tale stima risulta troppo complessa dal punto di vista operativo, e, qualora si riuscissero ad analizzare tutti gli alloggi considerati inidonei non recuperabili, la valutazione risulterebbe comunque soggettiva.

Ai fini del calcolo del degrado abitativo, si possono considerare le abitazioni prive di servizi igienici essenziali, quali la presenza acqua potabile, gabinetto e bagno.

Nel computo degli alloggi soggetti a degrado sono stati esclusi, quindi, quelli interrati per oltre il 35% del perimetro; quelli privi di illuminazione e ventilazione diretta; quelli ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile. L'esclusione di tali alloggi considerati non recuperabili è avvenuta, come detto, a causa delle difficoltà operative che una indagine a tutto campo comporterebbe. Tuttavia, tali alloggi esistono e continuano ad essere abitati.

Per riuscire a stimare indirettamente la domanda da degrado abitativo, pertanto, si prendono in esame gli alloggi privi di servizi essenziali, che sono più facilmente quantificabili. Ovviamente, operando con interventi di ristrutturazione si potrebbe ridurre, se non eliminare del tutto, il numero di alloggi che versa in tale condizione.

Per tale ragione, il calcolo della domanda da degrado, che avviene sommando tutti gli alloggi sprovvisti di servizi igienici essenziali, coinciderebbe, teoricamente, solo con gli alloggi privi di acqua potabile. Tuttavia, la mancanza di acqua potabile risulta essere una carenza facilmente superabile con interventi di manutenzione straordinaria. Si ritiene, quindi, di stimare la domanda da degrado funzione della carenza dei servizi bagno/doccia e gabinetto, considerando il numero di alloggi certamente privi di tale servizio, censiti al 2001.

1.a	Alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro	0	alloggi
1.b	Alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta	0	alloggi
1.c	Alloggi ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile	0	alloggi
1.d	Alloggi privi di servizi	0	alloggi
	Totale alloggi non adeguati	0	alloggi

6.1.2 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi sovraffollati

(PTCP - art.133, comma 8): *L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa, considerando il rapporto tra numero di componenti del nucleo familiare e numero di stanze dell'abitazione. La componente eventuale del fabbisogno di nuovi alloggi residenziali per la riduzione dell'indice di affollamento verso il valore di un abitante per vano (considerandosi statisticamente il vano equivalente alla stanza Istat) deve risultare da un calcolo abitanti/stanze riferito ai dati censimenti sulle abitazioni occupate articolato secondo le classi di abitazioni distinte per numero di stanze; vanno computate a tali fini: per intero la quota corrispondente agli alloggi da 1 stanza, in coerenza con il successivo comma 10; la quota corrispondente agli alloggi da 2 stanze occupati da 3 o più persone; la quota corrispondente agli alloggi più grandi con indici di affollamento non inferiori a 1,334 abitanti/stanza.*

Secondo le indicazioni precedenti circa la quantificazione degli alloggi sovraffollati, si procede alla costruzione delle matrici di affollamento.

Partendo, quindi, dai dati a livello provinciale risultanti dal censimento Istat del 2001, è stato possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di San Valentino Torio proiettata al 2011.

Tabella 1 - Matrice di affollamento in termini di componenti al 2001 - Provincia di Salerno
Popolazione residente in famiglia in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione.

Stanze				Occupanti			
1	2	3	4	5	6 ed oltre	TOTALE	
1	2.628	1.914	1.455	1.344	590	187	8.118
2	9.976	15.134	12.225	14.772	6.140	2.251	60.498
3	17.798	38.724	41.142	60.152	27.525	10.371	195.712
4	18.845	54.368	75.531	128.896	66.260	26.046	369.946
5	10.603	34.938	54.060	102.896	57.690	26.466	286.653
6 e più	5.642	17.362	26.235	48.100	30.895	17.346	145.580
TOTALE	65.492	162.440	210.648	356.160	189.100	82.667	1.066.507

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice (Tabella 1) per il rispettivo numero di componenti familiari. Nel caso di nuclei composti da 6 ed oltre componenti si è approssimato considerando un numero pari a 6 (Tabella 2).

Tabella 2 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 - Provincia di Salerno

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovrappollamento - Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

	1	2	3	4	5	6 ed oltre	TOTALE
1	2.628	957	485	336	118	31	4.555
2	9.976	7.567	4.075	3.693	1.228	375	26.914
3	17.798	19.362	13.714	15.038	5.505	1.729	73.146
4	18.845	27.184	25.177	32.224	13.252	4.341	121.023
5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.411	87.765
6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
TOTALE	65.492	81.220	70.216	89.040	37.820	13.778	357.566

Per la definizione della matrice di affollamento del Comune di San Valentino Torio, si è effettuato un riproporzionamento del dato provinciale in base al peso demografico del Comune, ipotizzando che tra Comune e Provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni.

Si sono, pertanto, valutati alcuni fattori di scala per rapportare il dato a livello comunale.

- Occupanti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Residenti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.073.643 residenti
- Occupanti totali - Comune di San Valentino Torio al 2001 = 9.271 occupanti
- Residenti totali - Comune di San Valentino Torio al 2001 = 9.286 residenti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel Comune di San Valentino Torio al 2001/popolazione residente nella Provincia al 2001), risulta

essere pari a 0,00865; mentre il fattore di scala, in termini di occupanti (occupanti totali nel Comune di San Valentino Torio/occupanti totali nella Provincia) risulta essere pari a 0,00869.

Tabella 3 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 - Comune di San Valentino Torio

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

Stanze	Famiglie						
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	TOTALE
1	23	8	4	3	1	0	39
2	86	65	35	32	11	3	233
3	154	167	119	130	48	15	633
4	163	235	218	279	115	38	1.047
5	92	151	156	222	100	38	759
6 e più	49	75	76	104	53	25	382
TOTALE	566	702	607	770	327	119	3.093

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale (Tabella 2) per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 3.093 famiglie (Tabella 3).

Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di San Valentino Torio al 2001 (3.469 famiglie, fonte censimento Istat 2001) si rileva che l'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile. Per proiettare le matrici al 2010 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Residenti totali - Provincia di Salerno al 2011 = 1.091.227 residenti
- Residenti totali - Comune di San Valentino Torio al 2011 = 10.457 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti, per il periodo 2001-2011 (popolazione residente nella Provincia al 2011/popolazione residente nella Provincia al 2001) vale 0,98389; mentre il fattore di scala in termini di residenti al 2011 (popolazione residente nel Comune di San Valentino Torio al 2011/popolazione residente nella Provincia al 2011) è pari a 0,00958.

Si ottiene, in tal modo, la matrice in termini di famiglie al 2011 a livello provinciale (Tabella 4) semplicemente scalando ogni elemento della precedente (Tabella 3) per il corrispondente fattore di aggiornamento.

Tabella 4 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Provincia di Salerno

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.586	942	477	331	116	31	4.482
2	9.815	7.445	4.009	3.633	1.208	369	26.480
3	17.511	19.050	13.493	14.796	5.416	1.701	71.967
4	18.541	26.746	24.771	31.705	13.038	4.271	119.073
5	10.432	17.188	17.730	25.309	11.352	4.340	86.351
6 e più	5.551	8.541	8.604	11.831	6.079	2.844	43.451
TOTALE	64.437	79.911	69.085	87.605	37.211	13.556	351.804

La matrice di affollamento al 2011, a livello comunale (Tabella 5) si ottiene moltiplicando ogni elemento della matrice a livello provinciale (Tabella 4) per il relativo coefficiente di scala.

Tabella 5 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di San Valentino Torio (prima approssimazione)

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	25	9	5	3	1	0	44
2	96	73	39	35	12	4	258
3	171	186	131	144	53	17	701
4	181	260	241	309	127	42	1.160
5	102	167	173	247	111	42	841
6 e più	54	83	84	115	59	28	423
TOTALE	628	778	673	853	362	132	3.426

In tale approssimazione, le famiglie risultano pari a 3.426, che rappresenta un dato virtuale, a fronte del dato reale (rilevazioni Istat al 2011), che risulta essere di 3.469 famiglie. La differenza fra le famiglie stimate e quelle realmente rilevate si presenta di 43 famiglie. Si è, pertanto, pensato di ricalibrare i risultati di tale approssimazione ottenendo una matrice a livello comunale scalata in funzione delle famiglie, con un fattore, al 2011, pari a 1,0124 (famiglie rilevate nel Comune al 2011 / famiglie virtuali al 2011).

