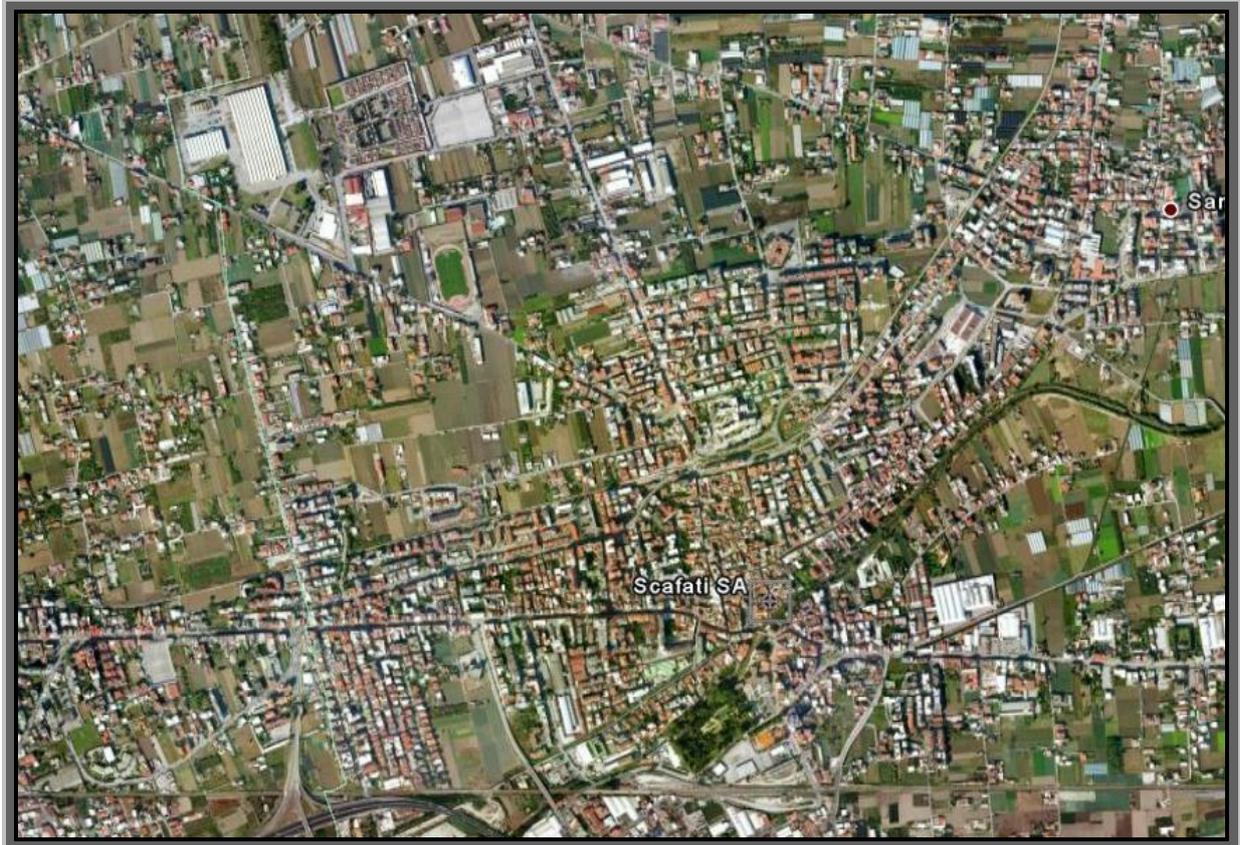


**Comune di Scafati**  
(PROVINCIA DI SALERNO)

**P.U.C. DI SCAFATI (SA)**



**NOTA SUL CONSUMO DI SUOLO E SUL  
DIMENSIONAMENTO DEL PUC DI SCAFATI**  
(Del. G.C. n. 70 del 9/3/2011)

a cura dell'arch. Anna Mesolella  
Napoli, 2 maggio 2013

## **PREMESSA**

1. Confronto tra lo stato attuale e lo scenario previsto con l'attuazione del Puc in merito al consumo di suolo
2. Il dimensionamento del fabbisogno residenziale
3. Il dimensionamento e la localizzazione delle nuove aree produttive

