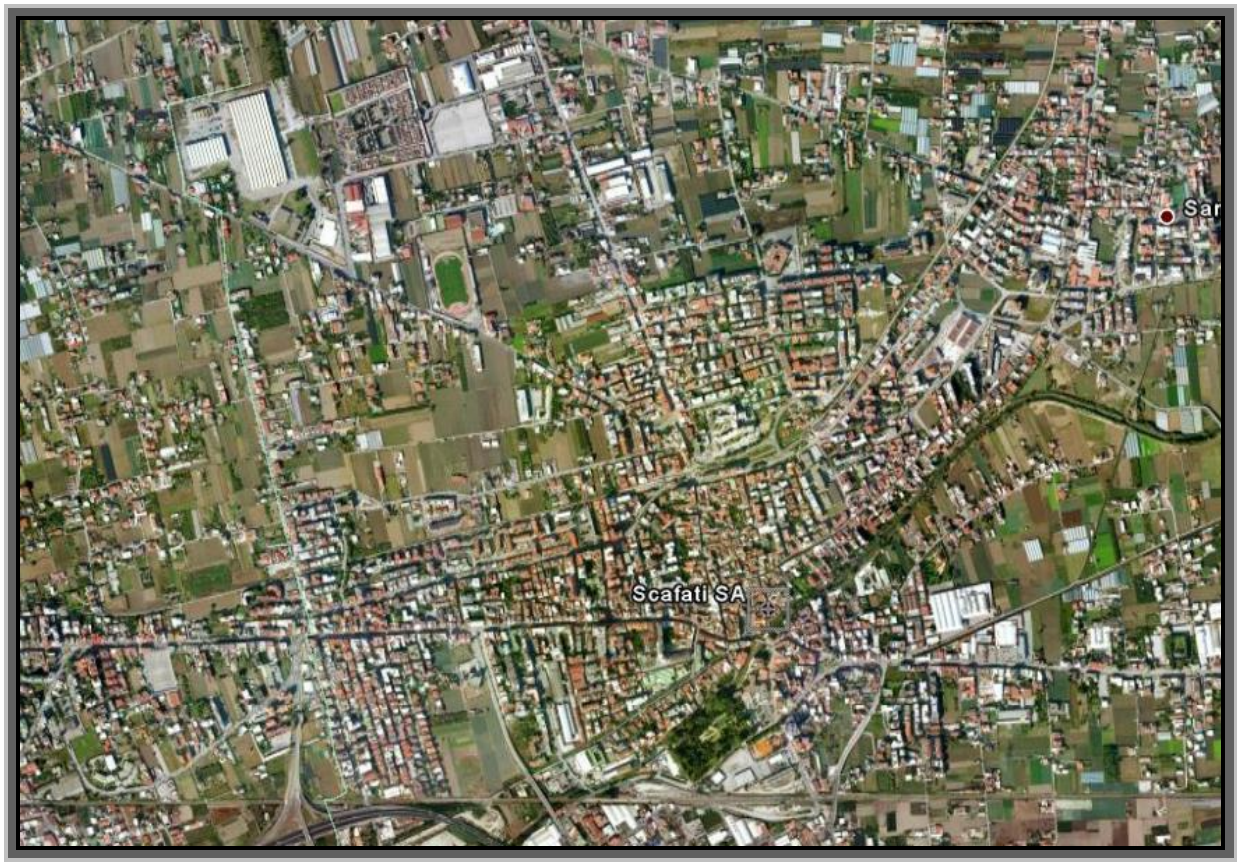
Comune di Scafati

(PROVINCIA DI SALERNO)

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SCAFATI



RELAZIONE DI PIANO

(modificata in ottemperanza alla delibera di approvazione in Giunta comunale della Proposta di PUC n. 70 del 9/3/2011 e a seguito delle delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2014 e 01/07/2014 e n. 69 del 12/11/2014)

Sindaco: Dott. Pasquale Aliberti
Assessore Urbanistica: Dott. Giancarlo Fele
Responsabile UTC: Ing. Andrea Matrone
Redazione del Documento originario: Fedora Architetti Associati, Anna Mesolella
(incaricati dall'Amm.ne Comunale)

gennaio 2015

INDICE

PREMESSA

1. L'INDAGINE TERRITORIALE
1.1 L'inquadramento territoriale
1.2 Componenti strutturali del territorio
1.3 Caratteri morfologici ed uso del suolo agricolo
1.4 L'evoluzione storica e caratteri strutturali del territorio di Scafati
1.5 L'uso del suolo urbano
1.6 La rete infrastrutturale
1.7 L'analisi dei settori produttivi e dei servizi
1.9 Le analisi demografiche
1.10 L'abusivismo edilizio

2. IL PROGETTO DI PIANO
2.1 Nuove esigenze per il P.U.C. del comune di Scafati
2.2 Gli obiettivi adottati delle delibere di indirizzi posti a base del piano
2.3 Gli indirizzi strategici e gli obiettivi di pianificazione
2.4 Le prospettive di sviluppo
2.5 Il progetto per la mobilità
2.6 Il fabbisogno abitativo
2.7 I criteri di localizzazione e strutturazione dei nuovi insediamenti previsti
2.8 Gli standard: fabbisogno e previsione

3. IL PROCESSO DI PIANO
3.1 L'attività di consultazione
3.2 L'articolazione nelle due componenti strutturale e operativa

4. LA VALUTAZIONE DEL PIANO
4.1 Compatibilità del piano con il quadro programmatico territoriale
4.2 Compatibilità delle trasformazioni con le condizioni ambientali
4.2 Il processo della Valutazione ambientale strategica
4.3 Il rapporto ambientale sintetico

ALLEGATI
n. 1 Report delle attività di consultazione svolte nel 2006
n. 2 Schede delle attività industriali incompatibili

PREMESSA

La relazione tecnica esplicativa accompagna gli elaborati del P.U.C. descrivendo le analisi svolte sul territorio, il processo di piano con la consultazione, l'articolazione del piano, gli obiettivi e le strategie di piano, il rapporto non tecnico della VAS.
Coerentemente con quanto stabilito dalla Legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 *Norme sul governo del territorio*, il P.U.C. si articola in due componenti. La prima componente contiene *le disposizioni strutturali con validità a tempo indeterminato in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità*. La seconda contiene *le disposizioni programmatiche che definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio da attuarsi in archi temporali limitati correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci dell'amministrazione*. Il processo di Valutazione ambientale strategica si incrocia con quello di redazione, adozione ed approvazione del PUC, articolato nelle due componenti citate. Il processo di redazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Scafati è infatti accompagnato da una Valutazione ambientale strategica, processo che ha la funzione di individuare, descrivere e valutare gli effetti ambientali che le scelte del Piano Urbanistico Comunale potrebbero avere sull'ambiente.
Per la redazione del presente documento si è fatto riferimento a quanto richiesto dal punto 4.2 sugli ―Elaborati del PUC‖ della Delibera della Regione Campania n. 834 dell'11 maggio 2007 relativa alle ―Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 *Norme sul governo del territorio*‖ .
Questa relazione è stata articolata in quattro parti che corrispondono alle quattro attività che si sono svolte durante il processo di piano in modo contestuale ed interattivo:

1. la fase dell'indagine territoriale,
2. la fase della costruzione del progetto,
3. la fase della consultazione,
4. la fase della valutazione.

Gli allegati completano e specificano alcuni contenuti della relazione.

1. L’INDAGINE TERRITORIALE

1.1 L'inquadramento territoriale

Scafati è una città di oltre cinquantamila abitanti della provincia di Salerno, di cui occupa la parte più settentrionale. Costituisce un unico agglomerato urbano con la città di Pompei. In base ai dati ISTAT il territorio comunale si estende per una superficie di 19,691 Kmq pari allo 0,4 % della superficie provinciale.
Il Comune fa parte dell'area geografica dell'agro Nocerino-Sarnese, indicata come "Regione Agraria n. 16 - Agro Nocerino". Geograficamente il comune è situato nella zona centrale della valle del fiume Sarno, che ha caratterizzato l'evoluzione pedologica del suolo. Esso è inserito nel più ampio bacino imbrifero del Fiume Sarno confinante a nord con i comuni di San Valentino Torio (Sa) e Poggiomarino (NA), a Nord-ovest con il Comune di Boscoreale (NA), a Nord-est con i Comuni di San Marzano sul Sarno (SA) e Angri (Sa), a sud con i Comuni di Sant'Antonio Abate (NA) e Maria la Carità (NA) ed infine, a sud-ovest, con il Comune di Pompei (NA). L'area comunale è prevalentemente pianeggiante ed è definita geo-pedologicamente dai depositi alluvionali del fiume che hanno conferito pertanto ai suoli agrari una impronta peculiare, il tutto unito al materiale vulcanico giunto durante le eruzioni del vicino Vesuvio, ha fatto si che il terreno si presenti sciolto e ricco di potassio,
Territorialmente il comune è suddiviso in sette frazioni e nuclei abitati che sono posizionati prevalentemente nella parte a sud del territorio comunale e, comunque, sono concentrati maggiormente sulle principali vie di comunicazione.
La Proposta definitiva di Piano Territoriale di coordinamento provinciale (approvata con delibera di G.P. n. 16 del 26/1/2009) assegna a Scafati ed al suo ambito territoriale sovracomunale un ruolo piuttosto significativo nel sistema insediativo provinciale. Il Piano, infatti, definisce i ruoli e le centralità territoriali sulla base di analisi inerenti alle diverse tematiche territoriali e attraverso la selezione dei fattori maggiormente caratterizzanti sotto il profilo del potenziale urbano espresso. In tal modo lo strumento urbanistico evidenzia un quadro articolato di situazioni in cui emergono:

a) centralità urbane di livello territoriale prodotte dalla compresenza di attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale, articolate secondo una gerarchia in cui si delineano:

   da un lato, i ruoli dei singoli insediamenti, di seguito riportati
   - massima centralità (Salerno);
   - 1° livello (Cava de' Tirreni, Eboli, Nocera Inferiore, Sala Consilina, Vallo della Lucania);
   - 2° livello (Battipaglia, Sapri, Agropoli);
   - **3° livello (Scafati, Sarno, Mercato S.Severino);**
   - 4° livello (Pagani, Amalfi, Roccadaspide);
   - 5° livello (Capaccio, Polla);
   - 6° livello: (Angri, Buccino, Camerota, Campagna, Contursi, Giffoni Valle Piana, Maiori, Nocera Superiore, Oliveto Citra, Pontecagnano Faiano, Sant'Arsenio);

   dall'altro, il ruolo di centralità che assumono ambiti territoriali sovracomunali per la presenza di più centri con ruolo urbano emergente legati da forti relazioni, corrispondenti a:
   - l'ambito comprendente il capoluogo e gli insediamenti contigui;
   - **l'ambito del Nocerino-sarnese;**
   - l'ambito di Eboli-Battipaglia.

E' significativo anche sottolineare come lo strumento urbanistico provinciale metta in luce in generale un processo di trasformazione territoriale che ha portato ad una attenuazione della tradizionale lettura dell'articolazione della struttura morfologica del territorio provinciale basata sullo storico squilibrio tra le due grandi partizioni del territorio provinciale – l'area del capoluogo, della Piana sarnese-nocerina, della Costiera amalfitana, da un lato, e gli estesi ambiti montuosi e collinari, dall'altro, del Cilento, dei Picentini, dell'Alto Sele. Il PTCP, infatti, sottolinea come negli ultimi decenni l'assetto complessivo si sia evoluto assumendo una struttura multidimensionale sia nelle gerarchie territoriali sia nelle prospettive di sviluppo,

con l'emergere in alcuni ambiti di un'organizzazione quasi reticolare e di sistemi insediativi dinamici che vanno evolvendo verso ruoli di rango non solo provinciale. Tale cambiamento ha, tuttavia, prodotto anche diverse criticità, legate essenzialmente, da un lato, alla rottura del sistema di equilibri, compatibilità e ruoli che ha caratterizzato i rapporti tra aree insediative e contesto agricolo e, dall'altro, all'incapacità, o impossibilità, di far assumere alle nuove "polarità" ruoli strutturanti nell'ambito delle dinamiche insediative (cfr. *Relazione generale* della Proposta di PTCP di Salerno, cap. 3 Il sistema insediativo, elaborato 0.1.0).

1.2 Componenti strutturali del territorio

Il PUC di Scafati, perseguendo gli obiettivi della pianificazione individuati nell'art. 2 della L.R. n. 16/2004, tutela l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali e la conservazione degli ecosistemi che individua riconoscendo le componenti strutturali del territorio, con particolare riferimento al sistema fluviale e alle aree di pregio agricolo.
L'intero territorio comunale fa parte di un comprensorio caratterizzato da zone completamente pianeggianti. Infatti, da un punto di vista altimetrico, il territorio comunale varia dai sei a trentatre metri s.l.m e non presenta dunque rilievi morfologicamente rilevanti che strutturino il territorio.
Pertanto, possono essere considerate come principali componenti strutturali del territorio il sistema idrografico, di origine naturale, e il centro storico, di origine antropica, costituito dal quartiere Vetrai, Mulini e San Pietro che si descriveranno più avanti oltre alla viabilità di origine romana, alle aree archeologiche, agli edifici di interesse storico-culturale.
Il sistema idrografico del territorio comunale fa parte del Bacino Idrografico del Fiume Sarno. Il Fiume Sarno, lungo circa 23 Km, nasce dalle sorgenti poste alla base del massiccio carbonatico dei monti di Sarno. Il suo bacino si estende in direzione Est-Ovest, tra i monti di Solofra e Castellammare di Stabia, interessando le province di Napoli, Avellino e Salerno. Comprende 38 comuni ed ha un'estensione di circa 400 Kmq. Delimitano il bacino, facendone anche parzialmente parte, i monti Picentini, i monti di Salerno, i monti di Sarno, i monti Lattari e il massiccio vulcanico del Somma-Vesuvio.
La rete idrografica del bacino del fiume Sarno può essere divisa in tre parti principali:

a) Fiume Sarno a monte della confluenza con l'Alveo Comune Nocerino;
b) Fiume Sarno a valle della confluenza con l'Alveo Comune Nocerino;
c) Alveo Comune Nocerino e torrenti Solofrana e Cavatola.

La parte che scorre per la sua maggior parte all'interno del Comune di Scafati è la seconda. A valle del ponte di S. Marzano, il fiume Sarno è arginato ed è caratterizzato da una pendenza molto bassa, dovuta al rinterro causato dalla presenza della *Traversa di Scafati*.
Dalla confluenza con l'Alveo Comune Nocerino fino alla foce, le caratteristiche idrologiche del fiume cambiano molto rispetto al tratto di monte, poiché gli apporti dell'immissario sono tali da condizionare il comportamento del fiume fino alla fine del suo corso. In questa parte del fiume esistono una serie di opere idrauliche, tra le quali la traversa di Scafati. A valle di essa, il fiume scorre incassato tra le sponde alte e riceve il controfosso sinistro del Sarno, Rio Sguazzatorio e Rio Marna. A valle di quest'ultima confluenza, il fiume corre tra argini in terra e, nel tratto terminale, tra mura di calcestruzzo.
Il paesaggio fluviale è caratterizzato dal percorso tortuoso del fiume con una vegetazione naturale costituita da formazioni ripariali a vari stadi di conservazione e naturalità. Presenta un valore medio per composizione floristica e per complessità e pregio delle associazioni fitosociologiche e per presenza di biodiversità, ma si connota comunque come paesaggio tipico e come elemento di discontinuità rispetto al paesaggio della pianura alluvionale circostante. La presenza di attività umane che purtroppo insistono, fin sul ciglio delle sponde, con fabbricati destinati a vari usi, residenziali e non, con reflui di scarichi urbani, industriali e acque di drenaggio dei suoli agrari contribuisce tuttavia a determinare un elevato stato di degrado ambientale con forte riduzione degli habitat idonei ad accogliere specie faunistiche tipiche di questo ecosistema.

1.3 Caratteri morfologici ed uso del suolo agricolo

Dal punto di vista geologico i terreni sono di origine prevalente vulcanica. La stratigrafia è quella tipica dei terreni limo-piroclastici della Pianura campana formatasi dall'alternanza di strati eruttivi del NeoSomma e dalle alluvioni del PaleoSarno.
Ai suoli con tessitura prevalente franco-sabbiosa fa da supporto il *tufo campano* associato a materiale detritico e piroclastico. I suoli sono altresì caratterizzati da colore bruno olivastro e scarsamente pietroso. Si tratta in definitiva di suoli derivanti da tufi incoerenti che sono stati ricoperti nel corso dei secoli da un denso strato di materiali vulcanici.
Il territorio studiato è stato suddiviso, a media scala, in due *sottositemi* geo-morfologici e podologici delle aree pianeggianti: il sottosistema della **pianura pedemontana vesuviana** a nord del centro abitato ed il sottosistema delle **aree relativamente rilevate della pianura alluvionale del Fiume Sarno** a sud dello stesso.
Il primo sottosistema fa parte del grande sistema delle aree della pianura pedemontana che comprende suoli su depositi da caduta di ceneri e pomici e da flusso piroclastico, localmente rielaborati e risedimentati dalle acque di ruscellamento superficiale. Nelle aree interessate da deposti piroclastici di età storica e protostorica i suoli dominanti hanno profilo moderatamente differenziato.
Nello specifico il sottosistema è caratterizzato da suoli pianeggianti o lievemente inclinati molto profondi, su depositi da caduta di ceneri e pomici a caduta, a tessitura moderatamente grossolana, con buona disponibilità di ossigeno. Talvolta sono presenti a circa un metro di profondità strati compatti di ceneri o ghiaie (*Molli-Vitric Andosols e Tepori-Thaptovitric Regosols* .)
Il secondo sottosistema fa parte, invece, del grande sistema delle aree della pianura alluvionale che comprende suoli su sedimenti fluviali attuali e recenti e su depositi antropici di colmata, localmente intercalati a depositi di ceneri, pomici e lapilli da caduta o da flusso piroclastico. Nelle aree morfologicamente depresse sono presenti suoli ad idromorfia superficiale con profili moderatamente differenziati per riorganizzazione pedale, redistribuzione interna dei carbonati, omogeneizzazione degli orizzonti legata alla contrazione e rigonfiamento delle argille profonde presenti.
Nello specifico il sottosistema è caratterizzato da suoli pianeggianti, molto profondi, su depositi da caduta di ceneri e pomici rielaborati dalle acque superficiali ricoprenti in profondità da strati compatti di ceneri da flusso piroclastico, a tessitura moderatamente grossolana in superficie e media in profondità *(Eutri-Vitric Andosols).*
I terreni del territorio in oggetto possiedono buone caratteristiche di fertilità, intendendo come fertilità del terreno la caratteristica intrinseca ed implicita che esso esplicita nei confronti del sostentamento delle produzioni agricole. Dal punto di vista dell'uso agricolo del suolo, il comune è caratterizzato da aree agricole occupate da arboreti tradizionali, promiscui e specializzati. Spesso si tratta di frutteti di diospiro, albicocco, susino con sesti d'impianto regolari o misti irregolari, in casi più sporadici si tratta di agrumeti, mentre le aree destinate a seminativi irrigui sono caratterizzate essenzialmente da colture ortive, sia in pieno campo (spesso di *allium cepa* o cipolla) che sottoserra.