Tabella 6 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di San Valentino Torio

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	25	9	5	3	1	0	43
2	95	72	39	35	12	4	256
3	170	184	131	143	52	16	697
4	179	259	240	307	126	41	1.153
5	101	166	172	245	110	42	836
6 e più	54	83	83	115	59	28	421
TOTALE	624	774	669	848	360	131	3.406

nota: gli elementi in grigio scuro rappresentano le famiglie che vivono in condizioni di inidoneità; gli elementi in grigio chiaro e in grigio molto chiaro rappresentano le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento.

Si passa ora al processo operativo della quantificazione della domanda da sovraffollamento. Secondo le indicazioni fornite dal PTCP, dalla suddetta matrice, risultano:

non idonei		tutti gli alloggi composti da 1 stanza
sovraffollati		alloggi da 2 stanze occupati da 3 o più persone
sovraffollati		alloggi più grandi (3, 4, 5, 6 e più stanze) con Indice di affollamento

Dalla elaborazione della matrice di affollamento, risultano, per il Comune di San Valentino Torio:

- ❖ Alloggi non idonei = 43 alloggi
- ❖ Alloggi sovraffollati = 200 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 43 + 200 = 243 alloggi

In tal modo, si determina il numero di alloggi che, come previsto dal comma 10 dell'art.133 del PTCP, sono destinati a nuclei familiari che vivono in condizioni di sovraffollamento.

Dalle prescrizioni normative emerge che gli alloggi costituiti da una sola stanza sono esclusi dal computo delle abitazioni perché ritenuti inidonei per la residenza di un qualsiasi nucleo familiare (Tabella 6). Al contrario, le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento potrebbero passare da una condizione di disagio a una condizione di idoneità mediante un meccanismo di redistribuzione delle famiglie all'interno dello stock abitativo. Attraverso tale meccanismo, una quota degli alloggi attualmente sovraffollati, liberati nel passaggio delle famiglie ad una condizione standard, vengono rioccupati da altre famiglie, di minori dimensioni, che, in tal modo,

conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali fissati⁴. Tuttavia, tale *scambio* non avviene in maniera perfetta, in quanto non vi è esatta corrispondenza fra le esigenze delle varie tipologie di famiglia e lo stock abitativo.

Il calcolo della domanda da sovraffollamento, è costituito da una riduzione del numero finale di alloggi, calcolati attraverso la matrice, in funzione di opportune percentuali.

Si può pensare, quindi, di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riattabili in tempi, ovviamente, non brevi. La scelta di tali aliquote sarebbe supportata dalle percentuali indicate dalla normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica⁵.

Si ipotizza, infatti, che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, trasformi e adegui tali alloggi, che, una volta rigenerati, possano essere reintrodotti nel mercato immobiliare. Si precisa che gli alloggi definiti non idonei sono comunque esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi.

In sintesi, la domanda da sovraffollamento finale, risulta essere pari a:

Domanda da sovraffollamento

- Alloggi non idonei = 43 alloggi
- Alloggi sovraffollati = 200 alloggi, di cui:
 - Alloggi sovraffollati recuperabili (60%) = 120 alloggi
 - Alloggi sovraffollati non recuperabili (40%) = 80 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 43+ 80 = 123 alloggi

La quota di alloggi sovraffollati recuperabile, pari al 60%, ovvero le 120 abitazioni, costituisce il cosiddetto patrimonio ad utilizzabilità differita. Infatti, si immagina che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, generalmente lunghi, trasforma e adegua tali alloggi, che, una volta rigenerati, possono essere reintrodotti nel mercato immobiliare.

⁴ Si tenga presente che nel meccanismo di redistribuzione e compensazione delle abitazioni sono considerate le famiglie che si trovano in una condizione di disagio abitativo. Le famiglie che attualmente si trovano in una situazione abitativa superiore a quella fissata quale fabbisogno minimo non vengono coinvolte nel meccanismo redistributivo e mantengono le loro attuali condizioni (docReg, pg. 12, nota 3).

⁵ Legge 167/1962 art.3 comma 1: "L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".

Si precisa che gli alloggi definiti non idonei sono esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi.

6.1.3 Stima del fabbisogno pregresso – alloggi in coabitazione

Nel comma 8 dell'art.133 del PTCP, andrebbe considerata anche la domanda da coabitazione, calcolata come differenza fra il numero di famiglie residenti e il numero delle abitazioni .

Non sono state rilevate famiglie in coabitazione per effetto di prassi adottata dall'Ufficio Demografico d'intesa con l'Ufficio Tributi, che non consente il censimento di famiglie in coabitazione nello stesso alloggio, classificandole come nucleo unifamiliare (anche se numeroso). Per tale motivo, esistendo certamente il fenomeno della coabitazione, soprattutto legato alle giovani coppie, che non sono già state computate nell'ambito della domanda di sovraffollamento, si stima che le famiglie in coabitazione siano almeno il 25% di quelle individuate per fenomeni di sovraffollamento (31 alloggi).

Il fabbisogno abitativo pregresso può essere sintetizzato come la somma degli alloggi considerati non adeguati (0) e di quelli considerati sovraffollati (123) più la domanda relativa alla coabitazione (31).

Riassumendo:

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
Alloggi non adeguati	0
Alloggi sovraffollati	123
Alloggi in coabitazione	31
Totale alloggi	154

6.2 Stima del fabbisogno aggiuntivo

6.2.1 Stima del fabbisogno aggiuntivo dovuto alla crescita demografica

(PTCP - art.133, comma 1) Il dimensionamento del fabbisogno residenziale dei PUC nell'arco di un decennio, calcolato in coerenza con quanto disposto dal PTCP, va espresso in alloggi.

(PTCP - art.133, comma 3) L'incremento demografico, nell'arco di un decennio, va calcolato sulla base di una proiezione lineare applicando il saldo naturale medio e il saldo migratorio medio del decennio precedente, secondo i criteri definiti nei successivi commi 4, 5 e 6. Il numero di abitanti risultanti dal calcolo della variazione demografica, a sua volta, dovrà tradursi in nuclei familiari dividendo il numero degli abitanti previsto per il numero medio dei componenti dei nuclei familiari. Il fabbisogno sarà la risultante della differenza fra numero di nuclei familiari previsti e numero di alloggi esistenti, al netto di quelli occupati da non residenti.

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno aggiuntivo del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile.

Secondo quanto previsto dal c.2 dell'art. 125, il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

Allo scopo di descrivere l'andamento futuro della popolazione, si effettua una regressione lineare sulla base dei dati noti più recenti, relativi a un decennio.

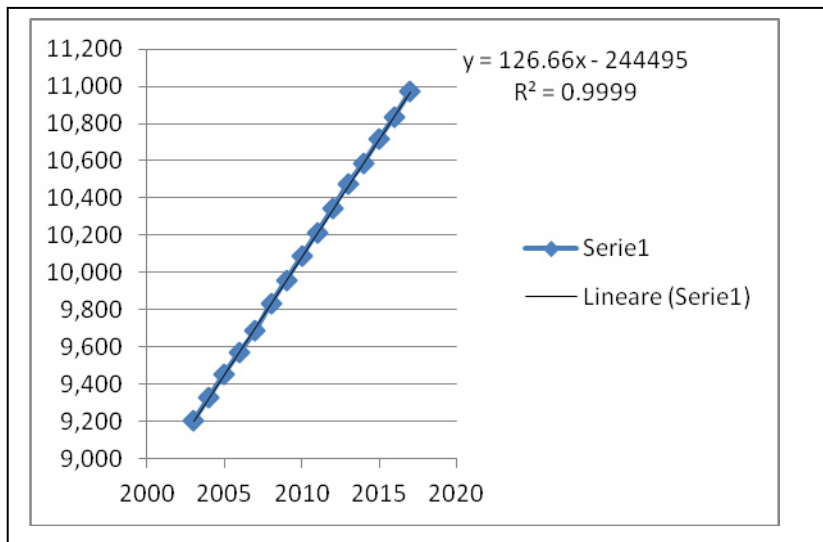
Dall'equazione della linea di tendenza, infatti, si determina il valore della popolazione futura.