## 1. CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LO SCENARIO PREVISTO CON L'ATTUAZIONE DEL PUC IN MERITO AL CONSUMO DI SUOLO

### *Stato attuale con PRG vigente (1998)*

Scafati ha un PRG vigente che è stato redatto nel '91, adottato nel '92, rivisto nel '97 e finalmente approvato nel '98 ed è dunque, ormai, uno strumento non più attuale, oltre ad essere stato solo in parte attuato. Il piano era stato dimensionato per una popolazione di 44.750 abitanti al 2004, popolazione che è stata abbondantemente superata. Sia dal punto di vista della mobilità (ad esempio la previsione della strada di gronda), sia dal punto di vista della previsione di attrezzature e servizi il piano è stato disatteso. Nuove esigenze sono, inoltre, sorte sia in relazione a quanto stabilito dalla nuova legge urbanistica regionale n. 16 del 2004 intitolata "Norme per il governo del territorio" (disposizioni strutturali e programmatiche, Vas, attenzione al recupero dell'edilizia esistente, alla produttività del territorio agricolo, problematica del consumo di suolo, ecc), sia in relazione ai consistenti processi di trasformazione che hanno investito il territorio nell'ultimo decennio, sia in relazione alla decadenza dei vincoli nelle aree dove erano previste attrezzature e alla esigenza di una revisione ed adeguamento della zonizzazione, sia infine in relazione al nuovo quadro della strumentazione urbanistica di livello territoriale (Piano territoriale di coordinamento provinciale, piano di bacino, ecc).

### *Scenario previsto con PUC*

Il PUC è stato dimensionato con riferimento ad una popolazione di 53.442 abitanti nel 2018, con un incremento di 782 alloggi e 2416 vani residenziali.

Il PUC ha compiuto due scelte radicali rispetto al consumo di suolo:

- 1) In primo luogo ha previsto che tutto il fabbisogno di edilizia residenziale privato sia realizzato mediante sopraelevazioni. Tale previsione consente di soddisfare questo fabbisogno evitando l'ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell'art. 2 della L.R. 16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo". Si precisa che gli standard collegati alla nuova edificazione privata sono monetizzati secondo quanto disposto nelle NTA all'Articolo 37 - *Norme per le sopraelevazioni negli ambiti residenziali*.
- 2) In secondo luogo il PUC ha previsto uno sviluppo per le attività economiche consistente in un ampliamento delle attività già presenti sul territorio o una delocalizzazione.

Si precisa che avendo articolato il PUC in una parte strutturale (a lungo termine) e in una parte programmatico-operativa (a breve termine), secondo l'art. 3 della legge 16/2004, tutte le previsioni di piano e il fabbisogno di attrezzature e servizi vanno considerati nelle due articolazioni di piano corrispondenti alle tavole:

- n. 14 *Progetto di piano con classificazione degli ambiti con disposizioni strutturali* ai sensi dell'art. 3 della L. 16/2004 (con regole per la trasformazione dell'esistente)
- n. 17 *Individuazione degli ambiti di disposizioni programmatico-operative* (con nuove previsioni)

Le disposizioni programmatiche-operative individuano gli **Ambiti di Trasformazione**, ovvero quelle parti del territorio di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

La tabella sottostante riassume i dati relativi al confronto tra previsioni del PUC, PRG vigente e stato attuale (al momento della redazione dello strumento era il 2008).