1.4 L'evoluzione storica e caratteri strutturali del territorio di Scafati (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma d)

Le vicende relative all'inurbamento della piana sarnese, di cui il territorio comunale di Scafati è parte, sono notevolmente articolate, essendo la piana stata abitata fin da tempi lontanissimi. Nel territorio scafatese restano abbondanti testimonianze e tracce archeologiche materiali, di rilevante interesse, del periodo romano e infatti si ha certezza di numerosi insediamenti fin dall'antichità.
L'infrastrutturazione territoriale principale risale al periodo romano, in cui la piana assume la funzione strategica di cerniera fra il sud, dove si estendevano i territori della Magna Grecia, e l'entroterra appenninico.

La piana era, infatti, luogo di fiorenti rapporti economici fra l'entroterra irpino e il resto del mondo romano attraverso il porto di Pompei.
Nel primo secolo a.C., la via Domiziana, che collegava Pompei a Nocera, attraversava la piana del fiume Sarno, allora denominato anche Draco, Draconte, Dragone, e aveva un tracciato simile a quello della odierna S.S. n°18. La strada che, insieme con la Popilia, era tra le principali strade consolari della zona in età romana, convogliava nella piana intensi flussi commerciali, all'epoca fiorenti tra Stabia, Pompei e Nocera.
Di un'altra arteria, a collegamento di Pompei con Sarno, lungo la quale si distribuivano numerose ville rustiche, è ipotizzato il tracciato che attraverserebbe diagonalmente la parte settentrionale del comune di Scafati.
Durante l'eruzione del Vesuvio del 79 d.C. l'intera pianura del Sarno, come è noto, fu ricoperta da circa quattro metri di ceneri e lapilli, con la distruzione delle città di Pompei, Ercolano, Oplonti e Stabia e con la modificazione del medesimo corso del Sarno. La Puteolis—Nuceria fu abbandonata e gli itinerari dalla costa a Nocera si dispiegarono sul più ampio arco per Nola e, lungo la Popilia, per Sarno.
Le campagne restarono per lungo tempo incolte mentre si sviluppò spontaneamente nel corso dei secoli, su vaste fasce ai lati del fiume, una fitta selva di arbusti e alberi d'alto fusto (cerri, ontani, pioppi, olmi,) denominata "Silva Mala" e in seguito nota, nella sua parte più densa di vegetazione come "Nemus Schiphati", vera e propria foresta riparia (di cui alcuni brandelli sono sopravvissuti fino al secolo scorso, nella parte nord- est del territorio).
Popolazioni sparse cominciarono lentamente ad insediarsi sul territorio di Scafati coltivando la terra che riuscivano a strappare alla boscaglia (cfr. Tavola n. 3 Lettura della stratificazione storica).
Nell'alto medioevo, la piana del Sarno, ancora impaludata e inselvatichita, rappresentava zona di frontiera tra la costa napoletana, in mano ai bizantini, e il territorio longobardo del ducato di Salerno. Il percorso principale tra gli impervi itinerari dell'epoca si avvaleva di un traghetto ("scafa") in esercizio nel tratto del Sarno, oggi corrispondente al centro di Scafati. A guardia della zona del traghetto, i longobardi costruirono una torre che faceva parte del sistema costiero di difesa dalle incursioni saracene. La torre, simbolo sotto gli Angioini del potere feudale, fu abbattuta nel XIX secolo.
In seguito, in prossimità del guado sorsero alcune taverne e, quindi, qualche aggregato insediativo, da cui prese l'avvio il primo nucleo urbano di Scafati. Si narra, per quelle prime fasi di incerta datazione e documentazione praticamente assente, di una primitiva costruzione in legno di un ponte, forse levatoio, sul Sarno e della sistemazione di un piccolo porto fluviale a monte di esso, donde deriverebbe forse il toponimo attuale di Via "lo porto".
Con il passare degli anni la fertilità della terra aveva incoraggiato l'insediamento di numerose "ville rustiche" che, come testimoniano scavi e reperti archeologici, erano organizzate secondo un ciclo produttivo di straordinaria redditività. Le ville in territorio scafatese erano di medie dimensioni; sorte in particolare con l'introduzione del sistema imprenditoriale in cui il sorvegliante veniva aiutato da un certo numero di schiavi e se necessario da liberi operai. Il padrone risiedeva in città, lontano dal fondo.
Dal 1275 ha inizio, ad opera di Carlo d'Angiò, la costruzione dell'Abbazia di Realvalle, in S. Pietro, attuale frazione di Scafati, donata ai monaci Cistercensi. Intorno ad essa si consolidò il nucleo di S. Pietro, già esistente prima dell'anno 1000 intorno alla cosiddetta Chiesa di S. Pietro ad Ercica. La chiesa esisteva già nell'anno 954, come documentano fonti del tempo che la riportano col nome di "Ecclesia Sancti Petri ad Ercica." Il nome Ercica pare derivi da "Locus Ercica", un fondo romano con villa.
Il ripristino della via Domiziana neI 1562, con la costruzione della Strada Regia, produsse un notevole incremento dei traffici e gli Scafatesi si trasferirono da S. Pietro a Scafati, che situata sulla via dei traffici occupava una posizione baricentrica nella vallata. In questo periodo il nucleo urbano di Scafati si sviluppò anche a seguito della costruzione della chiesa di S. Maria delle Vergini (XV sec.), nei pressi del ponte sul fiume. A quel medesimo periodo, XV—XVI secolo, risale la costruzione, lungo la strada Regia, nel territorio di Angri, non lontano da una fonte miracolosa esistente, del Santuario della Madonna dei Bagni intorno al quale si sviluppò il nucleo di Bagni, attuale frazione di Scafati.

Inizia anche la realizzazione di una serie di canali di derivazione dal Sarno per sfruttarne le acque come fonte d'energia per i mulini che vengono costruiti numerosi, specie nelle adiacenze immediate del centro di Scafati nel quartiere poi denominato, appunto, Mulini.
I feudatari di Scafati, i Piccolomini, fanno a tal fine costruire una chiusa, che tuttavia, nel tempo, provocando il rallentamento e l'innalzamento del livello delle acque del fiume, determina per vasti tratti impaludamenti delle campagne. A nulla valgono le proteste dei contadini e le sentenze che danno loro ragione. La "parata" abusivamente realizzata, nel 1629 dal Conte di Celano, sul fiume a monte del ponte di Scafati, per portare acqua, attraverso un canale appositamente scavato, fino alla località Bottaro (da cui il canale prese il nome) a Torre Annunziata dove era un grande stabilimento di mulini e opifici non fu mai eliminata.
Tale sbarramento creò notevoli difficoltà alle terre e alle popolazioni. In caso di piena il fiume straripava e le campagne già in parte acquitrinose, furono allagate. Il fiume non fu più navigabile e la malaria costrinse gli abitanti a rifugiarsi in collina. La costruzione, nel 1753, del ponte in pietra sul Sarno, che sostituiva quello in legno, sempre ad opera dei Piccolomini, può in certo modo considerarsi come l'atto conclusivo di una stagione conflittuale di opere di infrastrutturazione e sistemazione del territorio dal punto di vista direttamente o indirettamente idraulico.
Successivamente, già alla fine del XVII sec. furono intraprese le prime opere di bonifica scavando canali di scolo e consentendo così le colture del riso, del lino e del cotone. La bonifica di vaste aree del territorio favorì tra il XVIII e XIX sec. nuovi insediamenti di masserie e case rurali isolate. Lungo le vie di traffico sorsero ulteriori insediamenti, come gli attuali nuclei di Zaffaranelli o Berardinetti.
I lavori di bonifica continuarono nel 1855 per volere del Re Ferdinando II di Borbone, che fece rettificare il corso del fiume rendendolo navigabile da Scafati fino alla foce. In tal modo veniva consentito il facile trasporto a Napoli delle polveri da sparo dalla Real Polveriera costruita negli stessi anni nell'area dell'attuale Istituto Sperimentale dei Tabacchi.
La chiusura dei mercati, conseguente alla guerra di secessione americana, favorì lo sviluppo della industria tessile che a Scafati raggiunse straordinari livelli durante il secolo scorso con gli insediamenti produttivi Meyer, Freitag e Wenner.
Ma quando, durante gli anni seguenti, il mercato fu invaso dal cotone importato dagli Stati Uniti, le piantagioni presenti sul territorio furono soppresse, a vantaggio prima di quelle cerealicole e poi di quelle ortofrutticole, queste ultime tipiche insieme alla floricoltura, dell'attuale paesaggio agricolo. La parcellazione del territorio agricolo, gradualmente generò la costituzione di piccole case rurali sparse. In seguito, con l'uso sempre più frequente di motori per sollevare l'acqua dalla falda freatica, scompaiono le "norie" e i filari di pioppi che le circondavano per fare ombra alle bestie che vi lavoravano.
L'agglomerato urbano, sviluppatosi intorno al ponte, si è andato successivamente espandendo lungo le vie di traffico ed ha assunto una particolare fisionomia, determinata dalla convergenza, nel nucleo generatore di numerose direttrici. I caratteri recenti della configurazione insediativa a Scafati sono tutti interni alle logiche del settore speculativo dell'edilizia residenziale, che hanno prodotto aggregati edificati poveri di spazi collettivi adeguati e privi di qualità morfologico-ambientale, incidendo quasi sempre negativamente sul tessuto urbano e sul rapporto tra le sue parti, e con la campagna.

1.5 L'uso del suolo urbano (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma i)

Le destinazioni prevalenti d'uso del suolo classificate in base a criteri sintetici (aree urbanizzate, agricole, incolte), permettono una prima lettura schematica della città.
La localizzazione delle aree residenziali, per lo più sull'asse est-ovest costituito dal corso Nazionale e dalla S.S. 18, definisce in prima approssimazione il carattere di una città monocentrica.
La localizzazione delle aree industriali a sud verso S. Antonio Abate individua un ulteriore polo che potrebbe rafforzare lo sviluppo del Comune anche in senso longitudinale.

Le aree agricole localizzate per lo più a nord-est, tagliate longitudinalmente dalla statale 268, completano la struttura che appare costituita da fasce continue e da poli di attrezzature di livello locale e territoriale.
La carta dell'uso del suolo del territorio urbanizzato, rappresenta le destinazioni d'uso prevalenti degli immobili e degli spazi aperti e permette una prima lettura critica della struttura insediativa esistente.
La struttura urbana è il risultato di un lungo processo di trasformazione che risulta frazionato e incoerente con forme di squilibrio fra parti residenziali e parti produttive e con una forte carenza di attrezzature e ai servizi.
L'intera struttura urbana è identificabile come un insieme di parti non sufficientemente interconnesse fra loro e la frattura più rilevante è rappresentata dalle linee ferrate della Circumvesuviana e delle Ferrovie dello Stato che attraversano l'intero Comune.
In più, nonostante il fiume Sarno rappresenti uno degli ecosistemi più significativi nell'intero territorio, non essendo correttamente valorizzato, sembra costituire, a sua volta, una barriera fisica.
A nord della Ferrovia sono riconoscibili:

- la struttura originaria rappresentata dal centro storico, costituito in particolare dal quartiere Vetrai e dal quartiere Mulini che conservano l'antico impianto ed alcuni antichi fabbricati;
- il centro consolidato composto da aree molto differenziate e con edifici prevalentemente recenti;
- un'area centrale costituita da attrezzature di livello locale in prossimità del Municipio e della Villa Comunale;
- un'area di attrezzature pubbliche per uso sportivo con lo stadio comunale;
- attrezzature scolastiche dislocate in più zone;
- aree di abusivismo sparso soprattutto nella zona settentrionale caratterizzate da disomogeneità di tipologia edilizia e mancanza di regole di impianto urbanistico.

A sud della Ferrovia è evidente la presenza di una grande quantità di capannoni industriali e di un'area di edilizia economica e popolare (l'area del PEEP di Mariconda), assolutamente priva di qualità urbana, servita da una rete infrastrutturale incoerente.
Pertanto la scarsa articolazione funzionale del territorio di Scafati rivela condizioni di squilibrio tra le diverse zone urbane centrali ma è soprattutto in quelle periferiche che la struttura territoriale caratterizzata da due elementi naturali dominanti, quali la vasta zona agricola e il fiume Sarno, risulta fortemente compromessa da sostituzioni e trasformazioni di quegli antichi nuclei di insediamento rurale ancora rintracciabili, presenti soprattutto nella zona di Zaffaranelli, di Berardinetti, e di Case Capone.

Nel Comune sono presenti diversi complessi religiosi come di seguito elencato:

- Chiesa Madonna delle Grazie
- Chiesa Madonna dei Bagni
- Chiesa di Sant'Antonio da Padova
- Chiesa di Santa Maria delle Vergini, in Piazza Vittorio Veneto
- Chiesa di San Vincenzo Ferreri
- Chiesa di San Francesco di Paola
- Chiesa di San Francesco d'Assisi
- Chiesa Croce Santa
- Abbazia di Santa Maria di Realvalle in San Pietro - Suore Alcantarine
- Chiesa Badiale Curata San Pietro Apostolo
- Chiesa SS. Vergine del Suffragi

Sono anche presenti due scuole medie superiori di secondo grado statali: il liceo scientifico "Renato Caccioppoli" e l' I.T.I.S. "Antonio Pacinotti".
La città dispone inoltre di uno stadio che può contenere fino a 3700 spettatori.

Numerosi sono i siti di rilevanza culturale, il più noto è sicuramente il Polverificio Borbonico, ma sono da citare Villa Nunziante, l'Abbazia di Realvalle a San Pietro e i numerosi reperti archeologici ritrovati in territorio cittadino, come ad esempio la villa romana detta "di Popidio Narciso".

I tessuti insediativi

La struttura urbana è articolata in parti che si differenziano per le diverse regole di formazione, per i diversi caratteri spaziali e morfologici.
L'intensa edificazione degli ultimi due decenni ha prodotto tessuti urbani in gran parte privi di qualità, che spesso risulta difficile identificare come veri e propri "tessuti", cioè come trame di rapporti coerenti e riconoscibili con l'insediamento preesistente, di cui a volte ne compromettono l'impianto originario.
Ancora chiaramente identificabili sono i tessuti storici con il nucleo centrale del capoluogo che presenta una ricca articolazione con il sistema di percorsi interni strutturato in una rete che, seppure in alcuni punti interrotta da recinzioni e trasformazione degli spazi scoperti, congiunge parti edificate, giardini ed orti, si apre in slarghi, e raggiunge le arterie esterne.
Anche il nucleo della frazione S. Pietro ancora consente l'identificazione della trama di rapporti tra spazio pubblico e privato, tra edificato e spazi liberi, sebbene anche qui siano stati realizzati interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia.
Al nucleo centrale sono connessi i tessuti storici lungo la strada tirrenica e lungo Corso Trieste. Qui le parti edificate circondano cortili interni una volta aperti verso gli spazi agricoli. Ma mentre nel primo caso questo rapporto è stato brutalmente interrotto da una edificazione recente giustapposta al tessuto preesistente, chiudendo quasi tutti gli attraversamenti, il tessuto lungo Corso Trieste, per la presenza al di là della cortina del Sarno, ha conservato in gran parte l'originaria successione degli spazi: edificato, cortile, spazio verde, fiume.
Notevolmente compromesse, con pesanti interventi di ristrutturazione edilizia, sono le cortine edilizie lungo le maggiori arterie ed in particolare ampie sostituzioni caratterizzano la cortina lungo Corso Nazionale.
Nel tessuto di recente formazione si distinguono zone consolidate, prevalentemente nell'area urbana centrale organizzate su una maglia viaria completa e, in prevalenza, sull'allineamento dei corpi edilizi al filo stradale o linearmente su alcune arterie stradali urbane.
Altre zone invece, verso S. Pietro, pur presentando un tessuto non ordinato, sono parti urbane ben distinguibili.
In altre aree di recente formazione il tessuto si presenta solo parzialmente organizzato, o perchè pur presentando un'orditura riconoscibile presenta una maglia viaria incompleta, con strade a fondo cieco, o perché i rapporti tra spazi pubblici e spazi privati non presentano chiare regole organizzative, o ancora perché si tratta di aree adiacenti a zone in fase di trasformazione e perciò suscettibili di modificazioni ai margini.
Gli insediamenti pubblici di edilizia residenziale presentano elementi di separazione dal contesto ma mentre appare rintracciabile la struttura dell'insediamento lungo via Martiri d'Ungheria, non riconoscibili sono i caratteri organizzativi dell'insediamento di Mariconda.
L'estesa zona di edificazione recente intorno via Passanti, in parte ancora in fase di completamento si presenta con una orditura non riconoscibile, per la incompletezza della maglia viaria con strade a fondo cieco per la presenza di diverse tipologie edilizie, per la casualità dei rapporti spaziali e morfologici tra le diverse parti che la compongono. Il carattere monofunzionale dell'insediamento accentua la mancanza di identità urbana.
All'esterno del centro abitato si riscontra la presenza di una edificazione pressocchè continua lungo le maggiori arterie stradali, in prossimità delle quali sono presenti aggregati insediativi di recente edificazione privi di caratterizzazione tipo-morfologica.

Infine, nell'area prevalentemente agricola possiamo distinguere un'edificazione presente lungo le arterie principali con caratteri morfologici e funzionali misti e lungo quelle secondarie con caratteri prevalentemente rurali ed all'interno si distinguono aggregati edilizi lungo stradine spesso campestri.
Per quanto riguarda i tipi edilizi è possibile fare alcune distinzioni di massima articolate per zona:

A. Zone caratterizzate da edifici a blocco accostato costituiti in prevalenza da case che formano fronti continui lungo le strade. All'interno di questa tipologia vi è una ulteriore differenziazione tra gli "edifici del centro storico" e quelli di "nuova edilizia" che sebbene abbiano la stessa matrice di formazione sono caratterizzabili come forme urbane diverse: la prima costituita per lo più da intersezione dei nuclei originali. Si tratta in prevalenza di case a corte con due o tre piani; la seconda invece costituita da blocchi residenziali di recente costruzione (1960 in poi) caratterizzati da edifici con un elevato numero di piani.

B. La zona nord-est del Comune è caratterizzata da una disomogeneità dovuta alla presenza di un elevato abusivismo. All'interno di quest'area sono presenti per lo più ville, villini e case a schiera.

C. In più, in diverse zone del territorio, ci sono ancora numerosi esempi di case rurali, ma oltre a queste modeste costruzioni è possibile trovare complessi edifici costituenti vere e proprie masserie.

