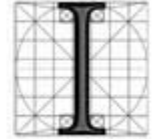
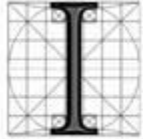


4 aprile 2009

**IL PIANO TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI
SALERNO**

*Interazione con i Piani di Settore
i Piani Urbanistici Comunali e le attività
edilizie: analisi e confronto.*

Il consigliere ing. Gerardo Trillo

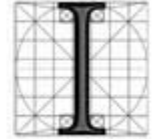
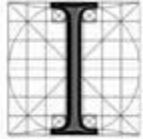


Il PTCP si articola in disposizioni

strutturali con validità a tempo **indeterminato**

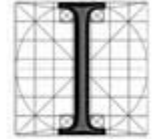
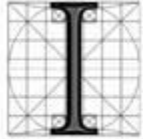
programmatiche con valenza **quinquennale**, correlate con la programmazione finanziaria triennale delle amministrazioni.

- Le disposizioni strutturali si articolano in:
- disposizioni **strutturali** di valenza *ricognitiva* che individuano le zone di carattere naturalistico e storico culturale al fine di assicurarne la tutela e stabiliscono i criteri generali per i carichi insediativi
- disposizioni **strategiche** che *delineano lo sviluppo* dell'assetto urbano ed infrastrutturale, dei corridoi ecologici e definiscono gli indirizzi per la valorizzazione paesaggistica.



Le disposizioni **programmatiche** definiscono:

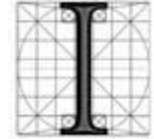
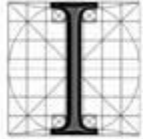
- i criteri di dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche
- i programmi operativi provinciali prioritari
- i criteri di formazione per i piani di settore
- gli interventi infrastrutturali per la rete di mobilità da realizzare nel quinquennio
- la quantificazione e le ipotesi sul reperimento delle fonti finanziarie necessarie
- i tempi per l'adeguamento dei PUC al PTCP



Nei riguardi della programmazione di settore
il PTCP recepisce:

- le linee guida per i paesaggio
- I piani per l'assetto idrogeologico delle diverse autorità di bacino
- Il piano di erosione costiera del Destra Sele e le misura di salvaguardia del bacino interregionale del Sele
- il piano regionale di bonifica siti inquinati
- le misure di salvaguardia del piano parco Cilento
- le misure di salvaguardia dei parchi regionali
- le misure di salvaguardia delle riserva regionali, delle zone umide e dei parchi di livello provinciale
- i piani regolatori dei consorzi ASI.

In pratica tutta le programmazione di settore viene integralmente recepita ,senza modifica alcuna ,nella proposta di PTCP.

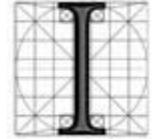
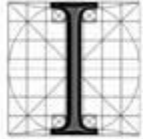


Vengono, altresì recepite integralmente tutte le misure di salvaguardia di interesse sovracomunale relative alle discipline di settore e quindi:

- distanze da elettrodotti
- distanze dalle strade
- misure di salvaguardia dei pozzi
- salvaguardia delle distanze da impianti a rischio rilevante
- distanze dalle linee ferroviarie
- distanze di salvaguardia da aree cimiteriali, fasce di rispetto urbanistico già definite dalle legge R.C. n.14/1982, distanze da aree interessate da servitù militari e da cave.

Per l'aeroporto di Pontecagnano si demanda all'ENAC la individuazione delle zone da sottoporre a vincolo

Infine sottopone a **salvaguardia** le aree dove è prevista la localizzazione di grandi infrastrutture ed impianti, *determinando il problema della effettiva individuazione delle superfici interessate dai vari interventi , in relazione alla scala di redazione del PTCP.*



Prima di esaminare i nuovi criteri di dimensionamento dei PUC occorre fare un rapido passaggio attraverso il TITOLO IV –la disciplina integrata del territorio- per conoscere le nuove definizioni ed articolazioni degli spazi che vengono così denominati:

-SPAZI APERTI NATURALI N distinti in:

N 1 aree ad elevata naturalità

N 2 aree boscate

-SPAZI APERTI AGRICOLI A distinti in:

AP aree di rilievo paesaggistico

AA aree agricole di elevato pregio

APr aree agricole periurbane di salvaguardia

AO aree agricole ordinarie

-AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

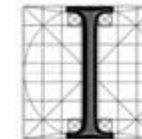
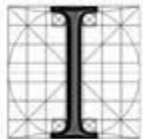
-CENTRI E NUCLEI STORICI

da classificare ex legge R.C. n. 26/02 in :

centri storici

nuclei antichi

quartieri urbani antichi,



INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IR distinti
in:

IR 1 insediamenti prevalentemente consolidati

IR 2 aree urbane di riqualificazione urbanistica e riequilibrio ambientale e funzionale

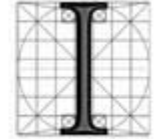
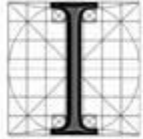
IR 3 aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica.

INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI IT

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI così distinti:

IP 1 insediamenti produttivi di interesse comunale

IP 2 insediamenti produttivi di interesse sovracomunale



INSEDIAMENTI COMMERCIALI per le medie e e grandi strutture

Commerciali

ATTREZZATURE PUBBLICHE S così distinte:

S 1 di rilievo sovracomunale ,come sedi universitarie,istituti di istruzione superiore,sedi ASL,musei,poli agroalimentari,sedi uffici sovracomunali,caserme,protezione civile,strutture sanitarie

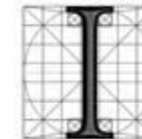
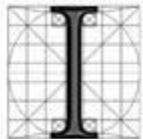
S 2 centri a grande concorso di pubblico come centri congressi,impianti per lo spettacolo e sport ,fiere

S 3 impianti tecnologici,come centrali energetiche,discariche.depuratori

S 4 aree cimiteriali

S 5 impianti militari

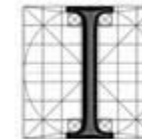
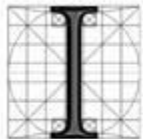
CAVE



Per tutte le aree come sopra definite vengono dati indirizzi sia generali che particolari, per le sub-aree, con validità temporale indefinita mediante nuovi parametri **urbanistici**.

Per esempio per le **zone agricole aperte** vengono individuati gli indici di utilizzazione fondiaria per attività agricole, valutati in **mq/mq** (sono parametri di valutazione, derivati dalla disciplina perequativa, che sostituiscono gli attuali definiti da rapporti tra **mc/mq**).

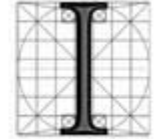
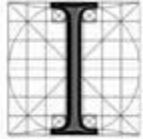
Tipologie di aree	lotto minimo	indice max util. Annessi agr.	
	mq	mq/mq	mq/mq
AP Paesaggistico	25.000	0.006	0.015
AA pregio agricolo	15.000	0.010	0.020
APr periurbane	10.000	0.015	0.010
AO ordinarie	10.000	0.020	0.040



Viene genericamente circoscritto l'ambito dei soggetti abilitati a costruire in zona agricola agli **operatori del settore** subordinando la realizzazione di nuovi volumi alla approvazione di un piano di sviluppo aziendale **asseverato da un agronomo** e garantito da apposita **convenzione** a spese del richiedente registrata a cura del Comune.

Il PTCP sembra essere meno restrittivo del PTR che impone requisiti soggettivi più vincolanti e la previsione che i piani di sviluppo abbiano durata **ventennale**. Al termine, se non rinnovati, comportano la demolizione delle pertinenze agricole.

Questa norma sarebbe opportuna anche nel PTCP per evitare dei fenomeni di mistificazione edilizia che purtroppo caratterizzano i nostri territori agricoli in quanto, determinerebbe la necessità architettonica di tenere distinte strutturalmente e funzionalmente l'abitazione dalle pertinenze.

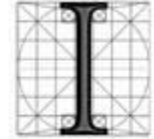
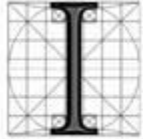


Ulteriori norme , per le sottozone, ne dettagliano la tutela, i vincoli e la edificabilità.