<b>CONFRONTO TRA STATO ATTUALE, PREVISIONI DEL PRG E SCENARIO PREVISTO</b>				
<b>ASPETTI CONSIDERATI</b>		<b>PRG (1991-1998) (criterio ab/stanze)</b>	<b>2008 (situazione di riferimento al momento della redazione del piano)</b>	<b>2018 PUC</b>
Famiglie		(non considerate)	16.350 famiglie	17.293 famiglie (con 943 nuove famiglie)
Popolazione		44.750 abitanti previsti al 2004	50.527 abitanti	53.442 abitanti (con 2915 abitanti previsti)
Alloggi		(non considerati)	16.511 alloggi (di cui 14.735 alloggi occupati <sup>1</sup> + 70% circa degli alloggi non occupati che al 2001 erano 2522)	17.293 alloggi <sup>2</sup> (+ 782 nuovi alloggi previsti dal PUC pari a 2416 vani)
Vani		45.179 vani esistenti a cui il PRG aggiunge 520 vani PEEP + 350 vani B4	58.101 vani (+ 1200 vani per l'abusivismo = 59.301 vani)	61.717 vani (con 2416 vani previsti nella parte operativa del PUC)
Aree produttive		1.726.296 mq	1.573.055 mq (meno D4 rispetto a PRG)	1.605.656 mq (al dato 2008 si aggiunge l'ATP5 e si sottraggono industrie incompatibili trasformate, la Manifattura Tabacchi ed edificio industriale dismesso)
Standard	di quartiere	155.902 mq (esistente) 593.792 mq (progetto)	323.288 mq (esistente)	879.902 mq (grazie alla previsione di 556.614 mq nella parte operativa; il resto del fabbisogno è comunque colmabile secondo le previsioni strutturali)
	territoriale	32.620 mq (esistente) 482.922 mq (progetto)		
di cui Aree a verde	di quartiere	76.650 mq (esistente) 328.386 mq (di progetto)	110.545 mq	427.107 mq (con aggiunta di 313.562 mq nella parte operativa)
	territoriale	450.000 mq (di progetto)		

Come si può osservare mentre i dati relativi alla residenza (vani e alloggi) aumentano con l'aumentare della popolazione e delle famiglie, quelli relativi alle attività industriali diminuiscono nel passaggio dal PRG in quanto il PUC non prevede nuove aree industriali-artigianali ma solo ampliamenti dell'esistente o un'area di delocalizzazione. Rispetto al dato della situazione di riferimento (2008) i

<sup>1</sup> Ai 14.236 alloggi ISTAT al 2001 sono stati aggiunti 111 alloggi realizzati tra 2001 e 2008 e 388 alloggi relativi ai vani condonati o condonabili.

<sup>2</sup> Sono stati previsti 782 nuovi alloggi dovuti al fabbisogno pregresso (327 abitazioni inadeguate e/o sovraffollate) e futuro (previsione a 10 anni della popolazione), levando dalla previsione quanto realizzato abusivamente (388 alloggi).

dati al 2018 sono leggermente superiori perché si sottraggono le industrie trasformate (71.832 mq), la Manifattura Tabacchi (19.711 mq), una industria abbandonata (3681 mq) e si aggiunge l'ATP5 di delocalizzazione (127.825 mq) e nel secondo caso perché non vengono considerate le industrie incompatibili che cambieranno funzione e che in parte sono delocalizzate.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche, il PRG aveva previsto una quantità maggiore in parte dovuta all'esproprio del Parco del fiume Sarno (450.000 mq), non compatibile, oggi, con le diverse condizioni finanziarie del Comune. Il PUC, articolato in componente strutturale e programmatico-operativa prevede, dunque, una quantità di espropri per attrezzature più rapportabile alle risorse del Comune, alle sue capacità di indebitamento, agli oneri che ci saranno in relazione con le sopraelevazioni. Per il resto la componente strutturale evidenzia ambiti in cui è possibile un livello di trasformabilità con cui nella prossima revisione del PUC per la sola componente programmatico-operativa sarà possibile realizzare altre attrezzature.

Tutta la nuova edificazione di attrezzature e servizi o di edilizia residenziale pubblica o di delocalizzazione è realizzata attraverso gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE della parte programmatico-operativa del PUC come evidenziato nella tabella successiva.