1.6 La rete infrastrutturale (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma i)

L'analisi della rete infrastrutturale è stata condotta all'interno di quell'ambito cruciale per le relazioni non solo intercomunali ma anche interprovinciali che coinvolgono il comune di Scafati ed è stata svolta per approfondire i rilevanti problemi di riqualificazione e di riassetto ed in più per l'importanza delle risorse e delle opportunità legate al contesto ambientale.
La classificazione della rete è stata definita soprattutto in relazione ai flussi principali di traffico, ed è intuitivo che Scafati risenta pesantemente degli effetti della sua posizione geografica. Collocato a breve distanza dal centro di Pompei e sulle direttrici stradali che collegano le aree pedemontane a Est del Vesuvio con lo Stabiese e l'autostrada Napoli-Salerno, si può senz'altro dire che il territorio si è sviluppato e consolidato su di un sistema viario costituito essenzialmente dalla S.S. 18 a Sud e dall'asse via Martiri d'Ungheria-via Poggiomarino a Nord.
Questi due assi principali con andamento Est-Ovest rappresentano le naturali direttrici di sviluppo urbano e hanno costituito fino a metà degli anni '80 due limiti insuperati. Le due strade che disegnavano la città a forma di triangolo, si uniscono in corrispondenza dello svincolo dell'autostrada Napoli-Salerno dando origine ad un nodo estremamente congestionato. L'attraversamento Nord-Sud, da e per i comuni limitrofi, impegna essenzialmente il centro urbano, mentre l'unico collegamento diretto tra l'asse sud e quello nord è costituito dalla strada che partendo dalla chiesa della Madonna dei Bagni raggiunge via A. De Gasperi in prossimità dell'area P.E.E.P. di S. Pietro.
Parallelamente alle due strade principali corrono le strade ferrate rispettivamente a Nord la Circumvesuviana e a Sud le FF.SS., che a loro volta per il territorio rappresentano degli elementi critici della mobilità in quanto barriere significative.
La grande viabilità presente sul territorio è rappresentata dall'autostrada Napoli-Salerno e dalla statale 268 la cui ultimazione dovrebbe consentire lo smistamento del traffico proveniente dai comuni vesuviani direttamente verso l'autostrada attraverso lo svincolo di Angri.
E' chiaro che anche il traffico locale, visto il disordine urbanistico, e la stessa estensione, dello sviluppo edilizia recente, determina gravi inconvenienti in termini di vivibilità e di efficienza del sistema della mobilità. Ma è soprattutto il traffico di attraversamento, e in special modo quello pesante, a condizionare negativamente lo spazio urbano.

Gli stessi flussi provenienti dai comuni vesuviani impegnano le zone centrali, in particolare Via Martiri d'Ungheria e Corso Nazionale e, lungo l'itinerario della vecchia statale, si addensa poi un notevole traffico, specie locale, causato dalla concentrazione nel vecchio centro della città di tutte le funzioni urbane significative.
L'intera mobilità locale e comprensoriale grava sul sistema stradale e sulla motorizzazione privata, e non appare adeguata, per quantità e qualità, e poiché complessivamente la caratterizzazione funzionale degli attuali insediamenti risulta poco diversificata per quanto riguarda le attrezzature collettive ed i servizi pubblici e privati, sia quelli di quartiere che quelli di livello territoriale, sono necessari interventi di potenziamento/razionalizzaizone della rete stradale, ma ancor di più interventi che risolvano i problemi della riorganizzazione, anche redistributiva, delle attività e delle funzioni che attraggono traffico, beninteso curando che le soluzioni individuate assicurino la deviazione dal centro dei flussi intercomunali.

1.7 L'analisi dei settori produttivi e dei servizi

La Proposta di PTC della Provincia di Salerno illustra come l'area geografica provinciale risulti essere in ritardo di sviluppo rispetto al resto d'Italia ed all'Europa. Secondo i dati dell'Istituto Tagliacarne nel 2003 sia il reddito disponibile pro capite che il valore aggiunto procapite sono inferiori a quelli calcolati per l'intera nazione e gli indicatori del mercato del lavoro rilevano bassi livelli di performance dell'economia salernitana. Infatti "il tasso di attività, il tasso di occupazione ed il tasso di disoccupazione riflettono una bassa partecipazione al mercato del lavoro ed al tempo stesso una grave esclusione dal mondo del lavoro di un'importante quota della forza lavoro". (allegato. 1 alla *Relazione generale* della Proposta di PTCP di Salerno). Come rilevato dalla Proposta di PTCP, ciò che caratterizza la provincia di Salerno sono i flussi di emigrazione in uscita verso il Centro Nord dell'Italia e verso altre zone d'Europa in quanto un elevato numero di persone, soprattutto quelle con una maggiore istruzione, hanno lasciato la Provincia per motivi di lavoro.
Nell'ambito provinciale la situazione del Comune di Scafati sembra ancora più negativa. I dati ISTAT del 2001 relativi all'occupazione rilevano che la popolazione attiva occupata è di 12.496 unità pari al 26,54% della popolazione totale comunale, mentre quella non attiva, con 34.586 unità, è pari al 73,46 % della popolazione comunale.
In particolare la popolazione occupata è costituita per il 67,42% da maschi e solo per il 32,58% da femmine, mantenendosi di poco superiore al dato rilevato per la provincia, e la popolazione attiva per posizione professionale nel Comune di Scafati è la seguente:

- 859 individui operano come imprenditore e liberi professionista,
- 1.775 come lavoratore in proprio,
- 116 sono soci di cooperative,
- 88 sono coadiuvanti familiari,
- 9.658 rivestono ruoli di dirigente o posizione subordinata.

Il tasso di occupazione complessivo è del 33,39% di poco inferiore rispetto al dato provinciale e di poco superiore a quello dell'agro Sarnese-Nocerino che è del 32,83%, il tasso di occupazione maschile è del 46,79%, mentre quello femminile è del 20,96%, due punti percentuali al di sotto del dato provinciale medio.
Il livello di disoccupazione, sempre secondo i dati censuari, rappresenta il 27,00 % molto superiore al dato medio provinciale; negli uomini tale tasso è del 21,48% ed il 36,27% nelle donne, entrambi i dati sono di gran lunga superiori al dato provinciale medio.
Per quanto riguarda il tessuto imprenditoriale, l'area dell'Agro Nocerino-Sarnese conta 26.182 imprese per un totale di 82.386 addetti (dati ricerca Distretto Industriale Nocera-Gragnano – Istituto Tagliacarte). Si tratta prevalentemente di piccole imprese, spesso a conduzione familiare, come dimostra il numero medio degli addetti per impresa, pari a 3,15 per l'intera area considerata.

In particolare il Comune di Scafati accoglie: 1.246 imprese nel settore agricolo, 351 imprese nel settore dell'industria manufatturiera, 166 nel settore delle costruzioni, 934 nel settore del commercio e della riparazione, 41 nei trasporti e comunicazione, 716 in altri servizi, per un totale di 3.454 imprese operanti (dati del 5° Censimento dell'agricoltura, Istat 2000 - 8° Censimento Industria e servizi, Istat 2001)
Come rileva il Documento di sintesi del PIU Europa della città di Scafati l'economia insediata poggia essenzialmente sulle attività industriali, con specifico riferimento a quelle inerenti la trasformazione di prodotti agricoli ed agro-alimentari, sull'agricoltura, nonché sul commercio soprattutto la piccola distribuzione. Con riferimento al settore industriale sono presenti alcune unità operative nel settore tessile, metallurgico, e meccanico, mentre conservano un posto di primo piano le unità operanti nel settore della lavorazione a carattere stagionale: conserviero, tabacchicolo, frantoiano e le altre industrie alimentari che utilizzano i prodotti diretti o indiretti del suolo, come i pastifici e le casearie.
Nel commercio si rileva un numero considerevole di aziende che opera nel ramo degli scambi commerciali di import ed export, dovuto essenzialmente alla diretta conseguenza del fatto la città è baricentrica e strategica rispetto alle principali vie di comunicazione comprensoriali.
Relativamente al commercio al dettaglio, non solo il centro urbano, ma anche le periferie sono ben dotate di esercizi al minuto, l'ubicazione degli esercizi e la varietà delle merci poste in vendita fanno si che essi costituiscono fonte di approvvigionamento anche per i comuni vicini.
La presenza di numerose banche testimonia la prevalente vocazione produttiva della città di Scafati, sede fin dal lontano 1800 di numerose industrie che ne hanno segnato l'economia e addirittura il disegno urbano.
La popolazione occupata in agricoltura è costituita da 1.201 unità ed è pari al 2,20% della popolazione comunale e al 9,6% della popolazione occupata. Rispetto alla media provinciale, dove la percentuale degli occupati nel ramo "agricoltura" rispetto al totale è pari al 11,33 %, appare evidente che il comune di Scafati impiega nel settore primario in percentuale un numero di occupati di poco inferiore alla media provinciale, ma questo dato non corrisponde ad una secondaria incidenza del settore agricolo nell'intero contesto economico comunale.
Il dato relativo alla popolazione attiva occupata in agricoltura, in merito all'impiego nel settore agricolo, rivela una sostanziale prevalenza delle femmine rispetto ai maschi. (55,3% contro il 44,62%) e questo dato è in linea con quanto avviene a livello provinciale dove le donne rappresentano il 53,25% mentre gli uomini il 46,74%. La bassa percentuale di addetti in agricoltura probabilmente è da imputare, così come in tutta la provincia, alla forte concorrenzialità, in termini di opportunità economica e stili di vita, esercitata dagli altri settori produttivi, al punto da determinare la fuoriuscita dal settore primario di una consistente quota di forza lavoro, nonché a problematiche di carattere socio economico in quanto il settore primario compensa poco il lavoro impiegato e viene visto come settore in cui gli addetti sono socialmente inferiore rispetto ad altri comparti. Inoltre nel settore agricolo la competitività rimane legata alla "riconversione" colturale consentita dalla fertilità del suolo, che, al momento, avviene prevalentemente attraverso le serre a causa dell'inquinamento del fiume.

1.9 Le analisi demografiche

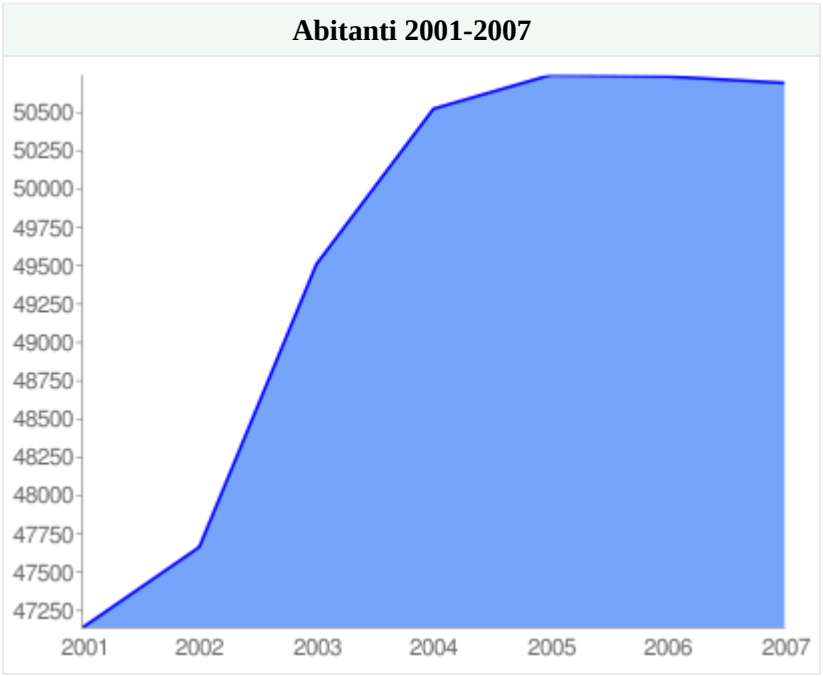
I Comuni dell'Agro nocerino-sarnese, tra cui è Scafati, sono, insieme al capoluogo, tra le aree a più alto tasso di urbanizzazione e densità abitativa della Provincia di Salerno, che complessivamente presenta una popolazione al 2007 di 1.089.737 abitanti. Mentre la densità abitativa media in provincia è di 221,61 abitanti per chilometro quadrato, nell'agro nocerino-sarnese è di 1608 e a Scafati è di 2565 abitanti.

Le cifre significative principali cui fare riferimento per valutare i fabbisogni in genere del Comune di Scafati sono riportate nella tabella sottostante relativa ai dati anagrafici. Da essa si desume un andamento variamente

crescente della popolazione negli ultimi dieci anni fino al 2006, mentre gli anni 2007 e 2008 fanno registrare una diminuzione della popolazione totale. Negli ultimi anni, infatti, Scafati ha perso 208 abitanti ed è questo un dato che deve far riflettere sebbene sia esito di un processo solo recente. In particolare i dati illustrano non tanto una diminuzione del saldo naturale, ma un fenomeno di emigrazione in crescita, in atto con continuità dal 2005, probabilmente legato ad esigenze connesse al mercato del lavoro.

Dati anagrafici - Comune di Scafati

anno	nati	morti	saldo nat.	immigr.	emigr.	saldo soc.	saldo tot	popol. res.	n. famiglie
1999	672	295	377 (0,79)	1497	1341	156 (0,33)	533 (1,12)	47747	14399
2000	681	373	308 (0,64)	1434	1395	39 (0,06)	347 (0,72)	48090	14558
2001	472	219	253 (0,52)	1102	1087	15 (0,03)	270 (0,56)	48383	14730
2002	580	337	243 (0,50)	1690	1412	278 (0,57)	521 (1,07)	47666	14438
2003	654	341	313 (0,65)	1036	1253	- 217(-0,45)	96 (0,20)	49510	14773
2004	637	293	344 (0,69)	1973	1302	671 (1,35)	1015 (2,05)	50525	15101
2005	608	292	316 (0,62)	1384	1480	- 96 (-0,19)	220 (0,43)	50745	15308
2006	596	291	305 (0,60)	1405	1620	- 215 (0,42)	90 (0,17)	50735	15387
2007	528	334	194 (0,38)	1216	1452	- 236 (- 0,46)	- 42 (- 0,82)	50693	15497
2008	541	344	197 (0,38)	1440	1803	- 363 (- 0,71)	- 166 (- 0,32)	50527	16350



Un elemento di riflessione ulteriore riguarda la composizione della popolazione per classi di età (cfr. tabella sottostante) e gli indici della struttura demografica che se ne possono ricavare.

Popolazione per Età Scafati (2007)

Indice di Vecchiaia: **63,4%**
Rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni)

Età	Maschi	Femmine	Totale	%Totale	%Maschi
0-9	3.319	3.057	6.376	12,6%	52,1%
10-19	3.494	3.305	6.799	13,4%	51,4%
20-29	3.673	3.649	7.322	14,4%	50,2%
30-39	4.043	4.287	8.330	16,4%	48,5%
40-49	3.617	3.924	7.541	14,9%	48,0%
50-59	2.874	2.981	5.855	11,5%	49,1%
60-69	2.133	2.263	4.396	8,7%	48,5%
70-79	1.330	1.634	2.964	5,8%	44,9%
80-89	338	686	1.024	2,0%	33,0%
90-99	32	95	127	0,3%	25,2%
100+	0	1	1	0,0%	0,0%
Totale	24.853	25.882	50.735		

Se analizziamo gli indicatori della struttura demografica paragonando quelli relativi al comune di Scafati, con quelli riferibili alla intera nazione ed alla Provincia di Salerno avremo che tutti i principali indici si trovano al di sotto di quelli relativi alla Provincia di Salerno e di quelli relativi all'intera nazione. Si è preferito in questa analisi utilizzare gli stessi indicatori utilizzati dalla Proposta preliminare del PTCP di Salerno.
L'indice di vecchiaia e l'indice di anziani per un bambino, che evidenziano le prospettive del processo di ricambio generazionale confrontando la consistenza numerica della classe più anziana d'età con quella più giovane, mostrano che la popolazione Scafatese è piuttosto degli anziani rispetto a quella dei bambini presenta dei rapporti inferiori essendo ancora sostenuto il tasso di crescita (cfr. tabella sottostante).
Se si analizza la struttura della popolazione in rapporto al mercato del lavoro, si può analizzare la popolazione esclusa dal mercato del lavoro o perché molto giovane, cioè di età inferiore ai 14 anni, o perché molto anziana, cioè perché superiore ai 65 anni. Sono significativi al riguardo l'indice di dipendenza e l'indice di dipendenza anziani che misurano il rapporto tra popolazione non in grado di lavorare e quella che può lavorare. Entrambe sono al di sotto del dato provinciale e nazionale (cfr. tabella sottostante). In particolare l'indice di dipendenza indica un valore inferiore a 50 e poiché le condizioni di equilibrio generazionale sono rappresentate dai valori al di sotto del 50, mentre quelli di squilibrio si hanno per valori superiori, si può sostenere che ha Scafati si è in una situazione di equilibrio di questo tipo.
Infine, si sono analizzate le caratteristiche demografiche della popolazione in età da lavoro in relazione alla composizione per età della forza lavoro per vedere la potenziale evoluzione della struttura per età della popolazione in età da lavoro e la capacità di ricambio nei flussi di entrata e scita dal mercato del lavoro, così come sarebbero determinati dalla dinamica demografica. Gli indici utilizzati, della struttura della popolazione in età da lavoro e di ricambio della popolazione in età da lavoro sono entrambe più bassi del dato provinciale e nazionale evidenziando una struttura della popolazione piuttosto giovane per Scafati.

Indicatori della struttura demografica (anno di rif. 2007)						
	Anziani per bambino 60-64/0-5	**Indice di dipendenza (0-14)+65ov /15-64**	**Indice di dipendenza anziani 65ov/15-64**	**Indice di vecchiaia 65ov/0-14**	**Indice struttura popolazione attiva 40-64/15-39**	**Indice di ricambio 60-64/15-19**
Scafati	0,61	46,00	17,85	63,44	82,44	67,90
Provincia di Salerno	0,80	50,22	26,76	114,09	92,04	75,24
Italia	0,98	51,55	30,22	141,71	104,69	111,93

1.10 L'abusivismo edilizio

L'abusivismo non costituisce solo un problema di carattere urbanistico, territoriale e quindi ambientale. In alcuni casi, come la costruzione di immobili in aree a rischio-idrogeologico, l'abusivismo ha portato persino alla perdita di vite umane: né è un esempio Sarno, dove nel 1998 un gravissimo fenomeno franoso, formato da colate rapide di fango, interessò la metà del territorio comunale e distrusse molte abitazioni, in parte costruite abusivamente in aree a rischio, facendo 137 vittime nella sola Sarno, 161 in tutta l'area (compresi i comuni di Siano**,** Quindici**,** Bracigliano e San Felice a Cancello)**.**
A Scafati l'abusivismo edilizio ha completamente modificato il volto del paese negli ultimi decenni, interessando tanto le aree centrali del paese quanto le periferie e, soprattutto, le aree agricole.

L'ufficio tecnico comunale di Scafati ha rilevato i seguenti dati attinenti la volumetria di edilizia residenziale, industriale, commerciale e agricola, già realizzata e oggetto di condono, per la quale questo ritiene non esservi impedimenti alla legittima condonabilità:

- Volumetria residenziale: mc 77010: superficie mq 30.000.
- Volumetria artigianale/industriale: mc 12.607: superficie mq 3.460.
- Volumetria commerciale: mc 6.937: superficie mq 2.105.
- Totale generale volumetria: mc 96.554.
- Totale generale superficie: mq 35.565.