Per esempio , per le zone AP e AA vi è il divieto di eseguire nuove costruzioni a distanza inferiore di 1500 ml dal mare ed ad altezza superiore ai 900 m.s.l.

Viene data la possibilità di adeguamento igienico e funzionale delle costruzioni esistenti con i seguenti limiti:

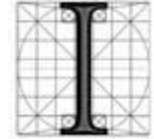
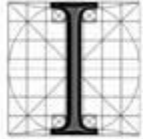
Zona	incremento % della superficie	Increment.max. Sup.
AP	15%	30 mq
AA	20%	35 mq
APr	20%	35 mq
AO	20%	40 mq



Passando alle zone residenziali, le **IR 1** , in quanto costituite da un impianto urbanistico riconoscibile e compiuto , con densità urbanistica medio-alta, vengono assoggettate ad interventi di conservazione e recupero. Per i contenitori dismessi vengono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia favorendo l'indirizzo del costruire sul costruito.

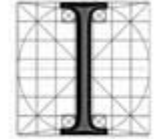
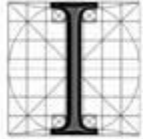
Le zone residenziali **RI 2** sono quelle a densità medio – bassa , dove è previsto il soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione esistente riqualificando e completando il tessuto edilizio. Vengono così distinte:

- aggregati urbani prevalentemente discontinui con diversi livelli di densità ed eterogeneità tipo-morfologica
- aree parzialmente edificate ai margini del consolidato
- aggregati edilizi del territorio extraurbano e lungo assi viari.



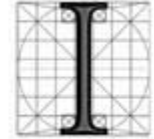
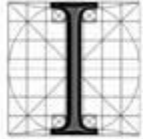
I Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) dovranno rispettare i seguenti parametri, per aree di **notevole interesse pubblico**

	minimo	massimo
-indice di utilizzaz. edilizia territoriale Ut mq/mq	0.33	1.00
-indice di utilizzaz. Edilizia fondiaria Uf mq/mo	il doppio di Ut (fissato per il comparto)	
-altezza minima interpiano	3 ml	
-altezza massima	10.30 ml	
-capacità insediativa	1 abitante / 30 mq	
-superficie permeabile	minimo 60% esistente	
-densità arborea	1 piant a.f./ 30 mq	
-densità arbustiva	1 arb./ 15 mq	
-spazi per circolazione	0.10	0.20



Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) dovranno invece rispettare i seguenti parametri, per **aree esterne** di notevole interesse pubblico

	minimo	massimo
-indice di utilizzaz. edilizia territoriale Ut mq/mq	0.50	1.50
-indice di utilizzaz. Edilizia fondiaria Uf mq/mo	il doppio di Ut (fissato per il comparto)	
-altezza minima interpiano	3 ml	
-altezza massima	nessun limite	
-capacità insediativa	1 abitante / 30 mq	
-superficie permeabile	minimo 50% esistente	
-densità arborea	1 piant a.f./ 35 mq	
-densità arbustiva	1 arb./ 20 mq	
-spazi per circolazione	0.10	0.20

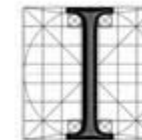
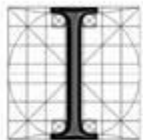


Con il TITOLO VI si forniscono gli indirizzi e prescrizioni per la pianificazione comunale, precisando che i PUC dovranno avere una parte strutturale valida a tempo indeterminato ed una programmatoria con validità quinquennale.

L'art.124 disciplina i carichi insediativi, intesi come parametri di controllo volti a garantire che gli usi insediativi non superino i livelli ammessi dal PTCP. Essi sono funzione della acclività delle aree e delle zone.