<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>				
	<b>TIPOLOGIE DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>N</b>	<b>ESTENSIONE TOTALE</b>	<b>FUNZIONI PREVISTE</b>
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>ATR - Ambiti di riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi</b>	18	1.216.501 mq	Solo attrezzature pubbliche e viabilità di cui solo 8 con attrezzature pubbliche edificate
	<b>ATP- Ambiti di trasformazione di attività economico-produttive (solo un ambito di progetto per delocalizzazione, tutti gli altri di trasformazione produttiva con cambio di uso)</b>	5	310.135 mq	ATP1 riconversione attività esistente senza nuova edificazione con commercio, attrezzatura privata e attrezzature pubbliche
				ATP2 riconversione attività esistente senza nuova edificazione con attrezzatura privata o commercio e attrezzature pubbliche
				ATP3 riconversione attività esistente senza nuova edificazione con attrezzatura privata o commercio e attrezzature pubbliche
				ATP4 riconversione attività esistente senza nuova edificazione con attrezzatura sportiva
				ATP5 Delocalizzazione attività industriali incompatibili = 127.825 mq
	<b>ATI - Ambiti integrati di trasformazione strategica</b>	6	332.955 mq	ATI1 soppressa parere Autorità di Bacino
				ATI2 attrezzatura territoriale e locali
				ATI3 edilizia residenziale pubblica e attrezzature
				ATI4 edilizia residenziale pubblica e attrezzature
ATI5 edilizia residenziale pubblica e attrezzature				
ATI6 edilizia residenziale pubblica e attrezzature				
	<b>TOTALE di cui con consumo effettivo di suolo agricolo per costruzioni o parcheggi (suolo non perm.)</b>	29	1.859.591 mq 500.000 mq circa	

## 2. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Il capitolo 5.2 *Il dimensionamento del PUC* della Vas (coerentemente con il paragrafo 2.6 della Relazione) illustra:

- a) le modalità con cui è stato rilevato il fabbisogno residenziale,
- b) i criteri di localizzazione e strutturazione dei nuovi insediamenti previsti
- c) i criteri per l'individuazione della possibilità di sopraelevare edifici residenziali esistenti per soddisfare il fabbisogno di edilizia privata

In sintesi il calcolo del fabbisogno abitativo in base al quale è dimensionato il PUC del Comune di Scafati è impostato assumendo come **parametro di riferimento il rapporto fra il numero delle famiglie e il numero delle abitazioni**, secondo quanto previsto anche nelle Norme tecniche di attuazione della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno approvata con delibera di G.P. n. 16 del 26 gennaio 2009 (Si ricorda che il PUC di Scafati è stato approvato in Giunta il 9/3/2011 e quindi si è rapportato con il PTCP del 2009 mentre l'attuale Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno è stato approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/20012).

La **domanda abitativa è relazionata, infatti, alla crescita del numero dei nuclei familiari**, tenendo conto del numero di componenti medio delle attuali famiglie residenti nel comune (popolazione residente/famiglie al 2008 = 3,09).

**Il fabbisogno è articolato in una quota di fabbisogno pregresso ed una quota di previsione di nuovo fabbisogno in base alla previsione dell'andamento delle dinamiche demografiche dei prossimi dieci anni.**

L'anno di riferimento è il 2008 e le previsioni sono pianificate al 2018. Per i dati relativi alle stanze ed agli alloggi è stato necessario partire dai dati ISTAT al 2001, in quanto al 2008 non esistevano questi dati. Al 2008 risultano 16.754 abitazioni di cui 14.735 abitazioni occupate (2522 sono le abitazioni non occupate) e 16.350 famiglie.

Nello specifico, nel dimensionamento di piano è stato seguito l'art. 133 – **Indirizzi e prescrizioni per il dimensionamento dei PUC e per le politiche abitative** delle Norme tecniche di attuazione della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno approvata con delibera di G.P. n. 16 del 26 gennaio 2009.

In base a tale riferimento, il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, è stato stimato sulla base delle seguenti quattro componenti:

1. eventuale incremento demografico;
2. eventuale riduzione del sovraffollamento abitativo;
3. eventuale eliminazione di alloggi inidonei non recuperabili;
4. effetti di eventuali programmi di sviluppo con rilevanti investimenti.