Dovendo risultare l'andamento della popolazione il più vicino possibile alla realtà, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio R^2 sia quanto più prossimo all'unità, si considerano, pertanto, le regressioni di tipo: a) lineare; b) logaritmico; c) polinomiale; d) di potenza; e) esponenziale.

In particolare dalla calibratura di questi modelli matematici, per il caso specifico del Comune di San Valentino Torio, si evince che quello che meglio approssima l'andamento reale della popolazione nel periodo considerato (2003-2013), è quello

lineare, in quanto minore è lo scarto relativamente all'ultimo valore noto di popolazione, che risulta essere pari proprio a 0,9999.

	Residenti
2003	9.201
2004	9.327
2005	9.456
2006	9.573
2007	9.686
2008	9.830
2009	9.958
2010	10.087
2011	10.214
2012	10.343
2013	10.476



Facendo una previsione al 2028, si ha che la popolazione residente prevista sarà di 12.371 abitanti.

Popolazione residente prevista al 2028 = 12.371 abitanti

Incremento popolazione (2003 – 2013) = 1.257 abitanti

n. medio di componenti per famiglia = 3,1

n. alloggi necessari a soddisfare l'incremento di popolazione = 405

6.2.2 Stima del fabbisogno aggiuntivo dovuto ad alloggi di Edilizia Residenziale Sociale

(PTCP - art.133, comma 10) I PUC individuano in appositi PEEP o programmi di edilizia residenziale sovvenzionata aree o immobili da destinare, con specifici bandi chiusi, ai nuclei familiari residenti nel comune e abitanti di alloggi non idonei e/o sovraffollati.

Alle famiglie che vivono in condizione di sovraffollamento sono destinati alloggi da prevedersi nell'ambito di appositi programmi di edilizia residenziale sovvenzionata. In osservanza al comma 10, non sarebbero da ricomprendere, in tale fattispecie, gli alloggi da degrado abitativo.

domanda da sovraffollamento = 123 alloggi

(PTCP - art.133, comma 13) Nei comuni di Agropoli, Baronissi, Battipaglia, Bellizzi, Capaccio, Cava de' Tirreni, Eboli, Faiano, Fisciano, Mercato S.Severino, Nocera Inferiore, Polla, Pontecagnano, Roccadaspide, Sala Consilina, Sapri, Sarno, Scafati, Vallo della Lucania, per i quali il PTCP ha previsto di rafforzare e diversificare i servizi per le centralità urbane è consentito un incremento del fabbisogno residenziale fino ad un massimo del 15% di quello stimato, da destinare preferibilmente ad alloggi speciali, residences per studenti e lavoratori non residenti.

Le motivazioni che potrebbero giustificare un incremento del fabbisogno residenziale per i comuni elencati dal comma 13 dell'art. 133 del PTCP, sono, probabilmente, dovute alla presenza di grandi poli industriali e/o commerciali, alla prossimità con università, grandi centri ospedalieri o altre funzioni di rilievo territoriale.

A San Valentino Torio, invece, si rileva una elevata presenza di lavoratori extracomunitari impiegati, in gran parte, nelle aziende agricole. Lo scenario reale che si presenta è quello di una economia locale diretta tendenzialmente verso fasce di lavoratori non residenti, le cui dimore sono edifici precari, fatiscenti o abbandonati. E', dunque, presente una forte domanda abitativa legata alla incontrovertibile presenza di extracomunitari, aventi un ruolo rilevante nell'economia locale.

L'incremento di fabbisogno proposto dal comma 15 sembrerebbe orientato verso alcune tipologie di impiego, quali lavoratori di imprese, docenti, studenti fuori sede, ecc., tutte categorie, cioè, che appaiono non appropriate al caso di San Valentino Torio. Tale incremento, quindi, lo si può interpretare con riferimento ai lavoratori extracomunitari, verificandosi una specifica condizione che, oggettivamente, consiglia di applicare tale maggiorazione.

Il Comune di San Valentino Torio è inserito in un sistema economico locale che, pur avvalendosi di forze lavoro provenienti dai flussi immigratori, non è formalmente tenuto ad occuparsi delle loro condizioni alloggiative, quasi sempre fuori dalle regole della dignità personale, del decoro urbano.

Si tratta, a questo punto, di individuare un criterio per la quantificazione della percentuale di incremento da applicare. Una risposta può provenire dalla stima diretta del numero dei lavoratori. Bisognerebbe, pertanto, in prima analisi, effettuare un conteggio complessivo dei lavoratori. Tale operazione risulta non semplice, in quanto, la maggior parte di essi è clandestina. Una stima più autorevole potrebbe venire da una quantificazione ufficiale da parte della Questura, con l'indicazione del numero dei lavoratori regolari, ovvero forniti di permesso di soggiorno. Le abitazioni che si potranno prevedere in base al comma 13, infatti, non potranno essere assegnate a clandestini.

Dalle rilevazioni ufficiali Istat si possono computare esclusivamente gli stranieri che, con regolare permesso di soggiorno, risiedono nel Comune di San Valentino Torio.



Ad oggi, il numero di residenti stranieri risulta 943, di cui si può ipotizzare che, la maggior parte, sia impiegata nelle attività agricole. Tale dato certamente è da incrementare per tenere conto anche della presenza di lavoratori clandestini. Inoltre considerato che gli stranieri residenti possono essere insediati senza la famiglia si stima un numero medio dei componenti della famiglia pari a 2,5. Tale valore approssima quella che potrebbe essere il numero di famiglie straniere insediate.

$$\text{Numero famiglie straniere} = \frac{\text{residenti stranieri}}{\text{n. medio componenti}} = \frac{943}{2,5} = 377$$

Abitazioni aggiuntive per centralità urbane

Numero alloggi per famiglie straniere = 377 alloggi => 15%

Abitazioni aggiuntive per centralità urbane (PTCP) = 377 x 16% = **60 abitazioni**

6.3 Stima del fabbisogno abitativo del Comune di San Valentino Torio

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo.

Stima del fabbisogno abitativo		
Fabbisogno pregresso	154	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	405	alloggi
Totale	559	alloggi

A seguito dell'entrata in vigore del PTCP della Provincia di Salerno approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30/03/2012, l'Ente Provinciale ha istituito l'Organismo di Piano Permanente (ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PTCP), che ha il compito di "garantire la funzione di coordinamento e lo svolgimento delle attività di copianificazione e di pianificazione dinamica, di monitorare l'attuazione del PTCP, di svolgere i servizi di messa in rete, la formazione ed informazione, di valutare i PUC ed offrire supporto tecnico ai Comuni". Con l'entrata in vigore del PTCP la Provincia di Salerno ha anche istituito la "Conferenza di Piano Permanente" (art. 5 L.R. 13/08) per ogni sub ambito di pianificazione del PTCP. Il Comune di San Valentino Torio rientra nell'ambito "L'Agro Nocerino Sarnese", e, nell'ambito delle attività di concertazione effettuate, con verbale della seduta di luglio 2013, l'Ente Provinciale ha assegnato al Comune di San Valentino Torio n. 400 alloggi.

Dalle analisi effettuate, si evince che la quota di carico insediativa assegnata dalla Provincia (400 alloggi) è proporzionale alla crescita demografica (andamento di tipo lineare) del Comune di San Valentino, coincidente quasi del tutto con aggiuntivo dovuto alla crescita demografica (paragrafo 6.2.1 – pari a 405 alloggi) .