CARICHI AMMISSIBILI RESIDENZIALI

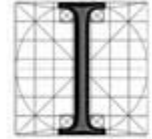
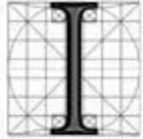
-Zona PTCP	Acclività %	standard mq/ab	carico ammiss. ab/Ha
-Zona APr			1- 5
-IR1 IR2 ed A trasform.	da 10 a 50	18 – 20	da 150 a 200
-IR1 Ir 2 ed A trasform.	da 0 a 10	18 – 20	da 200 a 300

**CARICHI AMMISSIBILI DIREZIONALI**

-Zona PTCP	Acclività %	standard mq/mc	carico ammiss. s.t.u. mq/ha
-IR1 IR2	da 10 a 50	80/100	da 2000 a 3000
-IR1 Ir 2 ed A trasform.	da 0 a 10	80/100	da 5000 a 8000

CARICHI AMMISSIBILI ARTIGIANALI E PICCOLA INDUSTRIA

-Zona PTCP	Acclività %	standard mq/mq	carico ammiss. s. cop. mq/ha
-IR1 IR2 IP2	da 10 a 50	10/100	da 1000 a 1500
-IR1 IR 2 ed A trasform.	da 0 a 10	10/100	da 2500 a 4000

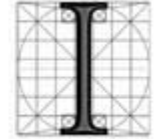
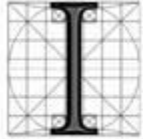


Il PTCP fornisce quindi agli artt. 125/131 gli indirizzi ed i criteri per la **localizzazione** degli interventi secondo livelli la cui articolazione è coerente con le finalità di tutela ed economia dei suoli.

L'art. 132 dettaglia i criteri di perequazione a cui i PUC possono attenersi per la distribuzione dei diritti e degli obblighi edificatori.

Introduce uno standard aggiuntivo (**superficie compensativa**) non inferiore a **10** mq di suolo per ogni **30** mq di superficie utile residenziale e/o ogni **20** mq di s.u.t. superficie utile terziaria. e/ o ogni **50** mq di superficie Sc coperta artigianale.

Tale superficie compensativa è destinata all'adeguamento degli standard urbanistici del preesistente edificato.



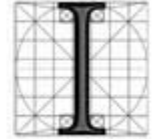
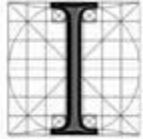
Infine completando la sommaria disamina del PTCP passiamo alle principali disposizioni programmatiche.

L'art.133 fornisce gli indirizzi e le prescrizioni per il dimensionamento dei PUC.

Il fabbisogno **residenziale** nell'arco di un **decennio** va espresso in **alloggi**. E' questa la prima importante novità che introduce nel proporzionamento del piano la nuova struttura della società caratterizzata dal progressivo ridursi del numero di componenti per famiglia.

Il fabbisogno di alloggi va calcolato su **quattro** componenti:

- incremento demografico
- riduzione del sovraffollamento
- eliminazione di alloggi inadeguati
- effetti di programmi di sviluppo con rilevanti investimenti.

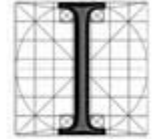
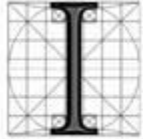


L'incremento demografico scaturisce da una proiezione lineare che si base sulle due classiche componenti, **saldo naturale medio** e **saldo migratorio medio**. Il numero di abitanti si tradurrà, quindi, in alloggi dividendolo per il numero medio di componenti del nucleo familiare. Il fabbisogno sarà, alla fine, la risultante della differenza tra i nuclei familiari previsti ed il numero degli alloggi esistenti, al **netto di quelli occupati da non residenti**.

Si ritiene, nel silenzio della norma, che vadano detratti anche gli alloggi ad uso diverso dal residenziale, come studi etc.

Vi sono poi degli opportuni ed articolati correttivi che tengono conto delle particolari situazioni demografiche del territorio provinciale.

Così, per i comuni **non costieri** e con popolazione inferiore ai **10.000** abitanti è prevista la possibilità di prevedere un numero di alloggi in più pari al **5%** degli alloggi esistenti al **31.12.2006**, anche in presenza di decremento degli indici demografici.



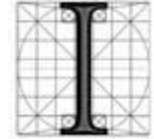
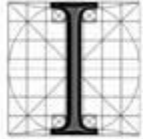
La norma è evidentemente finalizzata ad impedire qualunque prospettiva di sviluppo urbanistico a tutti i comuni del Cilento interno che vivono una rilevante riduzione della popolazione.

Nei comuni **costieri**, sempre con meno di **10.000** abitanti , l'incremento è limitato al **2.5%** degli alloggi esistenti al 31.12.2006.