In effetti le componenti 2 e 3 concorrono a determinare il fabbisogno pregresso, mentre le componenti 1 e 4 concorrono a definire il fabbisogno futuro.

### Fabbisogno abitativo pregresso nel comune di Scafati

Il calcolo del fabbisogno abitativo pregresso si compone di una quota dovuta al sovraffollamento e una quota dovuta alla presenza di alloggi inadeguati (di una stanza). Queste quote, riferibili ai dati ISTAT del 2001, sommate, sono poi diminuite della quota di alloggi dovuti alla produzione edilizia che si è avuta tra il 2001 ed il 2008.

Il calcolo del fabbisogno di nuovi vani deve inoltre considerare l'esistenza sul territorio dei vani residenziali realizzati e non già inclusi nei dati ISTAT del 2001, oggetto di istanza di condono edilizio, condonati o condonabili. Essendo la volumetria residenziale di mc 77010 e la superficie di 30000 mq, tali vani residenziali risultano essere pari a 1200 (essendo il vano pari a 25 mq in base al rif. DM 1444/68) e dunque gli alloggi saranno  $1200/3,09=388$ .

### Fabbisogno derivante dalle dinamiche demografiche nei prossimi 10 anni

In base all'art. l'art. 133 – *Indirizzi e prescrizioni per il dimensionamento dei PUC e per le politiche abitative* delle NTA della Proposta di PTCP di Salerno, per i comuni interessati da una situazione di rischio vulcanico medio o medio-alto, e Scafati è 2° categoria = rischio medio-alto, il dimensionamento della componente del fabbisogno da incremento demografico in caso di saldi medi annui (naturale e migratorio degli ultimi 10 anni), entrambi positivi, la variazione demografica va calcolata in riferimento al solo saldo medio annuo naturale ridotto del 25%.

Pertanto l'incremento della popolazione previsto è calcolato utilizzando il tasso medio annuo di variazione della popolazione residente dovuto al saldo naturale fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni (1999-2008). Il dato previsionale sulla popolazione è, successivamente, trasformato in numero previsto di famiglie sulla base del numero medio di componenti per famiglia:

$$i = \frac{pa \times t \times 10 \text{ anni}}{100} = \frac{50527 \times 0,577 \times 10}{100} = 2915 \text{ nuovi abitanti}$$

dove  $i$  = incremento della popolazione

$pa$  = popolazione residente attuale

$t$  = tasso medio annuo di variazione della popolazione

se si considera il numero medio componenti per famiglia si avrà che la previsione di nuove famiglie e, dunque, nuovi alloggi è di  $2915/3,09 = 943$  alloggi. Questa quota è ridotta del 25% per il rischio sismico, come indicato dalle NTA del PTCP citate arrivando a 707 alloggi.

Le stesse NTA all'art. 133 stabiliscono tuttavia che:

a) in base al comma 11 in concomitanza con rilevanti programmi d'investimento (come EUROPA PIU per Scafati) con ricadute di incremento occupazionale nei settori produttivi extragricoli può prevedersi una quota aggiuntiva di fabbisogno residenziale in misura non superiore al 20% dell'incremento di occupati documentatamente previsto nel comune.

b) in base al 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.

La quota di 707 alloggi sarà pertanto aumentata del 20% per la presenza del programma di investimento EUROPA PIU con ricadute occupazionali nel settore extra agricolo<sup>3</sup> e del 15% perché Scafati è considerata una centralità. Complessivamente si avrà un aumento del 35% arrivando a 954 alloggi (2947 vani).