Gli alloggi rilasciati dal 2012 al 2017 sono 157 (vedi paragrafo 5.3.4) , pertanto saranno detratti gli alloggi già rilasciati al fine di dimensionare il PUC al 2028 con n. 400 alloggi, monitorando⁶ però la sua attuazione mediante due quinquenni temporali:

ALLOGGI 1° QUINQUENNIO (2018 – 2023)	243
COMPARTI	172
PEEP	60
ZONE B3	11

⁶ L'eventuale stock aggiuntivo derivante dal dimensionamento del piano al 2028 sarà oggetto di successiva verifica all'atto dell'aggiornamento da parte dell'Ente Provinciale del carico insediativo determinato per l'ambito dell'Agro- Nocerino Sarnese in aggiornamento all'elaborato del PTCP denominato Allegato 1- "Analisi Socio-economica – cap.6 par. 6.1- "Le previsioni demografiche".

ALLOGGI 2° QUINQUENNIO (2023 – 2028)	157
COMPARTI	151
ZONE B3	6

Secondo i dati ISTAT l'alloggio medio del Comune di San Valentino Torio presenta una superficie utile di $85 \div 90^7$; tale dato tiene in conto anche di alloggi non idonei e/o unità sottodimensionate presenti nel centro storico. Ai fini del dimensionamento dell'alloggio tipo per il dimensionamento del PUC è stata considerata la tipologia edilizia tipica presente sul territorio di San Valentino, costituita in genere da due camere da letto (una matrimoniale e una per i bambini di 16 mq), uno studio di 16mq; 1 cucina di 25 mq; 1 soggiorno di 30 mq; 2 bagni di 8 mq; 1 corridoio di 10 mq, con un'altezza d'interpiano di 3,10 metri per una volumetria totale pari a circa 400mc, riferito ad un nucleo convenzionale di famiglia pari a tre persone. Tale dato risulta congruente con i dati ISTAT se si escludono gli alloggi non idonei e/o sottodimensionati dapprima descritti e si consideri la superficie lorda.

6.3.1 Il bilancio degli alloggi realizzati abusivamente

Il 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 fissa il dato sulle abitazioni presenti sul territorio comunale. Si può ritenere che tutti gli edifici oggetto di condono ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, siano stati censiti nel 2011 e quindi siano parte delle abitazioni presenti. A fini del dimensionamento saranno considerati esclusivamente gli immobili oggetto di condono ai sensi della legge 326/2003 che al 2011 risultavano in corso di costruzione, e che pertanto non risultavano censiti nella rilevazione ISTAT.

⁷ dato stimato tenuto conto della superficie media delle abitazioni a livello comunale pari a 83,02 mq censita dall'ISTAT 2001

6.4 Le aree pubbliche di uso pubblico nel prossimo decennio

Come rilevato in precedenza ed analiticamente evidenziato nelle apposite Tabelle sugli standard esistenti, il calcolo delle aree a degli “standard” esistenti è pari a circa 121.773,86 mq. Emerge quindi che a fronte ad una dotazione prevista dalla legge di 18,00 mq/ab. sulla base di 10.953 abitanti al 2018, pari a 197.154 metri quadrati, il comune di San Valentino Torio registra un deficit ad oggi di almeno 79.403 mq rispetto allo standard di legge.

FABBISOGNO STANDARD URBANISTICI AL 2018						
popolazione al 2018		10.953				
		PRESENTI (A)		DA DM 1444/68		GRADO DI CARENZA/SURPLUS
		MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ
S2	AREE PER ATTREZZ. INTERESSE COMUNE (2 mq/ab)	18.156	1,66	21.906	2,00	-3.750
S2	ATTREZZAT. INTERESSE COMUNE DI CUI RELIGIOSE	4.022	0,37		1,00	4.022
S1	AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	32.619	2,98	49.289	4,50	-16.669
S3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (9 mq/ab)	46.725	4,27	98.577	9,00	-51.852
S4	AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab)	20.251	1,85	27.383	2,50	-7.132
TOTALE		121.774	10,75	197.154	18,00	-79.403

Da ciò si deduce che le nuove aree di progetto a standard previste nel PUC ai sensi del DM 1444/1968 (18mq/ab) al fine di soddisfare l'incremento della popolazione al 2028 dovranno essere pari almeno a **221.418 mq.**

FABBISOGNO STANDARD URBANISTICI AL 2028	
Popolazione al 2028	12.301
Standard DM 1444/1968	18 mq/ab
Standard di progetto	221.418

A fronte di tale esigenza si sono distribuite le aree a standard tenendo conto sia di puntuali bisogni di attrezzature indispensabili in particolari aree (soprattutto parcheggi), sia del programmato potenziamento delle aree per l'istruzione, che fa perno, in via prioritaria sulla rifunzionalizzazione ed adeguamento di quelle esistenti, per dar vita a nuovi nuclei di servizi, in grado di rivitalizzare i contesti in cui si collocano, per dar seguito ad un progetto di “scuole aperte”, da utilizzare non solo

per le strette esigenze della didattica. Nella tabella che segue sono invece specificati i singoli lotti destinati alle diverse attrezzature pubbliche e di uso pubblico di progetto individuati nella tavola di piano “La disciplina del territorio comunale in scala 1:2000”.

	Standard di progetto esterni ai comparti (B)	Superficie mq	Etichetta	
ISTRUZIONE	S1 di progetto	6.315,23	S1.a	28.770,84
	S1 di progetto	16.699,75	S1.b	
	S1 di progetto	5.755,86	S1.c	
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	S2 di progetto	5.361,80	S2.a	5.361,80
VERDE	S3 di progetto	1.822,67	S3.a	43.101,63
	S3 di progetto	13.791,29	S3.b	
	S3 di progetto	6.571,64	S3.c	
	S3 di progetto	3.484,17	S3.d	
	S3 di progetto	15.212,48	S3.e	
	S3 di progetto	2.219,38	S4.a	
PARCHEGGI	S4 di progetto	2.602,45	S4.b	3.308,55
	S4 di progetto	706,10	S4.c	
	S5 di progetto	4.739,00	S5.a	

	Standard di progetto previsto dai comparti (C)	Tipo di comparto	Superficie mq	Etichetta	mq
VERDE	S3 di progetto	ATUM 1	2.477,55	S3.1*	15.219,52⁸
	S3 di progetto	ATUM 3	1.860,41	S3.2*	
	S3 di progetto	ATUS	5.713,45	S3.3*	
	S3 di progetto	ATUS	1.693,22	S3.4*	
	S3 di progetto	ATUS	1.664,97	S3.5*	
	S3 di progetto	ATURe 1	1.348,21	S3.6*	
	S3 di progetto	ATURe 2	540,45	S3.7*	
	S3 di progetto	ATURe 3	1.085,39	S3.8*	
	S3 di progetto	ATURe 4	723,99	S3.9*	
	S3 di progetto	ATURe 6	2.589,19	S3.11*	
	S3 di progetto	ATURe 7	1.258,30	S3.12*	
	S3 di progetto	ATURi 1	612,80	S3.13*	
	S3 di progetto	ATURi 2	1.296,85	S3.14*	
	S3 di progetto	ATURi 4	1.426,38	S3.16*	
	S3 di progetto	ATUL 1	533,52	S3.17*	
	S3 di progetto	CEML	2.837,40	S3.18*	

⁸ Vengono considerati solo i comparti relativi all'insediamento di alloggi residenziali.

	Standard di progetto previsto dai comparti (C)	Tipo di comparto	Superficie mq	Etichetta	mq
PARCHEGGI	S4 di progetto	ATUM 1	1.696,64	S4.1*	8.488,58⁹
	S4 di progetto	ATUS	1.720,38	S4.2*	
	S4 di progetto	ATUS	488,89	S4.3*	
	S4 di progetto	ATURe 2	518,19	S4.4*	
	S4 di progetto	ATURe 4	524,07	S4.5*	
	S4 di progetto	ATURe 6	711,71	S4.7*	
	S4 di progetto	ATURe 7	1.745,95	S4.8*	
	S4 di progetto	ATURi 1	589,09	S4.9*	
	S4 di progetto	ATURi 2	1.386,08		
	S4 di progetto	ATURe 3	658,88		
	S4 di progetto	ATURi 4	657,97	S4.11*	
ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	S2 di progetto	ATUM 2	3.145,71		4.412,65¹⁰
	S2 di progetto	ATURe 1	1.266,94		

Pertanto

STANDARD URBANISTICI		
	Standard di cui al DM 1444/1968	221.418 mq
A	Standard esistenti	121.774
B	Standard di progetto esterno ai comparti	80.543
C	Standard di progetto interno ai comparti	28.121
	Totale standard di progetto (A+B+C)	230.438

Totale standard di progetto (230.438 mq) > Totale standard fabbisogno popolazione al 2028 (221.418 mq).