Previsioni più articolate sono formulate in presenza di saldi naturali e migratori di segno diverso.

Per tutti i comuni con popolazione **superiore ai 10.000** abitanti in caso di saldi medi negativi si potrà prevedere un incremento del numero di alloggi del **2%** rispetto alla situazione del 31.12.2006.

L'indice di affollamento, rapporto tra numero di componenti del nucleo familiare e numero di stanze, deve tendere verso l'unità, ossia un abitante per vano.



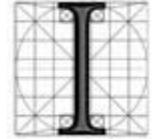
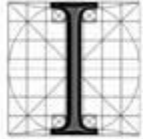
La norma precisa che la definizione di vano è quella ISTAT , ossia
Il vano dell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, nonché la cucina.

Il calcolo andrà fatto per classi di abitazioni secondo i dati Istat, computando interamente la quota corrispondente agli alloggi di una stanza, la quota corrispondente agli alloggi di due stanze occupati da 3 o più persone, e la quota degli alloggi più grandi con indici di affollamento superiori a 1,334.

Gli alloggi inidonei vanno considerati nel computo unitamenti ai “ bassi” ed agli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro.

I comuni dovranno individuare appositi PEEP destinati agli abitanti residenti in alloggi sovraffollati o inidonei.

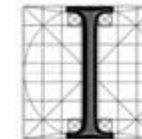
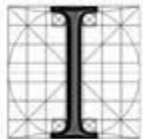
*E' evidente che la nuova normativa richieda la redazione di una vera e propria **anagrafe edilizia***



Per quanto riguarda il fabbisogno conseguente a **programmi di investimento** il limite massimo di nuovi alloggi è definito in ragione del 20% dell'incremento di occupati **documentalmente** previsto nel Comune. Si ritiene che tale numero vada poi rapportato ad alloggi mediante il numero medio dei componenti il nucleo familiare.

Al fabbisogno residenziale può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie di superficie non superiore a **200 mq**, per uffici, negozi, esercizi pubblici di vicinato, sino ad una quota non superiore al **20%** del numero di nuovi alloggi previsti.

Per esempio a fronte di un previsione di 100 nuovi alloggi potranno prevedersi 20 unità edilizie di max. 200 mq per complessivi 4000 mq.

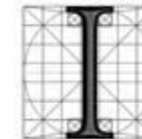
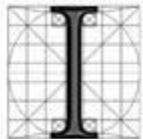


Per i Comuni di Agropoli, Baronissi, Battipaglia, Bellizzi, Capaccio, Cava de Tirreni, Eboli, Pontecagnano Faiano, Fisciano, Mercato San Severino, Nocera Inferiore, Polla, Roccadaspide, Sala Consilina, Sapri Sarno, Scafati, Vallo della Lucania, per i quali il PTCP intende rafforzare la centralità urbana, è consentito un incremento del fabbisogno residenziale, oltre quello stimato, del **15%**.

Per i Comuni della Costiera Amalfitana si confermano i limiti alla edificazione imposti dal vigente PUT.

Dopo l'approvazione del nuovo piano paesaggistico è previsto che mediante l'accordo di pianificazione possa essere soddisfatto un eventuale fabbisogno abitativo.

Infine il PTCP prevede premialità e penalizzazioni finalizzate a incentivare una politica virtuosa delle Amministrazioni nei confronti dell'ambiente.



Per la tutela delle risorse idriche è previsto:

- in caso di superamento della dotazione minima di consumo giornaliero d'acqua ,rispetto a quanto fissato dall'ATO, si dovrà applicare una **riduzione** del **20%** del fabbisogno residenziale.
- si avrà,invece, un incremento del fabbisogno residenziale del **10%** per i Comuni che ridurranno del **10%** le perdite degli acquedotti.
- si potrà avere un ulteriore incremento del **5%** per i comuni che dimostrino di avere almeno **l'80 %** delle abitazione collegate ad un impianto di depurazione funzionante.

Per lo smaltimento dei Rifiuti solidi urbani è previsto una riduzione del **5%** se i valori di raccolta differenziata saranno inferiori a quanto previsto dalla vigente normativa.

Se il valore non raggiunge il 35% la riduzione sarà del **20%**.