I dati sopra indicati sono quelli relativi agli immobili non compresi in quelli già censiti nel 2001.
Nella redazione del PUC, riconoscere aree di insediamenti abusivi condonati, come richiede la legge regionale 16/2004, non è stato semplice per il carattere molto diffuso ed erratico della localizzazione degli abusi. Si è dunque proceduto dapprima ad una localizzazione puntuale dei singoli abusi e, successivamente, ad una perimetrazione empirica delle aree.
In tali aree il P.U.C. ha poi previsto degli *Ambiti di risanamento* in cui ricadono edifici abusivi condonati. Questi sono ambiti parzialmente edificati nei quali si inseriscono diffusamente edifici condonati per i quali si prevedono, secondo la L.R. 16/2004 art. 23 comma 3 e 7, interventi di recupero urbanistico ed edilizio al fine di:
- realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
- realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano degli insediamenti.

Il piano si attua attraverso piani di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi della L.R. 47/85.

2. IL PROGETTO DI PIANO

2.1 Nuove esigenze per il P.U.C. del comune di Scafati

La storia dello strumento urbanistico del Comune di Scafati precedente al P.U.C. è durata circa un decennio e, solo in parte, ha avuto gli esiti auspicati. Il piano regolatore generale, redatto nel '91 (sulla base, quindi, di analisi el**aborate nel '90), adottato nel '92, rivisto nel '97 e finalmente approvato nel '98, è stato solo in parte attuato. 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 in parte disatteso.
Nuove esigenze sono, inoltre, sorte sia in relazione a quanto stabilito dalla nuova legge urbanistica regionale n. 16 del dicembre 2004 (disposizioni strutturali e programmatiche, perequazione, Vas, attenzione al recupero dell'edilizia esistente, alla produttività del territorio agricolo, 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. Anche i dati relativi agli standard di attrezzature pubbliche dimostrano l'attuale insufficienza della dotazione presente sul territorio con la conseguente necessità di verificare le aree già previste e prevedere nuove aree.
Il P.U.C. si configura, quindi, come un nuovo strumento rispetto al P.R.G. anche se, naturalmente, è collegato a quella esperienza di pianificazione e da essa parte. Questo nuovo strumento, che è stato avviato con un processo di consultazione, è stato supportato da una rinnovata capacità gestionale dell'ente pubblico e da un migliore rapporto con il privato sia nella fase di ascolto delle consultazioni propedeutiche che nella fase di implementazione delle previsioni.

2.2 Gli obiettivi adottati delle delibere di indirizzi posti a base del piano (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma a)

La Proposta di PUC, seguendo un processo lungo, faticoso e partecipato, è stata modificata e ripresentata diverse volte in base alle seguenti delibere dell'Amministrazione comunale:

- Delibera di Giunta Comunale del 7/8/2008 "Nuovo atto di indirizzo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e del Regolamento Edilizio Comunale (R.U.E.C.)";
- Delibera di Consiglio Comunale del maggio 2009 con presa d'atto delle disposizioni strutturali della Proposta di PUC
- Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30/12/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010 "Atto di indirizzo sul redigendo Piano Urbanistico Comunale";
- Delibera di Giunta Comunale di approvazione della Proposta di PUC n. 70 del 9/03/2011.

Di seguito si riportano i contenuti delle diverse delibere utili a ricostruire il processo di formazione della Proposta di PUC approvata in Giunta.

Il 7 agosto 2008 la nuova Giunta del Comune di Scafati ha deliberato il "Nuovo atto di indirizzo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e del Regolamento Edilizio Comunale (R.U.E.C.)" comprendente i seguenti punti da sottoporre a fattibilità progettuale e tecnico giuridica dal punto di vista urbanistico:
a) riservare all'edilizia residenziale pubblica una percentuale del 40% delle nuove volumetrie e/o vani realizzabili in base alle previsioni del PUC;

b) consentire, ove possibile, la sopraelevazione dei fabbricati esistenti in ambito urbano, ed anche extraurbano, evitando così l'ulteriore consumo di suolo libero e 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‖ ;

c) verificare la possibilità di ridurre la perimetrazione del centro storico, ed in generale di tutte le zone A, individuate nel vigente PRG disciplinando opportunamente gli interventi alla luce delle vigenti norme statali e regionali;

d) prevedere una rete viaria urbana ed interurbana in grado di risolvere i problemi di traffico e viabilità oggi esistenti;

e) valorizzare tutte le zone periferiche che hanno una loro individualità;

f) individuare aree di sviluppo per le attività terziarie tenendo conto delle reti infrastrutturali di collegamenti esistenti, in corso di realizzazione ed in progetto;

g) verificare la possibilità di ridurre il lotto minimo per le zone agricole dagli attuali 5000 metri quadri a 3000 metri quadri;

h) prevedere la delocalizzazione delle attività produttive insalubri e/o nocive ricadenti nel centro urbano.

Nei successivi incontri la Giunta Comunale ha ulteriormente specificato gli indirizzi in relazione al fabbisogno abitativo dei privati, stabilendo che il fabbisogno abitativo andrà suddiviso in 40% di edilizia residenziale pubblica e 60% di edilizia residenziale privata e il 60% di edilizia residenziale privata da attuarsi con sopraelevazioni.
Le sopraelevazioni dovranno essere concesse in cambio di un onere pecuniario aggiuntivo finalizzato ad un fondo vincolato che attuerà nella stessa zona delle sopraelevazioni gli standard (interventi di attrezzature e servizi pubblici) previsti con gli ATR (ambiti di riqualificazione urbana con inserimento di attrezzature e servizi);
La Giunta comunale ha ipotizzato, inoltre, le strade considerabili per le sopraelevazioni degli edifici prospicienti (da verificare in base ai calcoli sul fabbisogno abitativo).

A valle della presentazione da parte del progettista della bozza di proposta del progetto di PUC (Presentata il 28 ottobre del 2009) l'Amministrazione comunale di Scafati ha sentito la necessità di integrare e modificare gli indirizzi già deliberati in precedenza. Dunque, la delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30/12/2009 con ulteriori indirizzi per la redazione del PUC ha stabilito di:

A) realizzare una parte dell'edilizia residenziale pubblica (circa il 30-40%) con previsione di edifici di qualità, ricadenti in quartieri dotati di ogni urbanizzazione e di ampie attrezzature, e per l'effetto prevedere:

a) la sostituzione di un comparto ATI - ambito integrato di trasformazione strategica, nel quale sono inserite le aree per edilizia residenziale pubblica, con previsione di edifici in linea, con comparto ATI con previsione di case monofamiliari del tipo duplex, a schiera, dotate di zona giardino esclusiva (N.B.: tale sostituzione riduce, in dipendenza della minore altezza degli edifici, il numero di alloggi insediabili nel comparto ATI).

b) previsione di un altro comparto ATI, con previsione di case monofamiliari, in altra zona del territorio comunale, preferibilmente periferica, sì da determinarne lo sviluppo o aumentarne la dimensione urbana.

B) prevedere parcheggi distribuiti su tutto il territorio comunale, ad iniziativa pubblica o privata, localizzabili in aree anche aventi diverse destinazioni urbanistiche.

C) consentire che, previo nulla osta del Comune, possano essere adibite a parcheggi a raso aree private, anche aventi diverse destinazioni urbanistiche, prossime a centri abitati o prossime a impianti produttivo-commerciali, sì da decongestionare il traffico locale, ovvero aumentare le possibilità di parcheggio.

D) consentire, anche in riferimento alla delibera di C.C. n.10/2004 non perfezionata nei modi di legge, l'ampliamento delle attività produttive esistenti (artigianali, industriali, commerciali), consentendo modesti incrementi di superficie coperta, senza comunque dar luogo ad altra nuova attività.

E) prevedere nel formando RUEC la realizzazione di sottotetti, da utilizzare come depositi occasionali, avente altezza media non superiore a metri 2,35, a servizio di edifici aventi altezza massima (comprensiva di quella del sottotetto) non superiore a metri 11,00 e non ricadenti nelle zone A dei Piani di Recupero.

F) prevedere un ampio piazzale a diretto servizio del Santuario S. Maria dei Bagni, nonché un ampio parcheggio, con strada di collegamento con via Salice.

G) prevedere aree destinate ad attrezzature private di interesse pubblico (tipo residenze sanitarie assistite, locali multisala, sale Bingo, hotel, palestre, ecc.) .

H.1) modificare tale scelta, prevedendo invece che la sopraelevazione lungo le strade comunali già individuate e/o da individuare possa avvenire limitatamente agli edifici esistenti costituiti solamente da un solo piano fuori terra e anche per tutta la superficie coperta, nel rispetto dei vincoli sismico, idrogeologico, idraulico ecc.. esistenti

H.2) il fabbisogno abitativo ad iniziativa privata residuo disponibile sia attuato a mezzo di ATI (ambiti integrati di trasformazione), ad iniziativa privata.

A seguito della presentazione da parte del progettista della Proposta di PUC il 28 aprile del 2010, l'Amministrazione Comunale di Scafati ha ulteriormente deliberato un nuovo "Atto di indirizzo sul redigendo Piano Urbanistico Comunale" con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19 novembre 2010. Tale delibera ha stabilito di:

A) attribuire al vano urbanistico una superficie convenzionale di 30 mq (e ciò affinchè, tenuto conto della particolare carenza di vani, il ridimensionamento del PUC possa essere aderente alle reali esigenze del Comune)

B) tener conto degli alloggi malsani a piano terra esistenti nel quartiere Vetrai

C) prevedere una diversa sistemazione dell'area a sud del Santuario Madonna dei Bagni

D) recepire nel redigendo PUC tutte le opere e sistemazioni viarie già deliberate e deliberande

E) ritenere strategico per la riqualificazione urbana del Comune le sopraelevazioni in via Bonifica e Santa Maria La Carità, in quanto contribuiranno al soddisfacimento del fabbisogno abitativo di zone già fortemente penalizzate da molte problematiche di degrado urbano connesse all'insediamento di via Mariconda e alla contigua presenza industriale, subordinando comunque tali sopraelevazioni alle necessarie valutazioni e approvazioni da parte dell'Autorità di Bacino del Sarno.

F) precisare che la superficie massima delle sopraelevazioni è commisurata a quella di 3 vani urbanistici

G) de localizzare il comparto ATI5 (per 105 alloggi), attualmente ubicato a ovest di via della Resistenza, in quanto contiguo a zona industriale della quale occorre salvare la destinazione industriale stessa

H) prevedere la delocalizzazione delle abitazioni site in aree a rischio idraulico elevato o molto elevato con ricostruzione in altre zone urbanisticamente idonee, con premio di cubatura del 20%

I) tenere in conto le osservazioni della Commissione Consiliare Urbanistica-Lavori Pubblici di cui al verbale del 31/5/2010

L) prevedere in area prossima a via L. Cavallaro-Cavalcavia Avogadro la realizzazione di una Chiesa Cristiano-Evangelica

M) riconoscere alle attività legittimamente esistenti la corrispondente destinazione urbanistica

N) valorizzare il percorso storico-religioso di collegamento ideale e fisico del Santuario di S. Maria dei Bagni con la Fonte Miracolosa e con l'Abbazia di S. Maria di Realvalle, con collegamento con la pista ciclabile corrente attualmente lungo il fiume Sarno.

O) recepire le destinazioni edificabili dei comparti e, precisamente, comparto C3, sottozona 2, in località Ungaro, e comparto C3, sottozona 1 in località San Pietro

P) verificare la possibilità di una rotatoria in corrispondenza di via Vitiello

Q) precisare che, salvi gli interventi diretti previsti nelle aree PIP e per gli edifici di cui all'art. 35 delle Norme per le sopraelevazioni negli ambiti residenziali e salvi gli interventi diretti previsti nelle NTA per gli edifici esistenti, nessun intervento edilizio di nuova costruzione a destinazione residenziale o commerciale o artigianale o industriale è possibile con rilascio diretto di Permesso a costruire a favore di proprietà private.

In fase di delibera di approvazione della Proposta di PUC n. 70 del 9/03/2011 la Giunta ha contestualmente approvato cinque emendamenti con le seguenti integrazioni e prescrizioni alle NTA:

1° emendamento

- Relativamente all'emendamento sulle zone B4, l'articolo 44 viene così riscritto:

"*Come stabilito dall'art. 10 sulla Salvaguardia della L.R. n. 16 del 2004, tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:*

a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;

b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.

Le sospensioni non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani.

Con l'adozione del PUC si istaura un periodo transitorio di vigenza della norma relativa alle sottozone B4, così come individuate nel vigente PRG e comunque nel rispetto delle successive condizioni:

1) se le istanze di permesso a costruire siano state presentate prima dell'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale;

2) che la sottozona interessata non ricada nell'ambito a rischio idraulico per il quale l'Autorità di Bacino vieti la trasformazione ovvero in zona inidonea alla trasformazione dello studio geologico del PUC oppure ricadente all'interno della Carta dei vincoli di immutabilità del PUC;

3) che al fine di preservare il dimensionamento del fabbisogno di vani contenuto nel paragrafo 2.6 della Relazione di piano, si proceda da parte dell'Ufficio di piano alla verifica dei vani così realizzati in coerenza con quelli necessari al fabbisogno da realizzarsi con le sopraelevazioni".

2° emendamento

- riformulazione e integrazione della norma:

"Articolo 37 - Norme per le sopraelevazioni negli ambiti residenziali

Per gli ambiti residenziali consolidati (di cui al prec. art. 11), per gli ambiti speciali di riqualificazione urbana (di cui all'art. 15) e per gli ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale (di cui al prec. art. 20) le disposizioni programmatiche-operative prevedono, in relazione al fabbisogno residenziale privato definito dal dimensionamento del PUC nel paragrafo 2.6 della Relazione di piano (1460 vani e 469 alloggi privati), la possibilità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti costituiti attualmente da un piano, situati in ambito urbano ed anche extraurbano. Tale previsione consente di soddisfare il fabbisogno residenziale privato, 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".

In particolare gli edifici in cui è possibile realizzare le sopraelevazioni saranno quelli che da un confronto con la Carta della inidoneità alla trasformazione redatta nell'ambito dello studio geologico per la VAS non

risultino in zona rosa (livello A) dove vi è il massimo grado di inidoneità alla trasformazione o in aree vincolate secondo la Carta dei vincoli.

Per realizzare le sopraelevazioni in tutte le aree sopra citate andranno rispettate le seguenti condizioni:

A) Possono essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione della Proposta di PUC (che a tale data non siano in stato di rudere) fino al raggiungimento del contingentamento previsto dal fabbisogno abitativo di cui al paragrafo 2.6 della Relazione di piano. L'Ufficio tecnico selezionerà le istanze di permesso a costruire la sopraelevazione seguendo il criterio di priorità in base alla data di presentazione al protocollo.

B) Ogni proprietario potrà edificare al massimo una sopraelevazione di tre vani urbanistici e di 90 mq (secondo le esigenze espresse nei punti A ed F della delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010 "Atto di indirizzo sul redigendo Piano Urbanistico Comunale").

Di tali 90 mq, 75 mq sono destinati esclusivamente alla funzione residenziale (commisurata a quella di 3 vani urbanistici secondo l'art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile '68[1], essendo la famiglia media di Scafati costituita da tre componenti) e 15 mq sono destinati a spazi "non specificatamente residenziali ma strettamente connessi con le residenze" (es. stanze utilizzate per studio professionale, come art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 68).

C) Possono essere sopraelevati gli edifici che hanno il solo piano terra per realizzare solo il primo piano, purché con la sopraelevazione non si superi i 7,50 metri fuori terra (inclusa la parte fuori terra di eventuali seminterrati). La sopraelevazione può essere ammessa una sola volta per lo stesso edificio, indipendentemente dalla circostanza che questo possa essere acquistato da un altro/altri proprietario/i.

D) Per avere una maggiore diffusione delle opportunità di edificazione e, nello stesso tempo, suddividere il carico urbanistico che ne deriva, ogni edificio, indipendentemente dal numero dei proprietari, potrà essere sopraelevato solo ed unicamente per una superficie pari al 1/3 della superficie coperta del suo ultimo piano (quello che dovrà essere sopraelevato). Qualora la superficie dovesse essere inferiore a 150 mq, si potrà non dividere per 1/3 la superficie ma si dovrà prevedere una sopraelevazione pari al massimo a 50 mq (alloggio minimo).

Qualora i proprietari non fossero tutti intenzionati a sopraelevare, è possibile cedere attraverso compravendita il diritto di sopraelevazione agli altri comproprietari o all'altro comproprietario dell'edificio.

E) Potranno essere sopraelevati solo:

a) gli edifici legittimamente costruiti

b) gli edifici condonati

c) gli edifici condonati in parte ma solo per la parte condonata.

Non potranno essere sopraelevati quegli edifici che nel PRG precedente al PUC, ricadendo in zona B4, hanno già effettuato una sopraelevazione.

F) Per garantire il soddisfacimento degli standard pregressi il proprietario dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 20 mq per ogni 25 mq di superficie sopraelevata, considerando i costi delle aree agricole in prossimità del fabbricato. Tale somma di denaro dovrà essere accumulata in un fondo monetario che andrà destinato alla realizzazione degli standard previsti negli ambiti di trasformazione per la riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi (ATR) più prossime al fabbricato da sopraelevare.

[1] Nel D.M. 1444 del 68 si stabilisce che: "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente **25 mq di superficie lorda abitabile** (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

G) Il progetto di sopraelevazione andrà accompagnato da una verifica e da un adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con la nuova volumetria. Verifica, adeguamento e progetto di armonizzazione dovranno essere eseguiti a firma di un tecnico abilitato e sotto la sua responsabilità; ciò con la finalità di collegare gli interventi di sopraelevazione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista statico, sismico e del decoro architettonico.
H) Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.
I) E' facoltà del Consiglio Comunale stabilire con delibera eventuali ulteriori direttive relative alle procedure di attuazione, purché non siano in contrasto con il dimensionamento del PUC e con quanto stabilito in queste Norme tecniche."

3° emendamento

- Per effetto dell'integrazione emandementale proposta l'articolo 17- Ambiti con prevalente funzione produttiva in corso di completamento (PIP) o da rifunzionalizzare viene riformulato modificando il comma 5 del predetto articolo che diventa:

"Per fabbricati ad uso residenziale legittimamente costruiti o condonati in esso ricadenti, si consente inoltre, in ossequiop alle disposizioni di legge e rispettando i vincoli e le norme dei piani di livello sovraordinato (in particolare dell'Autorità di Bacino), un adeguamento funzionale pari ad un incremento percentuale massimo della superficie utile residenziale per piano esistente a 25 mq di superfie lorda. L'adeguamento è consentito una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi (bagni e cucina)."

4° emendamento

- L'art. 25 – Ambiti rurali ordinari delle NTA della Proposta di PUC a seguito della modificazione ed integrazione in Giunta viene variato al terzultimo comma del suddetto articolo che viene trascritto nel modo che segue:

"*Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno situati nel Comune di Scafati anche non contigui ricadenti nelle medesime sottozone a condizione che sull'intera area asservita sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc".*

5° emendamento

- La Giunta municipale pur consapevole che la regolamentazione dei sottotetti termici può ovvero viene stabilita dalle norme del RUEC, ritiene di riportare in prosieguo agli articoli, già definiti dalle NTA, tre ulteriori articoli coincidenti con gli art.li 71, 72, 73 del RUEC già depositato agli atti del comune per la relativa adozione da parte del Consiglio Comunale.

I suddetti cinque emendamenti hanno modificato la Proposta di PUC pubblicata per le osservazioni.