⁹ Vengono considerati solo i comparti relativi all'insediamento di alloggi residenziali.

¹⁰ Vengono considerati solo i comparti relativi all'insediamento di alloggi residenziali.

6.5 Fabbisogno nuove aree produttive

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che la stima del dimensionamento degli insediamenti produttivi, deve essere effettuata sulla base di analisi che dovranno:

- 1) Esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende (da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici);
- 2) Verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili nelle aree PIP esistenti;
- 3) Analizzare il patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato, o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

Il calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche), invece, sarà condotto sulla base di analisi che dovranno evidenziare:

- a) La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- b) Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- c) Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.

Infine il PUC dovrà garantire gli interventi volti alla riqualificazione delle attività dismesse presenti nel territorio periurbano ed extraurbano, nonché del rinnovamento delle attività presenti sul territorio comunale, incentivando interventi che possano ampliare le attività esistenti.

Per il dimensionamento degli insediamenti produttivi e degli spazi per le attività del terziario si sono utilizzate le manifestazioni emerse nell'ambito degli incontri pubblici tenuti durante la stesura del Piano (Cfr. Determina dirigenziale n. 38 del 06/02/2019 così come modificata dalla Determina dirigenziale n. 40 del 08/02/2019).

In relazione alla localizzazione delle attuali aree produttive, organizzate attraverso l'attuazione di un P.I.P. nonché della presenza di due importanti impianti ubicati in aree prossime a tale nucleo, si prevede l'integrazione delle strutture già esistenti, individuando suoli in grado di conferire maggior organicità all'assetto determinatosi, al fine di ottimizzare gli investimenti già effettuati e nell'ottica di fornire tale zona di più adeguati servizi a sostegno dello sviluppo delle specifiche attività economiche. Le attività produttive esistenti sono in gran parte insediate all'interno dell'area già individuata come industriale/artigianale dal precedente PRG. Le aziende già attive sono state individuate specificamente come zona omogenea D1, in relazione alla conservazione/ristrutturazione delle attività. In caso di dismissione saranno garantite le possibili riconversioni di carattere aziendale (Zone D2). Per le stesse aziende,

comunque, vanno effettuate verifiche di compatibilità con l'ambiente circostante. Se incompatibili, dovranno essere delocalizzate, e l'area o l'impianto dovrà essere convertito alla produzione di beni non inquinanti o alla produzione di servizi. Per le eventuali necessità di delocalizzazione di aziende incompatibili con il tessuto edificato o per attività artigianali di nuovo impianto, si sono individuate, quali disponibili, le residue superfici comprese all'interno di tale zona, ovvero i suoli liberi e da riqualificare, da sottoporre alla redazione di un preventivo piano attuativo (P.I.P.), per il quale il P.U.C. detta i parametri urbanistici.

Le esigenze poste dal trasferimento di officine artigianali di servizio, o di altre attività incompatibili con il centro urbano, avverrà sulla base di progetti mirati e concertati, anche attraverso specifici rapporti convenzionali, in grado di controllare la eventuale riconversione degli attuali immobili urbani, con attività compatibili e congruenti con le esigenze di riqualificazione dell'ambito interessato.

In ogni caso le prospettive dell'economia locale sono agganciate a questa nuova Zona denominata Ambiti Trasformazione Urbana per Servizi (ATUS), composta da quattro comparti edificatori distribuiti in punti strategici del territorio per offrire, anche mediante la finanza di progetto per le zone di attrezzature sovracomunali, opportunità di investimento secondo una già forte domanda registrata nel corso delle consultazioni effettuate. Sarà a cura dell'Amministrazione, in sede di controllo dell'attuazione, stabilire, in sintonia con le manifestazioni d'interesse dei privati, più precisamente la qualità e la tipologia delle aziende da privilegiare nell'attuazione dell'intervento, ricercando ogni possibile forma di raccordo con gli altri programmi e con le specifiche politiche di sviluppo locale che s'intende avviare.

In considerazione, poi, della necessità di garantire al centro abitato di Casatori la necessaria "qualità urbana" mediante la decongestione del traffico veicolare pesante su via Zeccagnuolo il PUC prevede un'area destinata esclusivamente alla logistica (comparto Ambito di Trasformazione Urbana per la Logistica ATUL) da attuare sempre con la metodologia perequativa, secondo le indicazioni dell'A.C e in sede di copianificazione con il Comune di San Valentino.

In particolare vista la difficoltà attuativa del vecchio PIP previsto dal PRG, oramai decaduto, si prevede una nuova localizzazione del Piano Insediamenti Produttivi in un'area limitrofa a quella prevista accessibile da via Sciulia e dalla SP 6 Sarno-Nocera. Le manifestazioni di interesse hanno evidenziato la necessità da parte degli operatori economici di nuovi lotti industriali/artigianali pari a 380'000 mq; ponderando le varie richieste si è deciso di prevedere un'area PIP di estensione pari a circa 100'000 mq, ampliabile a seguito di monitoraggio nel secondo quinquennio ad altri 83'000 mq.

Inoltre con le manifestazioni di interesse sono state esaminate le istanze degli operatori economici concernenti ampliamenti delle strutture esistenti sul territorio



comunale. Ove le condizioni infrastrutturali permettevano l'ampliamento delle suddette strutture, a seguito di verifica della legittimità della pre-esistenza, si è previsto l'ampliamento di queste ultime.

7. IL PUC DI SAN VALENTINO TORIO

È opportuno, in premessa, distinguere tra la “città diffusa” e la “città dispersa e/o campagna urbanizzata”.

La prima è una eredità storica di questo territorio, che ha costruito la propria identità sui nuclei storici del Capoluogo e di Casatori.

La seconda è una manifestazione relativamente recente, di un meccanismo di formazione della città per pezzi sparsi lungo la rete delle strade urbane ed extraurbane e in mezzo alla campagna. Il fenomeno che il piano urbanistico ha affrontato principalmente è quello della città dispersa e della campagna urbanizzata, cioè di quella che, a partire dal limite della città compatta/consolidata, si protende verso l'esterno tramite frange periurbane.

La città compatta, a differenza di quella che si diluisce nelle frange periurbane, è delimitata da un confine che separa in modo netto il paesaggio urbano da quello agricolo, non così la città dispersa in essa pezzi di città si mescolano a pezzi di campagna in un intreccio che appare confuso e inestricabile, casuale e imprevedibile, una commistione di frammenti e di relitti sia della città sia della campagna.

È da questo complesso sistema di regole che si è generato nel territorio di San Valentino Torio il paesaggio delle frange urbane, dove insediamento urbano, infrastruttura, agricoltura, natura, sono inestricabilmente mescolati. Esso, a differenza di quanto accade per la città compatta, presenta una fascia sfrangiata più o meno ampia; la quale è pur sempre agganciata ad una strada di contorno, che però presenta forti discontinuità di tessuto edificato, sia lungo il bordo interno, cioè verso il tessuto consolidato, che lungo quello esterno. Osservando il bordo esterno del territorio di San Valentino Torio si notano particolari interessanti specie nelle sue frequenti varianti più sfrangiate. Infatti da queste strade di contorno si propagano, in modo del tutto casuale, pezzi di strade che terminano a fondo cieco contro campi agricoli, in un tipico tessuto del permanentemente non finito, ciò vale sia per il tessuto residenziale che per quello produttivo di tipo industriale.

Le aree delle frange urbane se non controllate e pianificate rischiano di diventare una spietata divoratrice del paesaggio. La sua messa in luce ci fa capire come questo paesaggio è fatto, le sue strutture ricorrenti e come si possa agire per migliorarlo: è appunto questo lo scopo della Tavola allegata “CS.20 Le unità di paesaggio comunale”.