Dunque il fabbisogno complessivo (pregresso e futuro) è di:

$$(954 + 327) - (111+388) = 1281 - 499 = 782 \text{ nuovi alloggi (e 2416 nuovi vani residenziali)}$$

essendo come abbiamo sopra calcolato:

954 → è il fabbisogno previsto per il prossimo decennio (tenendo in conto i fattori di sismicità, i programmi di sviluppo, la previsione di Scafati come centralità come suggeriscono le NTA della Proposta di PTCP di Salerno),

327 → sono le abitazioni inadeguate o dovute al sovraffollamento,

111 → sono le abitazioni realizzate tra il 2001 e il 2008

388 → sono le abitazioni che scaturiscono dai vani condonati e condonabili non già inseriti nei vani dei dati ISTAT 2001

---

<sup>3</sup> I criteri per definire l'aumento del 20% sulla base della previsione di occupati nel Programma PIU Europa sono stati discussi e concordati con il Dirigente della Provincia di Salerno, Arch. Bonadia, nell'incontro avvenuto presso il Comune di Scafati l'8 luglio 2009.

Il fabbisogno abitativo andrà ripartito tra una quota di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante PEEP del 40% ovvero di **313 alloggi (966 vani)** ed una quota di edilizia residenziale privata del 60% da realizzarsi mediante sopraelevazioni ovvero **469 alloggi e 1450 vani**.

Questi valori del fabbisogno residenziale andranno incrementati del 20% per realizzare altre funzioni ovvero per tener conto della compresenza di funzioni commerciali, studi professionali ecc (anche in base a quanto stabilito dal comma 12 dell'art. 113 delle NTA della Proposta di PTCP)

Il fabbisogno abitativo previsto di nuova edificazione è, dunque, di complessivi 782 nuovi alloggi e 2416 nuovi vani residenziali. Questo fabbisogno è ripartito tra una quota di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante Edilizia residenziale pubblica del 40% ovvero di 313 alloggi (966 vani) ed una quota di edilizia residenziale privata del 60% da realizzarsi mediante sopraelevazioni ovvero 469 alloggi e 1450 vani.

La tabella sottostante riassume i dati quantitativi relativi alla residenza.

<b>DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLA RESIDENZA</b>					
		<i>Utilizzazione funzionale</i>	<i>Nello stato esistente (2008)</i>	<i>Di progetto nel PUC</i>	
<b>AREE RESIDENZIALI</b>	<b>Alloggi</b>		14.735 alloggi occupati (16.511 alloggi totali)	+ 782 nuovi alloggi	469 privati 313 pubblici
	<b>Vani</b>		58.101 vani + (1200 vani cond. = 59.301 vani)	+ 2416 nuovi vani	1450 privati 966 pubblici
<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	<b>Attrezzature pubbliche territoriali (Tot)</b>		181.508 mq	+ 48782 mq (Tot. 230.210 mq)	
	<b>Attrezzature pubbliche locali (Tot)</b>		323.288 mq	+ 556.614 mq (Tot. 879.902 mq)	
<b>PATRIMONIO DA RECUPERARE</b>	<b>Aree di patrimonio storico tutelato o valorizzato</b>		324.202 mq di superficie di centro storico tutelato da PRG: - 85.512 mq Quartiere Vetrai - 38.609 mq San Pietro - 200.081 mq insediamenti storici connessi al centro	324.202 mq di superficie di centro storico tutelato da PUC: - 85.512 mq Quartiere Vetrai - 38.609 mq San Pietro - 200.081 mq insediamenti storici connessi al centro (ripresi gli stessi perimetri del PRG)	
	<b>Edifici di interesse storico-architettonico</b>			4 manufatti (Polverificio, Casa delle Chiuse, Badia di Realvalle, Vecchio mulino)	

Questi nuovi alloggi e vani pubblici sono previsti nei 4 **ATI - Ambiti integrati di trasformazione strategica** illustrati nella tabella sottostante

<b>Ambiti integrati di trasformazione strategica con aree residenziali</b>	<b>Alloggi (e vani previsti)</b>	<b>Attrezzature</b>
<b>ATI3 SITUATO AL CONFINE CON POMPEI</b>	<b>Alloggi 70 (Vani 216)</b>	<b>11.432 mq (di cui 3888 necessariamente collegate alle residenze)</b>