2.3 Gli indirizzi strategici e gli obiettivi di pianificazione (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma b)

Il progetto di piano del Comune di Scafati si pone l'obiettivo generale di perseguire una prospettiva di sostenibilità dello sviluppo coniugando l'esigenza di miglioramento della qualità di vita dei cittadini con quella di valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale presente sul territorio.

L'idea guida del Piano Urbanistico Comunale è quella del miglioramento della qualità urbana fondato su una organizzazione dell'assetto territoriale basata su un **riequilibrio policentrico** fra le varie parti della città.
Il progetto mira a promuovere un assetto policentrico che si fonda su di una valorizzazione di alcune parti del territorio ritenute strategiche:

- il centro storico con il quartiere Vetrai e Mulini in particolare,
- la zona di Santa Maria dei Bagni,
- la zona di San Pietro,
- il centro consolidato,
- il Rione Ferrovia-Martiri d'Ungheria,
- S. Antonio Abate,
- la zona di Mariconda,
- la zona Ospedaliera,
- alcune aree periferiche come San Vincenzo, il Trentuno, Berardinetti, Via Nappi, Sant'Antonio Vecchio, via Poggiomarino

Sono prevalentemente le aree oggetto delle proposte nel processo di consultazione (con l'eccezione delle zona di Mariconda che probabilmente non ha forme associative organizzate che possano esprimere gli interessi dell'area). Ognuna di queste parti presenta specifici problemi sui quali il piano si propone di intervenire.

L'idea di "città policentrica" non si basa sulla convinzione che le centralità individuate possano avere pari rango e ruolo in quanto le loro condizioni di partenza e di contesto relative alla struttura fisica, alla organizzazione funzionale e al tessuto socio-economico sono profondamente differenti. Tuttavia si ritiene che le centralità da costituire rappresentino i principali luoghi di riferimento per l'innesco di un processo di innalzamento della qualità ambientale e urbana che si intende perseguire con la prospettiva che successivamente tale processo possa generare effetti analoghi, anche se di intensità minore, in ambiti più diffusi.
Scafati è dunque "ripensata" come un sistema urbano a rete attraverso una riorganizzazione policentrica che mira a dotare ogni parte del territorio di una adeguata qualità ambientale e urbana, attraverso strategie diversificate di valorizzazione.

Questo sistema policentrico presenta una spina di verde ed acqua, presupposto per la costruzione di una rete ecologica, che attraversa da sud-ovest a nord-est il tessuto urbano consolidato cittadino. Si tratta del *Parco regionale del Fiume Sarno* (in particolare le aree individuate come zona A-Area di riserva integrale e zona B-Area di riserva controllata).

Il sistema unificante del Parco fluviale e il sistema urbano a rete policentrico, secondo le indicazioni del piano relative alle disposizioni operative, incominceranno ad essere attuati attraverso alcuni ambiti di trasformazione operativa (riferibili ai prossimi 3-5 anni) per i quali vi è già una certa disponibilità delle risorse economiche e l'intenzionalità degli attori pubblici e privati.

Di seguito si specificano le strategie proposte per i sistemi citati.

A) SISTEMA DEL PARCO FLUVIALE

Il Sistema del Parco è costituito prevalentemente dagli ambiti individuati come *Parco Regionale del Fiume Sarno*, istituito il 27 giugno 2003 con delibera di Giunta regionale n. 2211. Per tale Parco vi è un Programma Integrato (PI) approvato con decreto n. 1791 del 30 settembre 2004 che persegue la valorizzazione

ambientale del percorso fluviale, del patrimonio storico, culturale, archeologico del territorio con un'area a Parco. Il PUC recepisce gli interventi indicati nel PI e le Norme generali di salvaguardia pubblicate sul BURC del 27/5/2004. Inoltre il PUC recepisce gli interventi proposti dal programma PIU EUROPA.

Il Parco fluviale è inteso come **elemento ambientale primario strutturante del paesaggio naturale** e nello stesso tempo può rappresentare l'occasione per mettere a sistema, valorizzandole, un insieme di aree, spazi, edifici dislocati lungo il suo percorso.

Il Parco fluviale ingloba diversi degli interventi previsti con il programma PIU Europa (ancora in corso di definizione) ed è coerente con esso.

Per il Parco si prevedono interventi di:

- recupero dell'ecosistema fluviale attraverso il recupero della qualità delle acque dei corpi idrici per salvaguardare flora e fauna acquatica attraverso la verifica dell'adeguatezza e l'eventuale integrazione dell'impiantista di depurazione e il controllo degli scarichi derivanti dall'uso di pesticidi e fertilizzanti nelle aree agricole contermini;
- restauro e ricostruzione degli ambienti perifluviali, con eventuale individuazione di aree di divagazione del fiume ed aree di elevata capacità autodepurativa delle acque di superficie e di falda;
- recupero dell'area deposito fanghi come area verde;
- salvaguardia e valorizzazione delle attività agricole al margine delle aste fluviali con incentivazione di una riconversione biologica delle colture;
- miglioramento della fruibilità sociale e dell'accessibilità delle sponde del fiume anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero e lo sport e la realizzazione di chioschi e attrezzature smontabili per la ristorazione. La gestione di tali attività può essere concessa – mediante apposita convenzione a soggetti privati o misti pubblico/privati con l'obbligo di gestire la manutenzione di quote proporzionali delle aree attrezzate;
- recupero dei percorsi pedonali e carrabili esistenti di accesso alle aree del parco;
- rifunzionalizzazione di alcuni edifici e aree dislocate lungo il Parco, a seguito di verifica di compatibilità idraulica coerente con le indicazioni dell'Autorità di Bacino, ed in particolare:
    - recupero e trasformazione dell'area dell'ex polverificio borbonico in attrezzatura di tipo culturale con tutela dell'edificio storico;
    - dismissione e delocalizzazione delle fabbriche ai margini dell'insediamento di Mariconda con riutilizzazione come area verde a parco e per lo sport, funzionale ad una riqualificazione dell'intero insediamento e come attività commerciale per la media distribuzione;
    - ristrutturazione della Manifattura Tabacchi e riutilizzo secondo le indicazioni del DOS del PIU Europa;
    - restauro e destinazione a Museo della storia del Quartiere Mulini dell'unico mulino superstite situato lungo il fiume con attraversamento pedonale smontabile di collegamento con la Villa Comunale (ingresso posteriore);
    - pulitura e sistemazione dell'area verde tra il Quartiere Mulini e il fiume;
    - recupero e risanamento della ex Sala Venezia da ri-adibire ad attrezzatura privata (cinema). La Sala Venezia sarà inoltre collegata con lo spazio aperto a sud del Municipio con altro ponte pedonale smontabile;
    - recupero e riutilizzo come sede di attrezzatura collettiva della casa del custode delle chiuse;
    - creazione del Parco pubblico della Badia di Realvalle con attraversamento fluviale connesso da un lato con il centro storico di S. Pietro e dall'altro con un percorso che arriva a Santa Maria dei Bagni.

In effetti si propone che dall'antico mulino fino all'area verde a sud della zona di via Trieste sia possibile realizzare un percorso continuo pedonale di fruizione visiva del parco e di aree verdi e attrezzature connesse ad esso.

Il Parco fluviale è anche inteso come contesto paesaggistico del centro storico (quartiere Vetrai, Mulini e zona Corso Trieste), elemento qualificante di tali insediamenti storici con cui permangono e sono da salvaguardare le relazioni visive e funzionali, in coerenza con quanto stabilito dalle Linee guida per il Paesaggio in Campania (adottate con deliberazione della Giunta Regionale della Campania del 30 novembre 2006 n. 1956 e approvate nel 2008).

B) SISTEMA DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO: il QUARTIERE VETRAI e il QUARTIERE MULINI

Il PUC recepisce il lavoro svolto sia per il Piano di recupero del Quartiere Vetrai approvato nel ’98 che per il Programma di valorizzazione (L.R. 26/2002) del settembre 2004.

1. QUARTIERE VETRAI: recupero e valorizzazione funzionale con rafforzamento del ruolo centrale strategico

Obiettivo:
Promuovere nel quartiere Vetrai un processo di recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione.
In particolare si propone:

- La riconfigurazione degli spazi aperti e dei percorsi come elementi costitutivi dello spazio pubblico urbano;
- L’incentivazione di nuovi usi di interesse collettivo;
- La promozione di processi di recupero e valorizzazione da parte dei privati

2. MULINI: recupero e valorizzazione paesaggistica in connessione con il parco fluviale

Obiettivo:
Recupero e riqualificazione dell’area con valorizzazione del sistema del Parco fluviale (di cui si è già detto). Quanto previsto dovrà essere conforme alle proposte avanzate con il DOS e il PI Fiume Sarno.
In particolare si propone:

- la conferma del riconoscimento della Zona Mulini come parte del centro storico e come parte della città strettamente interconnessa al Parco regionale fluviale del Sarno;
- la valorizzazione paesaggistica della zona con il recupero del verde interstiziale fra tessuto edificato e fiume Sarno;
- il recupero dell’edilizia residenziale;
- il miglioramento della interconnessione fra la Zona Mulini e la Villa Comunale.

C) STRATEGIE PER UNA RIORGANIZZAZIONE POLICENTRICA

3. CENTRO CONSOLIDATO: riqualificazione urbana con integrazione di attrezzature e servizi

Obiettivo:

Riqualificazione urbana e interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni presenti con inserimento di attrezzature pubbliche e servizi. Solo in specifiche sottozone sarà eventualmente possibile una integrazione/ampliamento delle funzioni esistenti.
In particolare si propone:

- Il potenziamento degli standard e dei servizi privati;
- Il recupero e la riqualificazione dell'esistente

4. FERROVIA-MARTIRI D'UNGHERIA: riqualificazione urbana con integrazione morfologica e/o funzionale, interconnessione viaria e valorizzazione del tessuto economico

Obiettivo:
Riqualificazione del quartiere per renderlo maggiormente vivibile con miglioramento del sistema della viabilità e degli spazi aperti e l'introduzione di luoghi di interesse collettivo. Valorizzazione del tessuto economico con finalità di tipo turistico al confine con Pompei.
In particolare si propone:

- La riqualificare delle infrastrutture esistenti.
- La creazione di una alternativa stradale a Via Martiri d'Ungheria nel tratto più trafficato
- Il miglioramento della vivibilità del quartiere attraverso la delocalizzazione delle attività produttive;
- Valorizzazione economica della zona

5. S. ANTONIO ABATE: rafforzamento dell'integrazione funzionale e della mobilità con il resto del territorio e il comune confinante

Obiettivo:
Riqualificazione dell'immagine urbana lungo la strada, miglioramento del rapporto tra aree residenziali e industriali e possibili aree di sviluppo in prossimità della nuova viabilità di superamento dei passaggi a livello prevista dal Comune.
In particolare si propone:

- Il miglioramento della connessione tra area del PIP e variante alla SS. 268 attraverso il nuovo svincolo di Angri (che connette autostrada e Variante) in modo da favorire lo smaltimento del traffico dei mezzi pesanti investendo una parte relativa del territorio comunale
- L'incentivazione alla realizzazione di zone verdi di filtro tra funzione produttiva e funzione residenziale
- Il potenziamento degli standard

6. MARICONDA: riqualificazione urbana con integrazione morfologica e/o funzionale, interconnessione viaria e riconversione produttiva

Obiettivo:
Rigenerazione del quartiere e sua integrazione funzionale e morfologica nel resto della città, creando al suo interno un luogo centrale in grado di dotare l'area di un riferimento dal punto di vista delle attività sociali, dal punto di vista funzionale e simbolico a scala di quartiere.
In particolare si propone:

- La riconfigurazione degli spazi aperti e delle strade;
- La ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali pubblici;

- La delocalizzazione di attività produttive non compatibili

7. ZONA A NORD DELL'OSPEDALE: rafforzamento della interconnessione viaria e integrazione morfologica e/o funzionale

Obiettivo:
Riqualificazione del quartiere con riorganizzazione della maglia viaria e interramento parziale della rete ferroviaria e integrazione o rafforzamento di luoghi di interesse collettivo. Potenziamento dell'area dello stadio come polo sportivo.
In particolare si propone:

- Migliorare l'interconnessione viaria;
- Promuovere una maggiore integrazione con le altre parti di città;
- Valorizzazione e potenziamento delle attrezzature pubbliche
- Inserimento di edilizia residenziale pubblica per soddisfare il fabbisogno abitativo

8. SAN PIETRO: integrazione morfologica e funzionale fra il nucleo storico e la parte più recente

Obiettivo:
Conservare e rafforzare l'identità della zona di San Pietro intorno alla centralità di piazza San Pietro e integrazione funzionale e morfologica fra il nucleo storico e la parte più recente
In particolare si propone:
- La conservazione e recupero del tessuto storico
- Il miglioramento dell'integrazione funzionale e morfologica fra il nucleo storico e la parte più recente sviluppatasi fra via San Pietro, via Terze e l'edificato retrostante la chiesa attraverso l'inserimento di attrezzature e servizi di interesse collettivo.

9. MADONNA DEI BAGNI: rafforzamento dei caratteri di centralità religiosa e sociale

Obiettivo:
Valorizzare la zona come centralità religiosa e sociale puntando sugli elementi preesistenti della chiesa e della piazza antistante e migliorando l'immagine urbana a partire dalla SS. 18 che caratterizza fortemente il tessuto urbano in quest'area
In particolare si propone:

- La valorizzazione della centralità del Santuario della Madonna dei Bagni e del prospiciente spazio pubblico;
- Il potenziamento dei luoghi e delle attività di interesse collettivo sia in termini di attrezzature pubbliche, che di servizi privati.

10. SAN MARZANO: estensione del polo industriale

Obiettivo:
Valorizzazione economica dell'area
In particolare si propone:

- L'individuazione di aree per il trasferimento di industrie incompatibili (Cartiera e industrie conserviere) in via Nuova San Marzano, in un'area prossima allo svincolo della SS. 268, dove non ricadono aree riconosciute dallo studio agronomico come altamente altamente produttive e distante dal centro più densamente abitato e già parzialmente occupata da attività industriali.

11. zone DI SAN VINCENZO, TRENTUNO, BERARDINETTI, VIA NAPPI, SANT'ANTONIO VECCHIO, POGGIOMARINO: integrazione di attrezzature e servizi

In generale nelle aree più periferiche si interviene tenendo conto di due criteri:

a) rafforzando alcune attrezzature preesistenti per creare "luoghi centrali" di aggregazione con aree di interesse collettivo,

b) realizzando alcune attrezzature là dove è stata segnalata la necessità nella interlocuzione con i cittadini, per esempio dove esistono sedi di fitto di attrezzature già esistenti.

2.4 Le prospettive di sviluppo

Va premesso che nel Piano Territoriale Regionale vigente il comune di Scafati rientra nel Sistema territoriale di sviluppo (STS) C5 Agro Nocerino Sarnese a dominante rurale-manifatturiera (insieme ai Comuni di Angri, Castel San Giorgio, Corbara, Nocera Superiore, Nocera Inferiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, San Valentino Torio, Sant'Egidio Montalbino, Sarno e Siano). Nel Piano regionale si assegna priorità all'indirizzo dell'attività produttiva per lo sviluppo agricolo e lo sviluppo di filiere (Durante le Conferenza di programmazione i Comuni dell'Agro Sarnese Nocerino, tra cui Scafati, hanno proposto come prioritario l'indirizzo della riqualificazione e messa a norma della città, ma l'indicazione non è stata recepita).

Il comune di Scafati è inoltre inserito dal Piano regionale nell'ambiente insediativo n. 3 dell'Agro Nocerino Sarnese per il quale nei lineamenti strategici di fondo si prevede per il rilancio dello sviluppo socio-economico la riqualificazione e l'innovazione dell'apparato produttivo e il recupero del complesso sistema urbano puntando sulla riqualificazione dei beni culturali e ambientali. La visione guida proposta nel PTR per questo ambiente insediativo tende al primario obiettivo della razionalizzazione del sistema territoriale attraverso:

- il recupero ed il completamento della rete per il trasporto su gomma;
- il recupero e la rifunzionalizzazione della reti per il trasporto su ferro;
- il recupero, la bonifica ed il riutilizzo delle aree industriali dismesse come occasione di riqualificazione ambientale anche attraverso l'utilizzo degli strumenti della programmazione negoziata;
- il recupero delle aree agricole (anche attraverso una politica di incentivi per eliminare il fenomeno della polverizzazione industriale) e la loro riconversione verso colture pregiate e biologiche.

Il riordino territoriale dell'ambito in cui è situata Scafati è legato nel Piano Territoriale Regionale alla "riorganizzazione dell'economia locale che dovrà fondarsi su basi non più individuali (polverizzazione industriale) bensì su forme associazionistiche (poli produttivi) tali da permettere la ristrutturazione del territorio mediante l'individuazione di ambiti territoriali omogenei".

Nel piano urbanistico comunale l'idea di città policentrica, i caratteri peculiari e le vocazioni del territorio scafatese non consentono di puntare su un unico tipo di sviluppo in tutto il territorio comunale:

- l'agricoltura può essere ancora una fonte di reddito ma non è più prevalente,
- il turismo può contare sul sistema del Parco fluviale e gli interventi del PIU EUROPA, ma non su una emergenza territoriale come gli scavi di Pompei,

- l'industria può costituire un settore economico importante, ma non può essere l'unico,
- il commercio va potenziato (in particolare la media distribuzione) anche attraverso lo strumento urbanistico di settore (piano del commercio) in grado di svolgere una serie di analisi di impatto delle attività economiche previste soprattutto in relazione ai flussi di mobilità.

La prospettiva di sviluppo proponibile contempera di valorizzare più settori economici, a partire dalle peculiarità delle varie aree del sistema policentrico ed in particolare si pensa:
a) ad un nuovo polo produttivo industriale a via Nuova San Marzano (esclusivamente di delocalizzazione delle attività incompatibili) da verificare in relazione alle previsioni del PTCP di Salerno adottato. 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 localizzazione del PIP in quest'area ha 5 motivazione 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,

b) ad un potenziamento del tessuto economico commerciale già esistente;
c) ad uno sviluppo di tipo culturale (anche connesso al teatro e alla presenza della Badia di Realvalle) a San Pietro e nei quartieri Vetrai e Mulini.

2.5 Il progetto per la mobilità

L'intero scenario della mobilità cambierà per effetto del completamento della statale 268 del Vesuvio tangente al tessuto edificato.
Il P.U.C. prevede come strategici:
1) un nuovo collegamento che nella zona di San Pietro faciliti l'accesso alla suddetta strada evitando di immettersi nella maglia viaria di ridotte dimensioni del nucleo storico di San Pietro;
2) la connessione tra PIP e il nuovo svincolo di Angri che connette SS. 268 e autostrada;
3) la strada di connessione tra via Cavallaro e via Passanti che consenta di evitare il tratto finale di via Passanti, sempre molto congestionato;
4) una alternativa di accesso alla autostrada
Per il resto il PUC considera come strategici:

- alcuni collegamenti che migliorano la mobilità nell'area a nord dell'ospedale e che riprendono l'idea della strada di gronda del precedente PRG anche se con tra percorsi non continui;
- l'adeguamento di via Velleca nel tratto già esistente e la realizzazione del collegamento con la rotonda già prevista dall'amministrazione come percorso parallelo a via Martiri d'Ungheria per favorire le connessioni con Pompei e come connessione ad un percorso di smistamento del traffico nell'area dello Stadio e del Liceo che consenta di evitare l'area trafficata dell'ospedale;
- l'adeguamento e il parziale prolungamento di una strada che terminando in via Velleca e via Passanti possa migliorare la connessione dell'area ex Copmes

Inoltre, il P.U.C. recepisce (selezionando alcune strade) il sistema delle strade di collegamento alternative ai passaggi a livello e i parcheggi e le opere già previste dal P.U.T. Ulteriori parcheggi sono previsti dal P.U.C. nella componente operativa.