L'analisi del complesso degli elementi conoscitivi raccolti, ha consentito in via preliminare di definire un modello di lettura del territorio del Comune di San

Valentino, basato su tre unità di paesaggio comunale articolate in tre differenti componenti aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica ed organizzativa. Nello specifico :

- Componente di interesse Naturalistico – Ambientale
- Componente di interesse Agricolo
- Componente Insediativa.

7.1 La Componente di interesse Naturalistico – Ambientale

Comprende tutte quelle aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ambientale ed ecologico, nonché le aree che hanno conservato prevalente utilizzazione agricola.

Le aree di tutela

Riguarda quelle aree che costituiscono la fascia di rispetto che interessa il tratto del fiume Sarno : tali aree possono rientrare in un più ampio progetto di sistemazione idraulica e di bonifica. Il fiume, il cui corso copre circa 22 km di lunghezza, raccoglie le acque di un vasto bacino che interessa diverse province, attraversando i Comuni di San Valentino Torio, Striano, Sarno etc.

7.2 La Componente di interesse Agricolo

Le aree agricole di salvaguardia periurbana

Gli Ambiti agricoli periurbani rappresentano il territorio rurale di contatto con gli spazi urbani e di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive. Si tratta di ambiti rurali di particolare importanza, in quanto costituiscono gli “inserti” di aree agricole a contatto o all’interno dell’urbanizzato, ed è compito importante della pianificazione di individuare i valori non negoziabili e le invarianti, in modo tale da definire un sistema di “regole” capace di guidare i processi territoriali, soprattutto in questi ambiti strutturalmente più deboli. Le invarianti, che il sistema di pianificazione a livello comunale del PUC ha assunto per queste aree ha portato alla definizione e consolidamento dei margini del centro urbano e delle aree produttive esistenti stabilendo in maniera definitiva quali sono i limiti necessari allo sviluppo urbanistico, che deve avvenire prevedendo la definizione dell’assetto strutturale e la disciplina degli ambiti rurali e periurbani.

Aree Agricole Ordinarie

Rappresenta tutte le aree extraurbane ad utilizzazione agricola, orticola e seminativo. In tale ambito si riconoscono, come componenti strutturali e fattori caratterizzanti, i caratteri di vegetazione che qualificano il paesaggio agrario esistente. Essi costituiscono una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali.

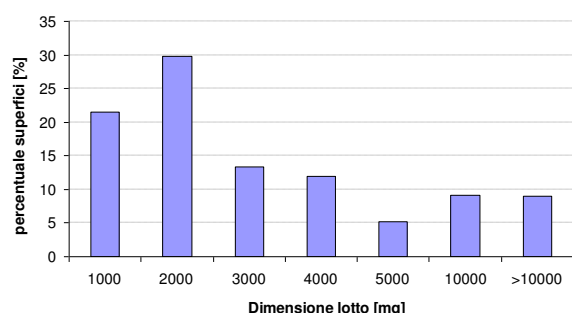
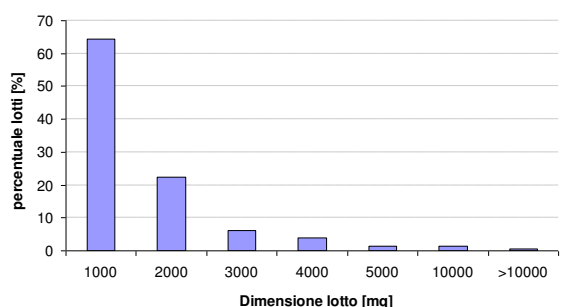
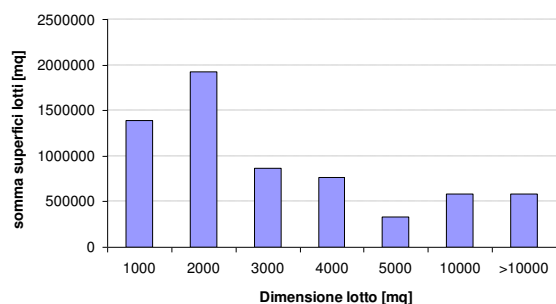
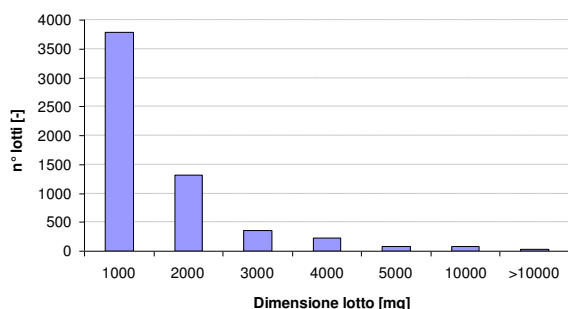
Gli obiettivi progettuali prioritari che sono stati previsti dal PUC per queste aree sono:

- salvaguardia, valorizzazione e corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- tutela delle potenzialità culturali e delle unità produttive.

La produzione agricola presenta un orientamento produttivo misto ed una organizzazione aziendale di tipo tradizionale; la quasi totalità delle aziende agricole è rappresentata da aziende individuali con forma di conduzione “diretto coltivatrice” e scendendo nel dettaglio della descrizione strutturale aziendale si denota, in particolare, la bassa dimensione media aziendale in termini di SAU (Superficie Agricola Utilizzata). I dati ISTAT, così come desumibile dalla relazione agronomica, rivelano che la dimensione media della superficie agricola utilizzata dall'imprenditore agricolo è pari a circa 3300mq. Tale conferma giunge anche dall'analisi dei dati catastali (vedi figure seguenti) aggiornati al novembre 2018 che per le aree seminate-irrigue, frutteti ed impianti serricoli evidenzia quanto segue:

1. la maggior parte dei lotti catastali ha una dimensione inferiore ai 1000 mq per effetto sia dell'assenza del lotto minimo nel PRG vigente e per effetto delle donazioni che hanno interessato la passata generazione dei produttori agricoli
2. in termini areali i lotti catastali di dimensioni inferiori ai 2000 mq coprono più del 50% dell'intera superficie agricola
3. lotti catastali di dimensioni pari all'ettaro costituiscono meno del 10% dell'area produttiva agricola del territorio comunale, mentre lotti superiori a 5000 mq costituiscono poco più del 20% della predetta area.

Alla luce di tali dati, al fine di incentivare l'attività agricola risulta necessario adottare un lotto minimo pari a 3500mq. Superfici maggiori limiterebbero lo sviluppo economico dell'azienda agricola.



7.3 La Componente Insediativa

L'ambito urbano moderno

Coincidono con la città esistente alla seconda metà degli anni ottanta e sono a loro volta di due tipi:

- a) le zone urbane consolidate con impianto riconoscibile e concluso, qualità edilizia ed urbanistica accettabile e densità abitative elevate o medie, e sono individuate nella cartografia di Piano come “Zona B1 Ambito Urbano consolidato saturo”;
- b) le zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, individuate come “Zona B2 – Ambito Urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare”;

Le zone urbane consolidate includono sia le parti realizzate sulla base di una progettazione unitaria sia quelle formatesi attraverso interventi singoli ma in sostanziale continuità e coerenza, appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.U.C. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale.

Le zone urbane con impianto incompiuto comprendono i tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie mono/bifamiliari e/o da un insoddisfacente rapporto, dimensionale, funzionale e formale, tra spazi privati e spazi pubblici ed in particolare da una diffusa carenza di qualità dell'edilizia e del tessuto connettivo, connotati da un'accentuata prevalenza della funzione residenziale. Le

politiche che il piano persegue per questi ambiti sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Per la città consolidata il P.U.C. sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti residui esistenti. Per tali aree il PUC prevede la possibilità di realizzare ai piani terra attività commerciali di vicinato prevedendo la traslazione in sopraelevazione delle residenze ivi presenti.