<b>ATI4 SITUATO A EST DI VIA DELLA RESISTENZA</b>	<b>Alloggi in due aree:</b> <b>1. Alloggi 70 (vani 216)</b> <b>2. Alloggi 20 (vani 60)</b>	<b>22.656 mq (di cui 4968 necessariamente collegate)</b>
<b>ATI5 SITUATO VICINO ALLO STADIO</b>	<b>Alloggi 105 (vani 324)</b>	<b>9974 mq (di cui 5832 necessariamente collegate alle residenze)</b>
<b>ATI6 SITUATO LUNGO VIA CORBISIERO</b>	<b>Alloggi 48 (vani 144)</b>	<b>15.394 mq (di cui 2592 necessariamente collegate alle residenze)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Alloggi 313 (vani 960)</b>	<b>59.456 mq</b>

### **3. IL DIMENSIONAMENTO E LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE AREE PRODUTTIVE**

Come precisato nell'art. 38 delle NTA, secondo quanto stabilito al punto Q in Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010, salvo gli interventi diretti previsti nelle aree del P.I.P (strumento in fase di attuazione e precedente al PUC), la delocalizzazione delle attività industriali riconosciute come incompatibili o il cambiamento di destinazione d'uso di edifici preesistenti, nessun intervento edilizio di nuova costruzione, a destinazione commerciale o artigianale o industriale è possibile con rilascio diretto di Permesso di costruire a favore di proprietà private.

Questa scelta consente di ridurre il consumo di suolo dovuto a nuove espansioni economico-produttive ed è stata probabilmente anche motivata dalle difficoltà riscontrate con l'attuazione del PIP in via di completamento previsto nella attività di pianificazione precedente al PUC.

Sono possibili, tuttavia, **limitati interventi di ampliamento** per attività economiche produttive già presenti nel territorio secondo le seguenti quantità:

- negli *Ambiti consolidati industriali e artigianali* (art. 12 delle NTA) è ammesso un ampliamento del 10% della superficie coperta;
- negli *Ambiti consolidati con prevalente funzione ricettiva e commerciale* (art. 13 delle NTA) è ammesso per le attività ricettive un ampliamento del 20% dell'attuale superficie coperta oppure, in alternativa, una sopraelevazione del fabbricato di un piano sempre nei limiti di un aumento del 20% della superficie coperta esistente; mentre per l'attività commerciale è ammesso un ampliamento del 10% dell'attuale superficie coperta oppure, in alternativa, una sopraelevazione del fabbricato di un solo piano sempre nei limiti di un aumento del 10% della superficie coperta esistente
- negli *Ambiti con funzione industriale esterni al tessuto consolidato* (art. 18 delle NTA) è ammesso l'incremento del 20% della superficie coperta (art. 18 delle NTA)

Le uniche attività commerciali di nuova costruzione sono quelle di dettaglio previste ai piani terra negli edifici di edilizia residenziale pubblica (190 vani e 4750 mq).

Un nuovo polo produttivo industriale (esclusivamente di delocalizzazione delle attività incompatibili) è previsto a via Nuova San Marzano. Oltre a rispondere all'esigenza segnalata dal PTR di "riorganizzare l'economia locale su basi non più individuali (polverizzazione industriale) bensì su forme associazionistiche (poli produttivi), la scelta di localizzazione del PIP in quest'area è supportata da quattro motivazioni diverse:

- 1) l'area ha già una presenza consistente di attività industriali, quindi si presenterebbe come un **completamento** delle attività già presenti che non cambierebbe consistentemente i caratteri funzionali della zona con un impatto paesaggistico contenuto;
- 2) l'area è parzialmente già indicata nel PTCP come industriale, si tratterebbe pertanto solo di un ampliamento contenuto delle previsioni del PTCP, in parte dovuto ad un passaggio di scala;
- 3) l'area è sufficientemente distante dal centro più densamente abitato per essere idonea ad ospitare industrie incompatibili con il tessuto residenziale,

4) l'area è ben infrastrutturata in quanto è situata lungo una strada di sufficienti dimensioni e non lontano dalla svincolo della SS. 218.