Si segnala, comunque, che il sistema di trasporto pubblico è oggetto specifico di previsione del Piano Urbano del Traffico ed in esso andrebbe previsto.
Per quanto riguarda il trasporto su ferro il P.U.C. propone l'interramento della Circumvesuviana che dovrà però essere frutto di un accordo con l'Azienda che la gestisce, in particolare per reperire gli ingenti finanziamenti necessari. La sede ferroviaria recuperata potrà costituire una connessione viaria a raso e un'area a verde.

2.6 Il fabbisogno abitativo

LA CONDIZIONE ABITATIVA

Le cifre significative principali cui fare riferimento per valutare la condizione abitativa nel comune di Scafati sono riportate nella tabella dei dati anagrafici. Da essa si desume un andamento variamente crescente della popolazione negli ultimi dieci anni.
Confrontando questi dati con quelli del patrimonio abitativo relativo al censimento Istat del 2001 si può vedere come essendo le abitazioni occupate da residenti 14.236, esse risultino inferiori alle famiglie residenti al 2001 che sono 14.730. Se però consideriamo le stanze occupate al 2001 che sono 57.756, queste sono superiori ai residenti. Avremo dunque un rapporto stanze occupate/residenti al 2001 pari a 1,19 (questo rapporto aumenta ancora se consideriamo l'insieme delle stanze, anche quelle non occupate, ed arriverà a 1,36). Anche se noi considerassimo i dati al 2008 si avrebbe più di un vano ad abitante. Tuttavia **il rapporto vani/abitanti non sembra sufficiente ad impostare un ragionamento sul fabbisogno pregresso perché non tiene in conto il problema della distribuzione della popolazione all'interno dei vari tipi di alloggi**.

Pertanto, 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 Territorritoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno approvata con delibera di G.P. n. 16 del 26 gennaio 2009.
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**.
Nello specifico, nel dimensionamento di piano si segue 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 Territorritoriale 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, va 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 come di seguito illustrato, 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**. 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 il 2001 ed il 2008**.

Abitazioni inadeguate

Si considerano come abitazioni inadeguate quelle che nei dati ISTAT del censimento al 2001 risultano essere composte da un'unica stanza. Queste abitazioni sono **166** e sono occupate da 315 residenti.

Sovraffollamento

Il fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento viene calcolato in relazione al rapporto abitanti/stanze riferito alle abitazioni occupate articolato secondo le classi di abitazioni distinte per numero di stanze secondo la tabella sottostante.

Componenti	abitazioni x numero stanze alloggio	abitanti in sovraffollamento
2482	992 x 2 stanze = 1984	498
8738	2925 x 3 stanze = 8775	0
19306	5716 X 4 STANZE = 22864	0
12024	3366 X 5 STANZE = 16830	0
4155	1071 X 6 STANZE = 6426	0
		498 abitanti

Da questo calcolo si evidenzia, dunque, come gli **abitanti in sovraffollamento siano 498 corrispondenti a 161 alloggi (498/3,09)**, tutti residenti nelle abitazioni da due stanze.

Fabbisogno pregresso al 2001

Per quanto sopra esposto il fabbisogno pregresso al 2001 è calcolato sommando la quota derivante dal sovraffollamento e quella dovuta alle abitazioni inadeguate secondo quanto di seguito esposto*:*

abitazioni inadeguate	166
abitazioni con sovraffollamento	161 (498/3,09)
totale fabbisogno pregresso al 2001	327 famiglie e/o alloggi da realizzare con PEEP.

Produzione edilizia tra 2001 e 2008

Per calcolare il fabbisogno pregresso al 2008 si è considerata la produzione edilizia abitativa nel periodo dal 2001 al 2008 desunta dai dati delle concessioni edilizie per tipologia di intervento forniti dal Comune.

2008: totale sup. abitativa 1898,00 mq
2007: totale di sup. abitativa 2061,75 mq
2006: totale di sup abitativa = 2236,02 mq
2005: totale di sup. abitativa = 624,20 mq
2004: totale di sup. abitativa = 426,16 mq
2003: totale di sup. abitativa = 525,62 mq
2002: totale di sup. abitativa = 308,53 mq
2001: totale di sup. abitativa = 558.16 mq
Per un totale sup. ab. complessivo di = 8637,71/25 mq vano = 345 vani

Tenendo in conto, dunque, la produzione edilizia dal 2001 al 2008 il fabbisogno di alloggi va **ridotto di 345/3,09 = 111 alloggi**.

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 avrò 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[2] e **del 15% perché**

[2] I criteri per definire l'aumento del 20% sulla base della previsione di occupati nel Programma PIU Europa sono stati validati dal Dirigente della Provincia di Salerno, Arch. Bonadia, nell'incontro avvenuto l'8 luglio 2009.

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 nuovi alloggi (e 2416 nuovi vani residenziali)**
essendo come abbiamo sopra calcolato:
954 → 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 → le abitazioni inadeguate o dovute al sovraffollamento,
111→ le abitazioni realizzate tra il 2001 e il 2008
388 → le abitazioni che scaturiscono dai vani condonati e condonabili non già inseriti nei vani dei dati ISTAT 2001

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 realizzasi 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)

2.7 I criteri di localizzazione e strutturazione dei nuovi insediamenti previsti (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma g)

2.7.1 Criteri per l'individuazione delle aree di edilizia residenziale pubblica

In base al fabbisogno necessario devono essere individuate aree per l'edilizia residenziale che non ricadano in aree vincolate e rispondano ai seguenti requisiti:
- siano ricomprese in aree classificate di livello C nella "Carta della idoneità alla trasformazione" costruita per la VAS nell'ambito dello studio geologico (*Inidoneità medio-bassa alla trasformazione del territorio*);
- siano già servite da una o più infrastrutture ma, contemporaneamente, possano costituire l'occasione per realizzare una nuova viabilità di progetto;
- non siano individuate in zone eccessivamente periferiche che possano provocare aree di "ghettizzazione sociale";
- non siano aree troppo estese per evitare un carattere di mono-funzionalità e di poca varietà dal punto di vista sociale;
- siano integrate da molti servizi ed attrezzature a vantaggio delle parti di territorio che le ospiteranno (misura di compensazione);
- contengano un mix di edilizia convenzionata e sovvenzionata[3];
- presentino densità medie per rispondere ad un carico urbanistico e sociale accettabile e, contemporaneamente, per rispettare l'incidenza dei costi delle aree (edifici in linea di max 4 piani)
- non siano nell'area di Mariconda e nell'area di San Pietro che presentano già insediamenti di questo tipo;
- prevedano una quota di alloggi per famiglie con soggetti diversamente abili come richiesto più volte nelle consultazioni pubbliche.

[3] Edilizia convenzionata: si ha allorchè il concessionario si impegna verso l'AC – mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo- ad applicare per un certo periodo di tempo prezzi di vendita e canoni di locazione determinati
Edilizia sovvenzionata : concerne gli interventi di iniziativa pubblica, cioè promossi ed attuati dagli Enti pubblici.

2.7.2. Criteri per l'individuazione della possibilità di sopraelevare per soddisfare il fabbisogno di edilizia privata

Nelle NTA (modificate in ottemperanza della delibera di approvazione della Proposta di PUC in Giunta n. 70 del 9/03/2011) sono stati stabiliti dei requisiti per ammettere la sopraelevazione come di seguito illustrati.

Per gli ambiti residenziali consolidati (art. 11 NTA), per gli ambiti speciali di riqualificazione urbana (art. 15 NTA) e per gli ambiti in prevalenza residenziali in territorio prevalentemente rurale (art. 20 NTA) le disposizioni programmatiche-operative prevedono, in relazione al fabbisogno residenziale privato definito dal dimensionamento del PUC nel paragrafo 2.6 della Relazione di piano (1460 vani e 469 alloggi privati), la possibilità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti costituiti attualmente da un piano, situati in ambito urbano ed anche extraurbano. Tale previsione consente di soddisfare il fabbisogno residenziale privato, 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".

In particolare gli edifici in cui è possibile realizzare le sopraelevazioni saranno quelli che da un confronto con la Carta della inidoneità alla trasformazione redatta nell'ambito dello studio geologico per la VAS non risultino in zona rosa (livello A) dove vi è il massimo grado di inidoneità alla trasformazione o in aree vincolate secondo la Carta dei vincoli.

Per realizzare le sopraelevazioni in tutte le aree sopra citate andranno rispettate le seguenti condizioni:

A) Possono essere sopraelevati solo gli edifici già esistenti all'atto di approvazione della Proposta di PUC (che a tale data non siano in stato di rudere) fino al raggiungimento del contingentamento previsto dal fabbisogno abitativo di cui al paragrafo 2.6 della Relazione di piano. L'Ufficio tecnico selezionerà le istanze di permesso a costruire la sopraelevazione seguendo il criterio di priorità in base alla data di presentazione al protocollo.

B) Ogni proprietario potrà edificare al massimo una sopraelevazione di tre vani urbanistici e di 90 mq (secondo le esigenze espresse nei punti A ed F della delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 19/11/2010 "Atto di indirizzo sul redigendo Piano Urbanistico Comunale").
Di tali 90 mq, 75 mq sono destinati esclusivamente alla funzione residenziale (commisurata a quella di 3 vani urbanistici secondo l'art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile '68[4], essendo la famiglia media di Scafati costituita da tre componenti) e 15 mq sono destinati a spazi "non specificatamente residenziali ma strettamente connessi con le residenze" (es. stanze utilizzate per studio professionale, come art. 3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 68).

C) Possono essere sopraelevati gli edifici che hanno il solo piano terra per realizzare solo il primo piano, purché con la sopraelevazione non si superi i 7,50 metri fuori terra (inclusa la parte fuori terra di eventuali seminterrati). La sopraelevazione può essere ammessa una sola volta per lo stesso edificio, indipendentemente dalla circostanza che questo possa essere acquistato da un altro/altri proprietario/i.

[4] Nel D.M. 1444 del 68 si stabilisce che: "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente **25 mq di superficie lorda abitabile** (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

D) Per avere una maggiore diffusione delle opportunità di edificazione e, nello stesso tempo, suddividere il carico urbanistico che ne deriva, ogni edificio, indipendentemente dal numero dei proprietari, potrà essere sopraelevato solo ed unicamente per una superficie pari al 1/3 della superficie coperta del suo ultimo piano (quello che dovrà essere sopraelevato). Qualora la superficie dovesse essere inferiore a 150 mq, si potrà non dividere per 1/3 la superficie ma si dovrà prevedere una sopraelevazione pari al massimo a 50 mq (alloggio minimo).
Qualora i proprietari non fossero tutti intenzionati a sopraelevare, è possibile cedere attraverso compravendita il diritto di sopraelevazione agli altri comproprietari o all'altro comproprietario dell'edificio.

E) Potranno essere sopraelevati solo:
a) gli edifici legittimamente costruiti
b) quelli condonati
c) quelli condonati in parte ma solo per la parte condonata.
Non potranno essere sopraelevati quegli edifici che nel PRG precedente al PUC, ricadendo in zona B4, hanno già effettuato una sopraelevazione.

F) Per **garantire il soddisfacimento degli standard pregressi** il proprietario dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 20 mq per ogni 25 mq di superficie sopraelevata, considerando i costi delle aree agricole in prossimità del fabbricato. Tale somma di denaro dovrà essere accumulata in un fondo monetario che andrà destinato alla realizzazione degli standard previsti negli ambiti di trasformazione per la riqualificazione con integrazione di attrezzature e servizi (ATR) più prossime al fabbricato da sopraelevare.

G) Il progetto di sopraelevazione andrà accompagnato da una verifica e da un adeguamento statico e sismico e da un progetto di armonizzazione della facciata con la nuova volumetria. Verifica, adeguamento e progetto di armonizzazione dovranno essere eseguiti a firma di un tecnico abilitato e sotto la sua responsabilità; ciò con la finalità collegare gli interventi di sopraelevazione alla **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista statico, sismico e del decoro architettonico.**

H) Il progetto delle sopraelevazioni dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC secondo gli indirizzi elaborati dalla Regione Campania della Delibera n. 659 del 18 aprile 2007.

I) E' facoltà del Consiglio Comunale stabilire con delibera eventuali direttive relative alle procedure di attuazione, purché non siano in contrasto con il dimensionamento del PUC e quanto stabilito in queste Norme tecniche.

2.8 Gli standard: fabbisogno e previsione (D.G.R. 834/2007, art. 4.2, comma j, k)

Aspetti quantitativi
La valutazione del fabbisogno di aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard urbanistici) viene effettuata in base a quanto stabilito dall'art. 31 "Standard urbanistici" della legge regionale 16/2004 per cui "Gli atti di pianificazione urbanistica sono adottati nel rispetto degli standard urbanistici fissati dalla normativa nazionale vigente", con la possibilità che il regolamento regionale aumenti tali valori minimi. Non essendo ancora stato emanato il citato regolamento regionale, gli standard considerati sono di 18 mq/ab per le attrezzature di quartiere e relativamente alle attrezzature territoriali 1,5 mq/ab per l'istruzione superiore, 1 mq/ab per le attrezzature ospedaliere e 15 mq/ab per i parchi territoriali.

Rispetto a tali standard quantitativi la tabella esposta in seguito mostra con evidenza quanto sia elevata la carenza relativa al fabbisogno totale pregresso sia per le attrezzature di quartiere che per quelle territoriali. Si può notare, tuttavia, come le principali carenze siano dovute al verde, gioco, sport e ai parcheggi. Questi ultimi aumentano sensibilmente se si considerano i parcheggi a raso esistenti individuati anche nel Piano Urbano Traffico vigente. Non risultano carenti, invece, le attrezzature di interesse comune. Se tuttavia si considera che nel calcolo con cui sono state individuate è inclusa anche l'area molto estesa della Guardia di Finanza si percepirà come anche in questoa tipologia di attrezzature ci sono carenze pregresse di superfici.

Aspetti distributivi e di localizzazione

Relativamente agli aspetti distributivi e di localizzazione è possibile evidenziare come una maggiore presenza di attrezzature pubbliche si ritrovi nell'area urbana centrale, in particolare nei pressi del fiume dove si trovano oltre alla sede comunale, diverse scuole di ogni ordine e grado, attrezzature sportive (il palazzetto dello Sport, …), di interesse comune (la sede dei carabinieri, un centro per anziani, la biblioteca) e la villa comunale. Una dotazione minimale di attrezzature si trova anche nell'area Bagni, nei pressi della chiesta di Santa Maria, e a San Pietro. Per questa zona il processo di consultazione, propedeutico alla predisposizione del P.U.C., ha messo in evidenza la mancanza di una scuola materna. In generale, comunque, si può rilevare una carenza di scuole materne. Sembrano carenti, inoltre, le attrezzature culturali.

Gravi problemi di circolazione sono dovuti alla carenza di parcheggi a ridosso del nucleo più antico dell'insediamento di Scafati, dove la ridotta dimensione delle sezioni stradali rende difficile una circolazione carrabile e bisognerebbe incrementare la mobilità pedonale.

Risultano appena sufficienti i quattro centri per anziani dislocati vicino alla villa comunale, a Mariconda,dove dovrebbe essere ampliato, nella zona Bagni presso Santa Maria delle Grazie e a San Pietro. Mancano veri e propri centri per l'aggregazione dei giovani ed il Corso Nazionale che un tempo svolgeva la funzione di luogo "del passeggio", oggi non sembra costituire più un percorso di interesse collettivo.

Aspetti qualitativi

Relativamente agli aspetti qualitativi gravi carenze nella manutenzione degli edifici adibiti ad attrezzature si possono notare soprattutto nella zona del PEEP di Mariconda, dove si verificano problemi di vandalizzazione delle strutture e di abbandono delle aree verdi. Molte delle aree destinate a verde pubblico, infatti, sono in stato di degrado e ciò avviene in tutto il territorio comunale.

Complessivamente sembra poco diversificato l'insieme delle attrezzature pubbliche presenti sul territorio e non si percepisce l'esistenza di un sistema integrato di spazi di interesse collettivo.

La previsione

Nella previsione di nuove attrezzature da standard si è considerato il fabbisogno pregresso ed anche quello generato dai nuovi vani/alloggi previsti.

Nella parte strutturale del piano si garantisce per il futuro la possibilità di inserimento delle attrezzature necessarie per standard (la superficie di aree libere in cui è compatibile la trasformazione è superiore a quella del fabbisogno di standard), mentre nella parte programmatico-operativa sono state previste nel dettaglio progettuale quelle attrezzature che saranno realizzate nei successivi 5 anni e per le quali l'amministrazione comunale ritiene di poter reperire i fondi per la realizzazione anche attraverso quanto ricaverà dai permessi a costruire delle sopraelevazioni dei privati.

Per quanto riguarda il fabbisogno di area per lo standard di parco territoriale (15 mq), si è considerato che l'area del parco fluviale, per quanto non pubblica perché di essa non si prevede l'esproprio (né si potrebbe prevedere per l'esiguità di risorse pubbliche e la scarsa capacità di gestire aree verdi molto estese), tuttavia essa garantisce la stessa funzione ecologica di un'area di parco pubblica.

Inoltre per quanto riguarda l’eccedenza delle aree di interesse comune si fa rilevare che gran parte della superficie ad esse destinata a Scafati è adibita a sede della Guardia di Finanza e pertanto non è destinata a funzioni di frequentazione collettiva. Tali funzioni sono pertanto previste nella parte programmatica operativa del PUC

	ATTREZZATURE DI QUARTIERE					ATTREZZATURE TERRITORIALI			
	ISTRUZIONE 4,5 MQ/AB	INTERESSE COMUNE 2 MQ	VERDE GIOCO SPORT 9 MQ	PARCHGGI 2,5 MQ	TOTALE	ISTRUZIONE/ATTREZZATURA CULTRALE 1,5MQ/AB	OSPEDALE 1MQ	PARCO TERRITORIALE 15 MQ	TOTALE
ESISTENTE	81536	103788	110545	27419	323288	32448	20754	128306	181508
FABBISOGNO PREGRESSO	227371	101054	454743	126317	909485	75790	50527	757905	884222
CARENZA PREGRESSA(meno)	145835	-2734	344198	98898	586197	43342	29773	629599	702714
	OPERATIVO					OPERATIVO			
PROGETTO F1	6498	0	3797	0	10295				
PROGETTO F2	11855	40814	88079	38100	178848				
PROGETTO F3	0	566	138166	14492	153224				
PROGETTO F4	41582	11407	82963	52850	188802	29126		19656	
TOTALE PROGETTO	59935	52787	313005	105442	531169	29126	0	19656	48782
CARENZA PREGRESSA(meno)	85900	-55521	31193	-6544	55028	14216	29773	609943	653932
CARENZA CONSIDERANDO I NUOVI VANI PREVISTI	10872	4832	21744	6040	43488	3624	2416	36240	42280
CARENZA TOTALE	96772	-50689	52937	-504	98516	17840	32189	646183	696212
		in più		in più					

Tabella modificata a seguito delle delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2014 e 01/07/2014 e n. 69 del 12/11/2014

3. IL PROCESSO DI PIANO

3.1 L'attività di consultazione

Il progetto di piano è il risultato di un processo piuttosto articolato promosso anche in relazione alle procedure imposte dalla Legge regionale 16/2004. Nell'arco di redazione dello strumento urbanistico si sono susseguiti due processi di consultazione differenti promossi rispettivamente dalle Giunte in carica dei due sindaci che si sono avvicendati in questi anni (Dott. Bottone e Dott. Aliberti). Le due attività di consultazione sono state impostate con modalità differenti.