All'interno di questi ambiti consolidati sono state individuate ulteriori zone, indicate come "Zona B3- Ambito Urbano residenziale di completamento-convenzionato" comprendente aree libere interne al tessuto urbano destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planovolumetrico convenzionato necessario per realizzare la viabilità pubblica e agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano.

Le aree di riqualificazione ambientale

Sono costituite dai tessuti urbani di recente formazione caratterizzati da diversi gradi di densità e da differenti morfologie e qualità delle componenti e sono individuate nella cartografia di Piano come "Zona B4 _ Ambito Urbano da riqualificare ". Sono costituite in gran parte da un'organizzazione frammentata e con una scarsa connessione con il tessuto urbano preesistente, lotti inedificati, un'inadeguata organizzazione degli spazi pubblici ed una diffusa carenza di qualità e senso del tessuto connettivo, comprendono ambiti caratterizzati dalla monofunzionalità, con l'esclusiva presenza della funzione residenziale.

Per quanto riguarda queste aree il PUC prevede possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e servizi connessi. Per questi motivi tutti gli interventi previsti hanno l'obiettivo di evitare la dilatazione delle zone edificate puntando prioritariamente alla ricucitura del costruito e programmando le nuove edificazioni in contiguità con l'edificato esistente, definendo altresì margini riconoscibili agli insediamenti urbani.

Aree di integrazione ed espansione urbanistica

Sono quelle aree collocate in gran parte ai margini degli insediamenti urbani estendendosi con relativa continuità tra gli insediamenti preesistenti. Sono state perimetrate ed individuate come comparti edificatori comprendendo quelle parti urbane di nuovo impianto nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

Per queste aree, la pianificazione comunale è finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi attraverso un incremento residenziale necessario a soddisfare i fabbisogni della popolazione residente esistente nonché da una quota parte di quello necessario a soddisfare i bisogni localizzativi derivanti dalle esigenze di rilocalizzazione residenziale, espresse nell'ambito della strategia delineata dal PTCP.

I comparti, appositamente individuati in cartografia, si articolano in tre classi, comparto edificatorio del tipo ATURin, ATURen, ATUMn ed ATUSn, ATULn ai quali è attribuito uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It), ad ogni tipo di comparto è allegata una scheda norma:

- le schede norma "ATURin, ATURen" riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- le schede norma "ATUMn" riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista con prevalenza di servizi;
- le schede norma "ATUSn" riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione di servizi integrati;
- le schede norma "ATULn" riguardano le aree di trasformazione destinate alla logistica.

La scelta di queste aree costituisce una delle componenti strategiche di questo piano. Con la selezione ed organizzazione dei singoli comparti si conseguono risultati di diversa natura, già illustrati in precedenza, che di seguito si sintetizzano:

- ricucitura del tessuto edilizio e ridefinizione dei limiti della città;
- rifunionalizzazione ed integrazione del sistema della mobilità carrabile;
- implementazione delle aree per servizi di quartiere;
- definizione di uno schema progettuale che conforma la parte nuova dell'edificato;
- arredo e sistemazione paesaggistica dei confini della città.

Per la loro attuazione si sono predisposte analitiche schede di intervento (Allegato alle NTA) che precisano i caratteri generali degli interventi, con la fissazione delle quote da attribuire alle varie funzioni, ma anche con l'indicazione delle morfologie orientative degli edifici, dei tracciati da veicolari e pedonali da rispettare, al fine di garantire più omogenei risultati per ogni ambito.

In sostanza i comparti edificatori si attuano attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica che offre al Comune la possibilità di introdurre nuove modalità di organizzazione dello spazio costruito, tenendo conto tanto delle esigenze espresse dalla domanda di qualità dello spazio pubblico, quanto della possibilità di

pervenire a più “controllate” realizzazioni degli edifici privati, concorrenti a raggiungere un comune obiettivo di riqualificazione del tessuto edificato.

Elemento non trascurabile, poi, è la occasione di acquisire una consistente quota di aree per servizi, ma anche per la viabilità di connessione ed integrazione con quella esistente.

L’istituto della perequazione urbanistica assume rilievo sotto un duplice profilo, espropriativo e pianificatorio. L’urbanistica perequativa è uno strumento per riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente alla destinazione d’uso, ma dipenda invece, dallo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del piano regolatore, e la cui finalità è di ridistribuire in maniera equilibrata i vantaggi economici dell’edificabilità impressa alle aree dotate di eguale potenzialità edificatoria.

Ovviamente la perequazione non è stata attuata su tutto il territorio comunale, poiché essa risulta condizionata da precise logiche spaziali e non è oggettivamente praticabile nelle zone di conservazione ossia nella città consolidata. Quindi non v’è spazio per la perequazione tramite comparto nelle parti della città in cui l’obiettivo del pianificatore è principalmente quello del riuso, essendo perciò praticabile unicamente nelle aree di espansione e di integrazione.

Pertanto l’utilizzo della perequazione urbanistica nel piano di San Valentino Torio deve essere letta, non come un sistema alternativo alla zonizzazione, ma come una specificazione di questo, collocandosi entro la dimensione attuativa del piano urbanistico, quindi “a valle” del piano medesimo e coinvolgente unicamente alcuni circoscritti ambiti del territorio, individuati preventivamente dallo strumento urbanistico generale. In base al principio della perequazione, i proprietari dei suoli destinati ad ospitare attrezzature collettive ed infrastrutture pubbliche sono titolari dei medesimi diritti edificatori che spettano ai proprietari dei suoli destinati a residenza o ad attività economiche. Mentre però questi ultimi potranno, verosimilmente, costruire i volumi che gli spettano sulle aree di loro proprietà, dovranno anche “ospitare” i diritti di altri proprietari che avranno ceduto le aree per le attività pubbliche.

7.4 La costruzione della rete ecologica

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di “elementi di collegamento” tra aree di elevato valore naturalistico formando una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali, dove le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di “serbatoi di biodiversità”, mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità. La rete ecologica diviene quindi uno strumento finalizzato alla mitigazione del fenomeno di frammentazione territoriale, riconosciuta come una delle principali cause di degrado ecologico degli habitat naturali con la conseguente perdita di biodiversità, e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, a garantire la permanenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili.

La costruzione della rete ecologica (Tav. R.A. “Rete Ecologica Comunale”) negli atti di pianificazione territoriale ha una importanza strategica dal punto di vista tecnico poiché permette di “progettare” in maniera integrata il territorio intervenendo sui flussi antropici e naturali integrandoli tra di loro in modo da eliminare gli ambiti di interferenza locale tra essi.

Dalle analisi sull’uso del suolo, delle unità di paesaggio e delle risorse naturalistiche ed agro - forestali del territorio comunale è derivata la costruzione della struttura della rete ecologica comunale. Le unità costituenti la rete ecologica sono state individuate sulla base delle unità convenzionalmente definite ed adottate nella Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity e nella Pan-European Ecological Network.

Il territorio comunale è totalmente pianeggiante determinando un uso del suolo incentrato sulle coltivazioni intensive, soprattutto seminativi. Il territorio si caratterizza per la presenza di una articolata rete idrografica ed è senza dubbio fra le aree più antropizzate dell’agro nocerino sarnese, determinando questo la perdita degli originari e delicati equilibri ambientali; il territorio porta visibilmente i segni della disgregazione o addirittura della scomparsa dei mosaici ambientali originari.

Le cause principali della disgregazione del biomosaico sono l’eliminazione degli elementi di naturalità diffusi nel territorio antropico e la modifica della copertura vegetale per lo sfruttamento del territorio soprattutto per i fini produttivi.

7.5 Le disposizioni programmatiche del Puc

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. CO.01 “La disciplina operativa del territorio comunale”) definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Programmazione costituiti da uno o più Aree di Trasformazione, inclusivi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con PUA diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- La realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- La cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
- La realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, previste dal PUA, attraverso convenzione.

Gli Ambiti di Programmazione assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia della vivibilità e degli spazi pubblici.

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC di San Valentino Torio sono suddivisi in AMBITI:

AMBITO URBANO

- a) Ambito Urbano Storico
 - Zona territoriale omogenea A: Centro Storico
- b) Ambito Urbano Moderno
 - Zone territoriale omogenea B1: Ambito urbano consolidato saturo
 - Zone territoriale omogenea B2: Ambito urbano con caratteristiche di discontinuità da riqualificare
 - Zone territoriale omogenea B3: Ambito urbano residenziale di completamento-convenzionato
 - Zone territoriale omogenea B4: Ambito urbano da riqualificare
- c) Edilizia Residenziale pubblica e convenzionata in atto e di progetto:
 - Zone territoriale omogenea C1: PEEP Esistente
 - Zone territoriale omogenea C2: PEEP Progetto
- d) Ambito di Trasformazione Urbana:
 - Zone territoriale omogenea C3: ATURi - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva

- Zone territoriale omogenea C4: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi
- Zone territoriale omogenea C4.1: ATURe - Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio
- Zone territoriale omogenea C5: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista

AMBITO PRODUTTIVO

- Zone territoriale omogenea D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione
- Zone territoriale omogenea D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare
- Zone territoriale omogenea D3: Piano degli Insediamenti Produttivi
- Zona territoriale omogenea D3.1: Piano degli insediamenti Produttivi potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio

a) Ambito di Trasformazione Produttiva:

- Zone territoriale omogenea D4 - ATUS: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi
- Zone territoriale omogenea D5 - ATUL: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica;
- Zone territoriale omogenea D6 – ATUTR: Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico – Ricettiva;
- Zone territoriale omogenea D7 – ARR: Attrezzature Ricettive di Ristorazione

AMBITO AGRICOLO

- Zone territoriale omogenea E1: aree agricole ordinaria-produttiva
- Zone territoriale omogenea E2: aree agricole produttive di salvaguardia periurbane
- Zone territoriale omogenea E3: aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica

AMBITO ATTREZZATURE E SERVIZI

- a) Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (Standard ai sensi del DM 1444/68) esistente e di progetto
 - S1: attrezzature prescolari e scolastiche
 - S2b: attrezzature di interesse comune – attrezzature religiose
 - S2: attrezzature di interesse comune
 - S3: verde pubblico e impianti sportivi
 - S4: parcheggi pubblici
 - S5: attrezzature di livello sovra comunale
- b) Attrezzature di interesse generali/tecnologiche
 - CE: Centrale elettrica

- CM: cimitero
- I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti
- IE: isola ecologica
- IT: impianto tecnologico

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In essi deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente. Le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, e devono proporre trasformazioni di alto valore identitario che possano creare nuovi luoghi urbani, contribuendo alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città.

Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Produttivo sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del produttivo del territorio comunale. In essi deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il sistema infrastrutturale primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie). Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la

cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).

Gli Ambiti di Trasformazione definiscono un Comparto Edificatorio costituito da una o più Aree di Trasformazione Residenziali e da una o più Aree di Trasformazione per Servizi. Il Comparto si configura come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia; esso può essere:

- Continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- Discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

Il PUA è lo strumento necessario per l'attuazione del Comparto e consentirà:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'equilibrio tra i Diritti Edificatori Virtuali prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle Aree di Trasformazione Residenziali attraverso l'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale;
- La cessione gratuita al Comune, delle Aree di Trasformazione per Servizi;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle Aree di Trasformazione Residenziali, secondo le previsioni del PUA.

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalle schede dei comparti (Tav. CO.04) che contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA.

I comparti residenziali intensivi nascono dall'esigenza di garantire lo squilibrio di standards all'interno del centro abitato consolidato, prevedendo la realizzazione principalmente di parcheggi, verde e nuove infrastrutture stradali.

Analogo ragionamento è stato fatto per i comparti che si sviluppano alle spalle del centro storico di Casatori, il cui fine principali è quello di consentire uno sbocco all'attuale centro storico su una viabilità alternativa, consentendo la circolazione a senso unico nei vicoli esistenti e realizzando aree a verde e parcheggio.

I comparti per la logistica si sviluppano lungo l'asse principale di via Zeccagnuolo, sfruttando la normale vocazione dell'area, data la prossimità di questa ultima all'uscita dell'Autostrada A30.

Gli ambiti per i servizi e misti mirano al completamento del disegno urbano sia del Capoluogo che della frazione Casatori.

Il dimensionamento delle nuove aree di trasformazione per usi produttivi nasce, per come evidenziato nel § 6.5, dalla esigenza espressa nei cittadini negli incontri partecipativi tenutisi durante la stesura del PUC e dalla mancanza di zone appetibili per le trasformazioni urbanistiche con carattere produttivo di carattere artigianale nonché, per la realizzazione di grandi e medie strutture di vendita.

La localizzazione delle aree suddette è avvenuto nella logica di completare i tessuti urbani degli insediamenti recenti con l'espansione in continuità con l'edificato esistente che già presenta insediamenti di carattere commerciale e/o manifatturiere.

8. CONCLUSIONI

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di San Valentino Torio si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale, basata su uno sviluppo sostenibile del territorio. Il progetto di Piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

Il progetto di Piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

La superficie di trasformazione del territorio comunale è pari a 222.471,26 mq così suddivisa:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA	ZTO	MQ
AMBITI DI SATURAZIONE DELL'URBANIZZATO RECENTE	B3	5.728,52
AMBITI IN TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	ZONE C : ATURe - ATURi - ATUM	61.633,10
AMBITI IN TRASFORMAZIONE PER PEEP	ZONE C: PEEP DI PROGETTO	25.070,60
AMBITI IN TRASFORMAZIONE MISTA	ZONA C: ATUM - ATUS	67.280,19
AMBITI IN TRASFORMAZIONE TURISTICA	ZONA D: ATUTR	37.139,87
AMBITI IN TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	D1 - D2 - D3 - ATUL - ATUML	706.695,99

Le superficie di trasformazione danno luogo a 400 nuovi alloggi di cui

ALLOGGI 1° QUINQUENNIO	243
COMPARTI	172
PEEP	60
ZONE B3	11
ALLOGGI 2° QUINQUENNIO	157
COMPARTI	151
ZONE B3	6

È da sottolineare che dei 400 nuovi alloggi previsti negli ambiti di trasformazione, 243 nuovi alloggi rientrano in comparti che dovranno essere attuati nel 1° quinquennio, mentre 157 nuovi alloggi rientrano in comparti destinati ad ospitare nuove attrezzature e destinati quindi a manovre perequative, che si attueranno del 2°

quinquennio, a seguito di monitoraggio e conferenza programmatica con la provincia di Salerno.

L'attuale dotazione di attrezzature di interesse locale è pari a 135.188 mq, equivalenti a circa 12,34 mq per abitante riferita al 2018 così suddivisi:

	STANDARD	SUPERFICIE (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
S1	AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	32.619	2,98
S2	AREE PER ATTREZ. INTERESSE COMUNE (2 mq/ab)	18.156	1,66
S2	ATTREZZAT. INTERESSE COMUNE DI CUI RELIGIOSE	4.022	0,37
S3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (9 mq/ab)	60.138	5,49
S4	AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab)	20.253	1,85
	TOTALE	135.188	12,34

Il PUC si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/1968 fino ad un valore di circa 19,50 mq/ab, così suddivisa:

	STANDARD	SUPERFICIE (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
S1	AREE PER ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	61.390	4,99
S2	AREE PER ATTREZ. INTERESSE COMUNE (2 mq/ab)	27.931	2,27
S2	ATTREZZAT. INTERESSE COMUNE DI CUI RELIGIOSE	4.022	0,37
S3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (9 mq/ab)	118.459	9,63
S4	AREE PER PARCHEGGI (2,5 mq/ab)	32.050	2,61
	TOTALE		19,50

Come già detto l'individuazione delle attrezzature è avvenuta sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti. Le aree per l'istruzione pur essendo come dotazione inferiore allo standard previsto dalla legge consentono di coprire, con il loro incremento, il fabbisogno dei nuovi abitanti insediabili. Appare del tutto diseconomico prevedere ulteriori aree per l'istruzione in quanto le esistenti già coprono il fabbisogno scolastico di San Valentino Torio e non si registrano sovraffollamenti.