La prima, avviata con avviso pubblico nell'ottobre del 2006 (Sindaco Bottoni), ha invitato tramite manifesto pubblico l'intera cittadinanza a presentare proposte sulla base di un sintetico documento relativo alle principali problematiche che si intendeva prendere in considerazione nel piano. Questa attività si è conclusa con la redazione di un report di sintesi aggregato per temi (cfr. allegato 1). Al report sono seguite alcune osservazione da parte di Consiglieri Comunali. Nell'ambito di tale attività si è svolta anche una fase di audit interno attraverso degli incontri con i vari settori e servizi per verificare le problematiche che emergono sul territorio rispetto alle varie politiche, in primo luogo quelle relative ai trasporti, quelle sociali (luoghi di aggregazione, luoghi simbolici, problematiche relative alla zona di Mariconda, carenza di centri sociali), quelle relative alle attività produttive e commerciali, ai lavori pubblici.

La seconda attività di consultazione (Sindaco Aliberti) si è svolta attraverso diversi incontri pubblici avvenuti sia nella fase preliminare che nella fase successiva alla redazione della Proposta del PUC. I primi incontri si sono svolti durante gli ultimi mesi del 2008 nel centro storico (nella sede del Comune) e nella frazione di San Pietro (nel cine teatro) e sono stati pubblicizzati tramite manifesti pubblici. Questa seconda attività di consultazione è stata rafforzata dalle iniziative condotte in relazione al processo di valutazione ambientale strategica ed alle attività partecipate portate avanti con il programma PIU Europa che riguarda un ambito del centro storico. In particolare per la VAS si è proceduto a redigere il Rapporto preliminare (cfr. allegato 3) che è stato inviato alle autorità competenti in materia ambientale, pubblicato sul sito comunale per informare i cittadini e pubblicizzato attraverso la prima conferenza.

In sintesi, riepilogando il processo svolto, si può sostenere che concorrono alla definizione del progetto:

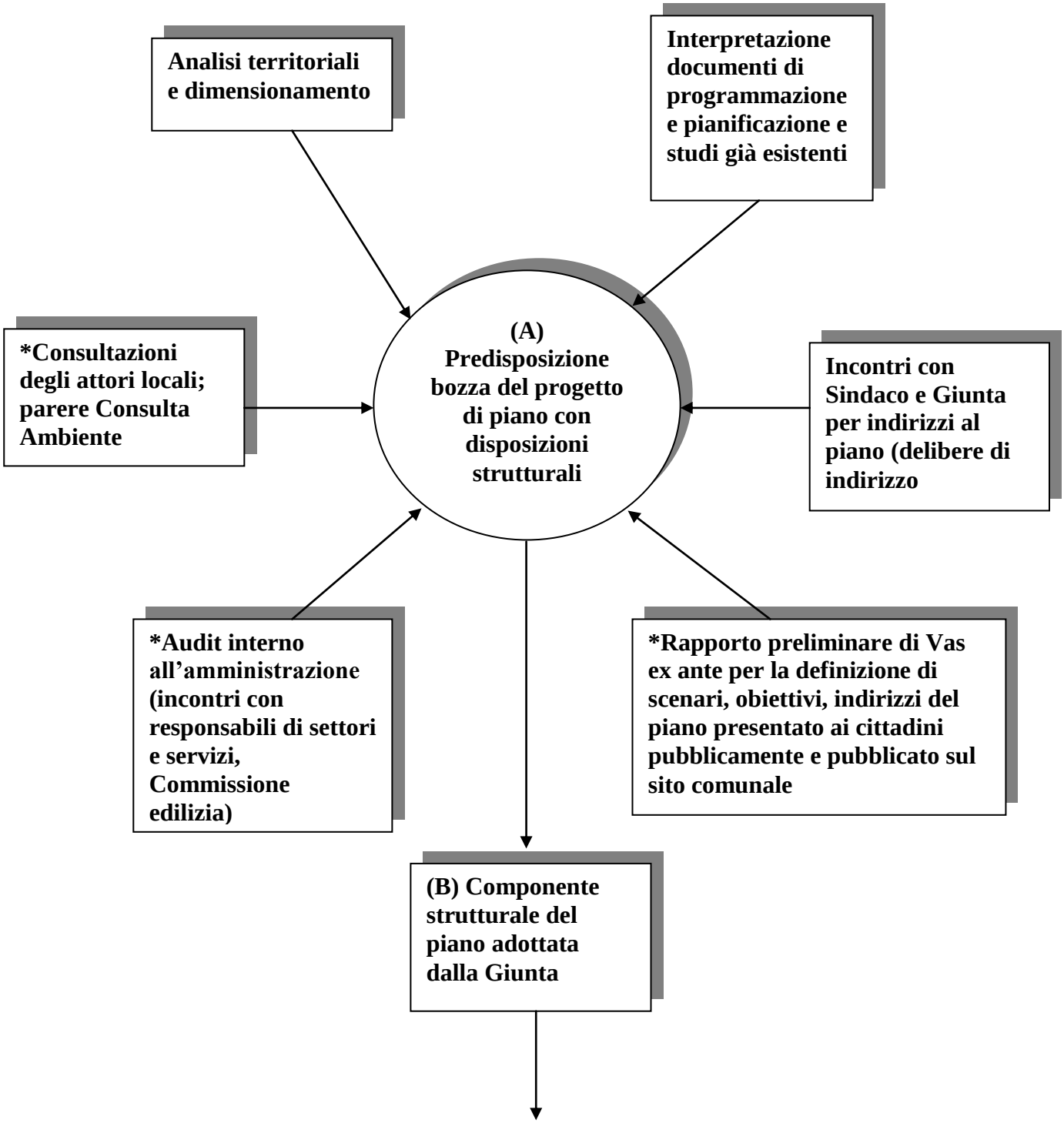
- i risultati delle analisi tematiche svolte sul territorio ed elaborate anche in base allo studio dei documenti di pianificazione e programmazione già presenti sul territorio (es. PRG vigente, piano urbano traffico, piano di recupero, piano distribuzione carburanti, ecc);
- gli indirizzi di piano della Giunta comunale (Sindaco Aliberti) e del Consiglio stabili in tre delibere che in parte integrano e in parte modificano i precedenti indirizzi di Giunta proposti con l'Amministrazione precedente (Sindaco Bottoni);
- il dimensionamento del piano in base agli indirizzi contenuti nel PTCP di Salerno;
- le esigenze emerse negli incontri avuti con le Giunte Comunali che si sono avvicendate;
- i risultati degli incontri con il Consiglio e la Commissione Edilizia;
- gli esiti dei due processi di consultazione preliminare svoltisi con i vari attori locali;
- i suggerimenti raccolti negli incontri svoltosi con alcuni funzionari di diversi settori e servizi dell'amministrazione comunale,
- le esigenze emerse negli incontri con i Dirigenti e i funzionari dell'Ufficio tecnico del Comune;
- gli indirizzi proposti dalla Consulta per l'ambiente.
- i suggerimenti proposti dalla Commissione Consiliare Urbanistica-Lavori Pubblici

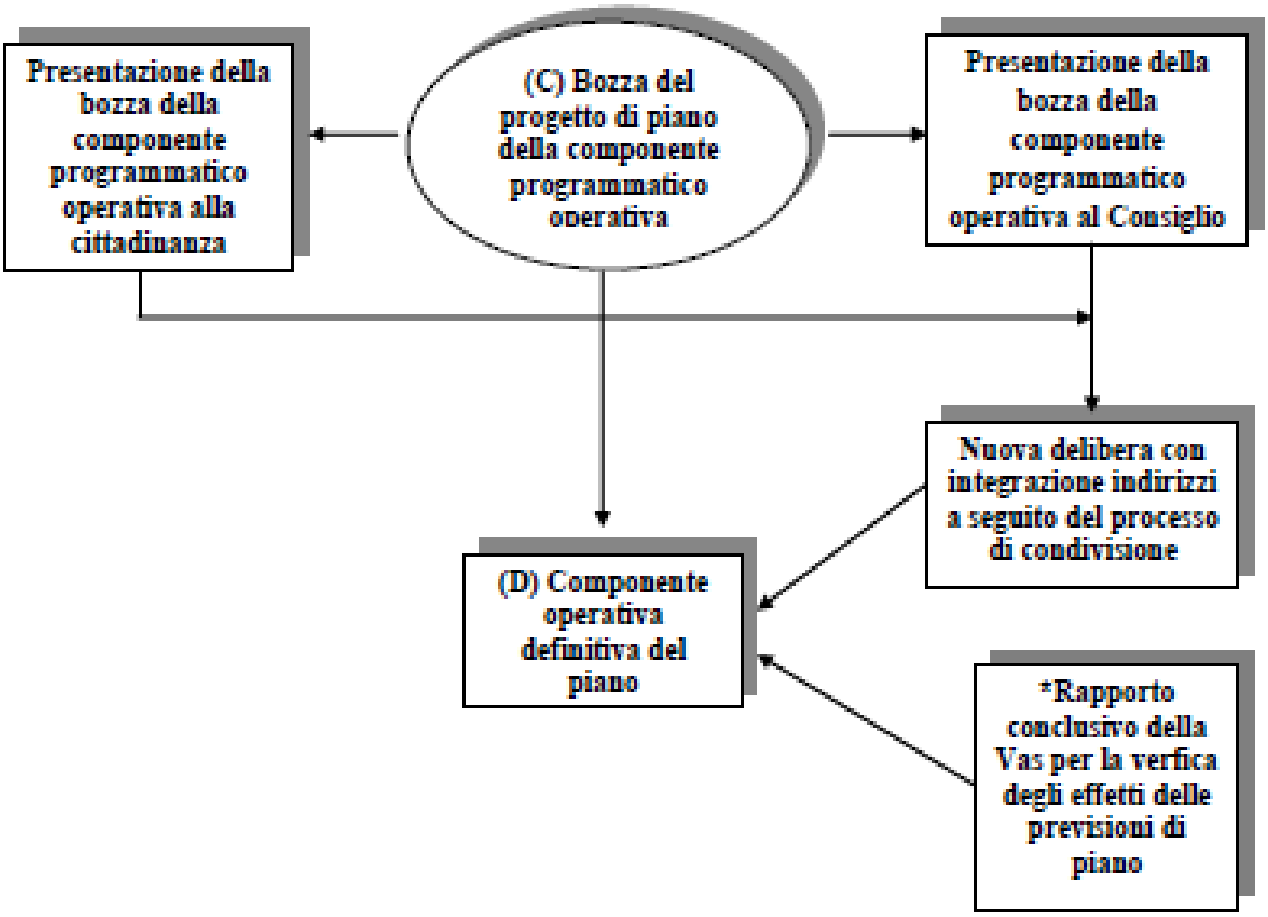
La Proposta del Puc è stata presentata alla cittadinanza anche prima della sua approvazione in Giunta con l'intenzione di rendere effettiva la partecipazione dei cittadini. Inoltre una copia della Proposta è stata consegnata ai componenti di Giunta e Consiglio, in modo da coinvolgere a pieno e fin dalle prime fasi tutta l'Amministrazione comunale.

ORGANIGRAMMA DEL PROCESSO

PUC di SCAFATI - Componente strutturale (art. 3, L.R. 16/2004)

* Fasi introdotte in relazione alle procedure previste dalla L.R. 16/2004




Presentazione della bozza della componente programmatico operativa alla cittadinanza
(C) Bozza del progetto di piano della componente programmatico operativa
Presentazione della bozza della componente programmatico operativa al Consiglio
Nuova delibera con integrazione indirizzi a seguito del processo di condivisione
(D) Componente operativa definitiva del piano
*Rapporto conclusivo della Vas per la verfica degli effetti delle previsioni di piano

3.2 L'articolazione nelle due componenti strutturale e operativa

Il PUC di Scafati è stato impostato in base all'art. 3 della Legge Regionale 16/2004 (Norme sul Governo del Territorio) che articola la pianificazione territoriale e urbanistica in:
a) ***disposizioni strutturali****, con validità a tempo indeterminato, tese a definire l'identità fisica del territorio regionale e a individuare le linee fondamentali della sua trasformazione a lungo termine, con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo, ai rischi derivanti da calamità naturali, all'articolazione delle reti infrastrutturali di interesse regionale, ai sistemi di mobilità di livello regionale e al coordinamento di questi ultimi con quelli di livello sovraregionale;*
b) disposizioni programmatiche*, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Pertanto il progetto del PUC di Scafati risponde a quanto richiesto dalla legge ed è articolato in 3 elaborati:
1) il *progetto di piano con classificazione degli ambiti con disposizioni strutturali* (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2004) *e simbologia relativa a indicazioni strategiche*
2) il *progetto di piano con individuazione degli ambiti di disposizioni programmatiche – operative (ai sensi dell'art. 3 della l. 16/2004)*
3) gli *ambiti di disposizioni programmatiche-operative con dettaglio delle soluzioni progettuali*
(ambiti di trasformazione per i quali l'amministrazione ha o pensa di poter aver entro 3-5 anni le risorse finanziarie per l'attuazione relazionabili al programma comunale per le opere pubbliche e al bilancio comunale)
Anche il processo di pianificazione è stato, dunque coerentemente articolato in due momenti. Una prima fase, seguita alle consultazione ha consentito di predisporre la parte preliminare del piano con valenza strutturale e strategica. Questa parte è stata accompagnata dal rapporto preliminare della VAS. La parte strutturale del piano con la proposta preliminare delle norme tecniche, che ha costituito un estratto delle norme tecniche del PUC nella loro stesura definitiva, *riguarda* gli ambiti da conservare, recuperare e valorizzare e quelli da riqualificare e risanare o quelli dove è eventualmente possibile un certo grado di trasformazione ma si rinvia l'effettiva previsione di tale trasformazione al progetto e alle norme delle disposizioni programmatiche e operative. In tale modo, questa parte del progetto, "non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà e recepisce solo i vincoli provenienti da leggi dello stato o delle Regioni a tutela di specifici interessi pubblici definibili come "ambientali", vincoli che non scadono nel tempo e che la Corte Costituzionale ha fino ad ora riconosciuto non essere indennizzabili"[5].
Sostanzialmente, dunque, tali norme stabiliscono le regole per gli usi e le possibili categorie di intervento del già esistente e sono completate con la parte delle norme che regolano il progetto dei nuovi interventi di trasformazione. La redazione della parte strutturale ha avuto lo scopo di favorire la condivisione rispetto alle previsioni del piano urbanistico comunale di Scafati mentre il progetto di questo strumento urbanistico era ancora in itinere. La parte strutturale è stata approvata dalla Giunta Comunale nel maggio 2009.
Successivamente si è predisposta la parte del PUC con le disposizioni programmatiche e operative e il rapporto conclusivo della VAS. Il progetto di piano con le disposizioni programmatiche e operative è stato presentato e consegnato ai componenti della Giunta e del Consiglio e, successivamente, è stato presentato alla cittadinanza in un incontro pubblico.
A seguito di tale processo di condivisione la Giunta ha deliberato un nuovo atto per l'integrazione degli indirizzi (Del. C.C. 30/12/2009). La parte programmatico-operativa del piano è stata rivista in base a tale delibera ed è stata redatta nella versione definitiva.

[5] Federico Oliva, Paolo Galluzzi, Piergiorgio Vitillo, *Progettazione Urbanistica. Materiali e riferimenti per la costruzione del piano comunale*, Maggioli editore, 2002, pag. 25.

Questa versione ha subito ulteriori aggiornamenti a seguito della consultazione con le autorità competenti in materia ambientale, del parere favorevole di compatibilita' ambientale della Regione Campania e dopo delibere di consiglio comunale n. 37 del 30/06/2014 e 01/07/2014 e n. 69 del 12/11/2014 di accoglimento delle osservazioni e adozione in Consiglio del PUC.

4. LA VALUTAZIONE DEL PIANO

4.1 Compatibilità del piano con il quadro programmatico territoriale

4.2 Il processo della Valutazione ambientale strategica

Come già precedentemente illustrato, coerentemente con quanto stabilito dalla Legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 *Norme sul governo del territorio*, il P.U.C. si articola in due componenti.
La prima componente contiene *le disposizioni strutturali con validità a tempo indeterminato in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità*.
La seconda contiene *le disposizioni programmatiche che definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio da attuarsi in archi temporali limitati correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci dell'amministrazione*.
Il processo di Valutazione ambientale strategica si incrocia con quello di redazione, adozione ed approvazione del PUC, articolato nelle due componenti citate, attraverso quattro fasi, secondo quanto di seguito esplicitato in tabella.

<table>
<tr><th></th><th>PROCESSO DI PIANO</th><th>PROCESSO DI VAS</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Fase 1: Orientamento ed analisi</td><td colspan="2">Deliberazione degli indirizzi della Giunta
(Del. G. C. n. 199 del 20/12/2006)</td></tr>
<tr><td>Costruzione del quadro analitico (prot. 20394 dell'8/10/2007)

Preventiva consultazione del territorio ed elaborazione di un report dell'attività di consultazione
(prot. 9780 del 6/4/2006)

Prima definizione degli obiettivi di piano e bozza preliminare della componente strutturale del PUC (Documento base per l'interlocuzione relativo alle strategie di piano ed elaborati grafici per la componente strutturale, prot. 20394 dell'8/10/2007)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Nuova deliberazione di indirizzi in Giunta
(Del. G. C. n. 169 del 7/8/2008)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Nuova consultazione del territorio (incontri dall'ottobre 2008)

Revisione degli obiettivi di piano</td><td>Redazione del Rapporto preliminare con individuazione degli attori competenti in materia ambientale con:

- valutazione degli obiettivi di piano rispetto ai criteri di sostenibilità (ottobre 2008)

- avvio consultazione con l'autorità competente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale

- pubblicazione sul sito web del Rapporto preliminare</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Fase 2: Elaborazione e redazione</td><td>Elaborazione della proposta di PUC per la componente strutturale con alcune indicazioni di tipo strategico

Presentazione della componente strutturale in Giunta e agli attori locali (marzo 2009)

Adozione della Proposta della componente strutturale in Giunta (del. G.C. maggio 2009)

Elaborazione della proposta di Puc per la componente operativa</td><td>Raccolta delle osservazioni al Rapporto preliminare da parte delle autorità competenti in materia ambientale (90 gg.)

- Incontro pubblico sul Rapporto preliminare del PUC e del PIU Europa (19 febbraio 2009)

- Presentazione della componente programmatica e operativa al Consiglio e nuovo incontro pubblico e nuova delibera integrativa degli indirizzi (del. C.C. 30/12/2009)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Deliberazione di integrazione degli indirizzi (Del. C.C. 30/12/2009)</td></tr>
<tr><td>Redazione della proposta di Puc definitiva per la componente operativa</td><td>Redazione del Rapporto Ambientale e di una sintesi non tecnica dello stesso</td></tr>
<tr><td colspan="2">Deliberazione di integrazione degli indirizzi (Del C.C. 19/11/2010)</td></tr>
<tr><td>Aggiornamento della redazione della proposta di Puc definitiva per la componente operativa</td><td>Aggiornamento della redazione del Rapporto ambientale e di una sintesi non tecnica dello stesso</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Fase 3: Adozione e approvazione</td><td>Adozione del PUC in Consiglio Comunale</td><td>Pubblicazione della decisione finale sulla G.U.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Trasmissione alla Provincia per la verifica di compatibilità e di conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente (90 gg. dalla ricezione del piano)

Approvazione del PUC con decreto del Presidente della Provincia previa delibera di Giunta provinciale e pubblicazione sul BURC</td></tr>
</table>

	In caso di esito negativo: - Conferenza di servizi (indetta entro 15gg., conclude il lavori entro 30 gg.), - Adeguamento del PUC per renderlo compatibile, - Ratifica degli esiti della Conferenza da parte del Consiglio Comunale (entro 20 gg.) e approvazione
Fase 4: Attuazione e monitoraggio	Dopo 15 gg. dalla pubblicazione il PUC diventa vigente Attuazione, gestione e monitoraggio

4.2 Compatibilità delle trasformazioni con le condizioni ambientali

Le trasformazioni proposte all'interno del piano negli ambiti individuati nella componente programmatico-operativa, oltre a considerare le analisi urbanistiche relative ai connotati di carattere storico-archeologico del territorio e del paesaggio, tengono in conto il quadro conoscitivo del territorio comunale derivato dalla rappresentazione dei principali tematismi di carattere ambientale (geologico, geomorfologico, idrologico, sismico, di rischio idrogeologico, agronomico, ecc).

In particolare tanto le analisi urbanistiche, quanto lo studio geologico e quello agronomico hanno fornito indicazioni sulla idoneità alla trasformazione delle aree comunali e in particolare:

a) nell'ambito dello studio urbanistico sono state individuate come aree non edificabili le aree archeologiche (vincoli con decreto, in via di definizione, in osservazione), le fasce di rispetto autostradale e di strade extraurbane, quella ferroviaria, il vincolo cimiteriale, le fasce di rispetto di elettrodotti e metanodotti, le aree a rischio di alluvione, il vincolo 431/85 dei fiumi e canali.

b) nell'ambito dello studio agronomico nella **Carta di analisi delle redditività potenziali** dello studio agronomico sono state individuate le aree particolarmente produttive citate dalla L.R. 16/2004, art, 23, comma 2 h, in cui si vieta "l'utilizzazione a fini edilizi fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli" che svolgano la loro attività agricola nel territorio comunale di Scafati. In tale ambito, dunque, non sono state individuate aree di trasformazione nel progetto di piano per le disposizioni programmatiche. Tali ambiti sono stati definiti come **Ambiti rurali di valorizzazione della vocazione produttiva** ed hanno dunque una norma diversa dagli Ambiti rurali ordinari.
Inoltre, in coerenza con quanto stabilito dalle *Linee Guida per il paesaggio della Campania* (2008, pag. 80), in tali aree agricole vanno tutelati gli *elementi di diversità biologica* (siepi, filari arborei, alberi isolati) in esse presenti e le *sistemazioni tradizionali* (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisori in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale.

c) nell'ambito dello studio geologico partendo dalle criticità del territorio e utilizzando la metodologia della sovrapposizione di mappe tematiche specifiche (overlay mapping) per ogni indicatore ambientale di rischio presente nell'area comunale è stata valutata l'inidoneità della trasformazione territoriale.
La metodologia classica dell'overlay mapping, ritiene utile elaborare, a supporto della valutazione ambientale strategica, due cartografie di sintesi:
- la prima relativa al quadro conoscitivo (**Carta delle criticità**), in cui è rappresentato sinteticamente lo stato del territorio e in cui sono riportate tutte le informazioni disponibili riguardanti le principali componenti

ambientali-geologiche. Nello specifico si è ritenuto non redigere tale documento, ma far riferimento alle carte redatte per la stesura della relazione geologica per la redazione del PUC:

- carta geolitologica;
- carta della stabilità;
- carta idrogeologica;
- carta della zonizzazione sismica;
- carta del rischio idrogeologico;

- la seconda (**Carta dell'idoneità alla trasformazione del territorio**) relativa alla sintesi valutativa dei gradi di idoneità del territorio ad essere trasformato, dove con il termine "trasformato" si intende non solo edificato, ma anche attrezzato ad usi antropici.

Questa seconda carta è finalizzata a cogliere in modo sintetico ed unitario le interazioni tra i vari sistemi e fattori che connotano il territorio comunale.

I limiti all'idoneità alla trasformazione del territorio sono dati dalle caratteristiche morfologiche, geologiche e sismiche dei terreni, dalla presenza di fattori di rischio ambientale connessi con la vulnerabilità delle risorse naturali, dalla presenza di specifici interessi pubblici alla difesa del suolo, e alla sicurezza idraulica e idrogeologica in genere.

Lo studio geologico ha messo in evidenza che, in merito ad una pianificazione urbanistica che preveda zone di nuova edificazione, "le zone che appaiono più idonee in quanto presentano un più elevato grado di addensamento nei primi tre metri di profondità dal piano campagna con valori dei parametri di geotecnica, geomeccanici e sismici migliori sono quelle poste a nord ovest del centro abitato (Via Passanti Scafati, Via Catalano, Via Spinelli e zone limitrofe)" (Relazione geologica pag. 88).

In particolare, lo studio distingue tre livelli di compatibilità alla trasformazione:

livello A – massima inidoneità alla trasformazione del territorio,

livello B – trasformazione del territorio fortemente condizionata,

livello C – inidoneità medio-bassa alla trasformazione del territorio

Il primo, il **livello A**, corrisponde al massimo grado di inidoneità. Gli interventi suggeriti in queste zone sono per lo più interventi inerenti le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche, le manutenzioni ordinarie e straordinarie, le ristrutturazioni, gli adeguamenti, le sistemazioni idrauliche, gli interventi di riqualificazione e dotazione ambientale.

Il secondo, il **livello B,** può corrispondere ad aree in cui ogni intervento di trasformazione è soggetto a forti condizionamenti e restrizioni in termini di funzioni e opere ammesse.

Il terzo, il **livello C,** corrisponde ad un livello di attenzione medio-basso, in cui le trasformazioni sono ammesse, a patto di osservare particolari accorgimenti e di valutarne i possibili impatti negativi prevedendo tutte le mitigazioni necessarie.

Di conseguenza nelle previsioni delle aree di trasformazione, previste in base alla parte strutturale del PUC, si è tenuto conto dei criteri individuati nella tabella sottostante.

Livello di non idoneità alla trasformazione	***Interventi suggeriti nello studio geologico***	***Tipologie di interventi previsti negli ambiti di trasformazione urbanistica***
Livello A	**massima inidoneità** alla trasformazione del territorio	- infrastrutture pubbliche necessarie e non de localizzabili previo studio di compatibilità idraulica; - aree verdi pubbliche arredate o per il gioco e lo sport inedificate previo studio di compatibilità idraulica; - parcheggi previo studio di compatibilità idraulica; - delocalizzazione industrie incompatibili con riutilizzazione degli edifici esistenti per altri usi previo studio di compatibilità idraulica (tranne per l'area del PIP dove sono stati approvati studi di compatibilità idraulica di dettaglio)

Livello B	trasformazione del territorio **fortemente condizionata**	- infrastrutture pubbliche; - attrezzature pubbliche edificate necessarie e non de localizzabili con progetti architettonici compatibili con il rischio idraulico; - Sopraelevazioni di edifici residenziali privati - inserimento attività produttive solo da delocalizzare previo studio di compatibilità idraulica (tranne per l'area del PIP dove sono stati approvati studi di compatibilità idraulica di dettaglio)
Livello C	**inidoneità medio-bassa** alla trasformazione del territorio	- attrezzature pubbliche di ogni tipo - aree di espansione residenziale pubblica (PEEP) - sopraelevazioni di edifici residenziali privati -ampliamento aree industriali e ricettive esistenti

4.3 Il processo della Valutazione ambientale strategica

Il processo di redazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Scafati è accompagnato da una valutazione ambientale strategica. La VAS è un processo che ha la funzione di individuare, descrivere e valutare gli effetti ambientali che le scelte del Piano Urbanistico Comunale potrebbero avere sull'ambiente. Essa può essere vista, dunque, come uno ―strumento di formulazione del piano‖ accompagnandone tutto il processo dalla formazione all'attuazione.

Ai sensi del D. Lgs. 152/06, come modificato dal D. Lgs. 4/2008, la valutazione ambientale si applica a tutti i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

In coerenza con l'articolazione del PUC, la Valutazione Ambientale Strategica è stata impostata seguendo un processo che si è articolato in tre macrofasi corrispondenti alla fase preliminare del PUC, alla fase delle disposizioni strutturali e alla fase delle disposizioni operative. Tali fasi sono state descritte in seguito.

1. FASE: VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE DI SCENARIO NELLA FASE DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Nella prima fase della Valutazione ambientale strategica sono state confrontate due ipotesi di trasformazione per l'intera città:

1. lo Scenario A (prospettiva attuale): di mantenimento dell'indirizzo attuale di sviluppo urbano con struttura insediativa di tipo sparso (―città sparsa‖)

2. lo Scanario B (prospettiva proposta dal PUC): con organizzazione dell'assetto territoriale basato su un riequilibrio policentrico tra le varie parti della città (―città policentrica‖).

La scelta dello scenario B, considerata preferibile nella valutazione ambientale, consente di rafforzare le identità dei nuclei o delle parti esistenti nella città di Scafati. La scelta è stata fatta in base al confronto tra gli aspetti positivi e negativi rilevabili per entrambe gli scenari, in particolare tenendo in conto che un'organizzazione policentrica dello sviluppo insediativo consente di conservare molte delle aree verdi, inedificate, interstiziali, che rappresentano un polmone verde nel fitto tessuto insediativo cittadino e, soprattutto, consente di conservare l'identità e le peculiarità delle varie parti di cui è costituita la città.

Coerentemente con tale scelta, nel territorio comunale sono state, dunque, identificate varie parti (o nuclei) con caratteri peculiari locali nei quali sono previste ipotesi specifiche di trasformazione valutati in base al riconoscimento degli aspetti positivi e negativi rispetto alla situazione attuale.

2. FASE: VALUTAZIONE DELLA CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI NELLA FASE DI DEFINIZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

Nella seconda fase, dopo aver preso in considerazione il sistema della pianificazione e programmazione a livello territoriale (piani e programmi sovra-ordinati), si è verificata la congruenza degli obiettivi specifici relativi al Piano con i principi di sostenibilità derivanti dal quadro di riferimento territoriale.
In sintesi, si è verificato che il PUC di Scafati si fonda su cinque principi di sostenibilità coerenti con il quadro della pianificazione territoriale vigente e con il processo di consultazione promosso all'inizio della redazione del piano.
I principi di sostenibilità sono:
1. qualità ambientale e urbana,
2. accessibilità,
3. equilibrato assetto territoriale,
4. qualità della vita,
5. sviluppo socio-economico.

Tali principi di sostenibilità si traducono in alcuni obiettivi strategici del PUC:
A. la valorizzazione del sistema dei valori storico-paesaggistici-ambientali;
B. il potenziamento del sistema della mobilità;
C. la creazione del sistema policentrico di valorizzazione e riequilibrio fra le varie parti della città;
D. il potenziamento del sistema delle attrezzature urbane;
E. il potenziamento del sistema di valorizzazione economica.

La valutazione della sostenibilità degli obiettivi di piano è stata, inoltre, verificata alla luce di un confronto con i criteri di compatibilità accreditati a livello europeo e selezionati in base alle caratteristiche del contesto:

1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili
2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
3. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti
4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
8. Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo)
9. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
10. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile

3. FASE: VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI NELLA FASE DI DEFINIZIONE DELLE DISPOSIZIONI OPERATIVE (DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE) DEL PUC
Nella terza fase della VAS si è, in primo luogo, verificata la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni ambientali attraverso l'overlaymapping (sovrapposizione di mappe con criticità ambientali o vincoli).
In secondo luogo nella terza fase si è operata una valutazione della sostenibilità delle azioni di piano per ogni area di trasformazione rispetto alle componenti ambientali
Infatti, le azioni previste nelle aree di trasformazione della parte operativa del piano sono state valutate rispetto agli effetti che esse producono sulle componenti ambientali. Tali componenti sono:

- Aria
- Acqua
- Suolo

- Sottosuolo
- Rumore
- Natura e biodiversità (flora e fauna)
- Paesaggio
- Qualità urbana
- Patrimonio storico-architettonico

In un‘ottica di valutazione della sostenibilità (multidimensionale) e non solo di compatibilità ambientale si considera anche come componente il

- Benessere economico-sociale

Per ogni ambito di trasformazione si è sviluppata una matrice che per ogni intervento considera gli impatti sulle componenti ambientali quantificandoli attraverso gli indicatori specificati nella tabella sottostante.
Analoghe matrici sono state elaborate per il sistema di interesse storico ambientale e insediativo e per il sistema infrastrutturale e per l‘intero piano.

La Commissione VIA e VAS della Regione Campania nella seduta dell'01/08/2013 ha esaminato il Piano Urbanistico Comunale di Scafati e la Vas ed ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

1. antecedentemente alla approvazione del PUC deve essere posta in evidenza la verifica di compatibilità tra il dimensionamento del PUC (fabbisogni abitativi, attività produttive, ...) e le previsioni del PTCP della Provincia di Salerno per l'ambito locale "Agro nocerino-sarnese"; in particolare, per quanto riguarda le attività economiche e produttive occorre rapportarsi all'azione "Mettere in rete risorse e infrastrutture" secondo cui "vanno programmati il completamento e il potenziamento e la messa in rete delle aree produttive di interesse sovralocale (Taurana, Fosso Imperatore, Sarno, agglomerati ASI di Fisciano-Mercato Sanseverino e Cava dei Tirreni) e di interesse locale (Scafati, Angri, Pagani, Nocera Inferiore, Castel San Giorgio e San Valentino Torio)".
2. le NTA devono riportare, per i progetti di trasformazione urbana, le tipologie di intervento interessate dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale;
3. il Piano, e le relative Norme tecniche, devono recepire tutte le prescrizioni e modifiche individuate nelle consultazioni e nell'acquisizione delle osservazioni;
4. in riferimento al SIN "Bacino idrografico del Fiume Sarno", occorre che le NTA vadano integrate in modo tale da definire che "tutte le tipologie di siti considerate di interesse e censite per la sub-perimetrazione del SIN (Legge 23 dicembre 2005 n. 266 e perimetrato con D.M. 11 agosto 2006) siano disciplinate dalla normativa di settore e che per ogni area si dovrà procedere, preventivamente a qualsiasi uso o trasformazione, ad attivare l'iter procedurale previsto dal Titolo V, parte quarta, del DLgs 152/2006 e smi, (piano di caratterizzazione, determinazione della concentrazione di inquinanti, interventi di bonifica, ripristino ambientale, messa in sicurezza...)";
5. il piano di monitoraggio deve riportare, anche sinteticamente, le modalità organizzative/di controllo/di gestione del piano stesso. Vanno inoltre inseriti indicatori in merito alle seguenti componenti:

   - Elettromagnetismo (Sviluppo chilometrico delle linee elettriche suddivise per tensione- Presenza di impianti RTV e SRB)
   - Acque reflue (Conformità del sistema di fognatura delle acque reflue urbane- Copertura servizio fognatura-Trattamento acque reflue)
   - Rischi (idrogeologico, sismico - interventi di mitigazione)

Si rileva, inoltre, l'opportunità che alle aree prospicienti quelle individuate negli "ambiti sottoposti a particolari prescrizioni - servizi generali, impianti tecnologici e impianti di depurazione" siano attribuite destinazioni idonee alla prossimità con detti impianti.

Le prescrizioni e raccomandazioni di cui sopra sono state trasmesse al Sindaco del Comune di Scafati dal Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania a mezzo fax con Prot. 2013 dell'11/09/2013.
Il PUC è stato dunque aggiornato in base a tali prescrizioni e raccomandazioni.

Comune di Scafati

(PROVINCIA DI SALERNO)

ALLEGATO 1:
ATTIVITA' DI CONSULTAZIONE P.U.C. DI SCAFATI

RAPPORTO DI SINTESI

STUDIO FEDORA ARCHITETTI ASSOCIATI

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Scafati ha iniziato l'iter di adeguamento del P.R.G. vigente alle nuove disposizioni legislative nazionali e regionali, avviando la redazione del Piano Urbanistico Comunale (L.R. 16/2004). All'interno del procedimento di formazione di tale strumento urbanistico, il Comune ha promosso e avviato una consultazione con le organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali e ambientaliste di livello provinciale, così come previsto dagli art. 23 e 24 della L.R. 16/2004.

Con avviso pubblico del 13 ottobre 2005 (pubblicizzato con manifesti) le organizzazioni territoriali sono state invitate a presentare proposte in relazione alle principali problematiche che il piano dovrà prendere in considerazione; tenendo conto che, coerentemente con gli indirizzi di politica territoriale ed ambientale dell'Unione europea e della Regione Campania (Linee guida e Proposta di PTR), il Puc dovrà perseguire una prospettiva di sostenibilità dello sviluppo coniugando l'esigenza di miglioramento della qualità di vita dei cittadini con quella di valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale presente sul territorio.
Pertanto le organizzazioni territoriali sono state invitate ad esprimere considerazioni in relazione a problematiche di interesse generale concernenti ad esempio:

a) il sistema della mobilità,
b) l'accesso ai servizi e alle attrezzature e la loro distribuzione sul territorio (salute, istruzione, gioco e sport, ecc),
c) le opportunità di sviluppo economico (turistico, agricolo, artigianale-industriale ecc),
d) le necessità di carattere sociale in relazione agli aspetti territoriali (sicurezza, socializzazione, ecc)
e) le esigenze di adeguamento del patrimonio abitativo,
f) l'uso delle risorse ambientali per una preservazione della diversità biologica,
g) le esigenze in relazione alla valorizzazione del patrimonio storico,
h) le necessità di intervento su aree di particolare degrado urbano ed ambientale.

CON QUESTO REPORT DI SINTESI DELLE ATTIVITÀ DI CONSULTAZIONI PRELIMINARI SI CONTRIBUISCE ALLA DEFINIZIONE DI UN QUADRO ANALITICO DEL TERRITORIO QUANTO PIÙ POSSIBILE CONDIVISO PER LA VALUTAZIONE E LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE SCELTE STRATEGICHE DI PIANIFICAZIONE.

A valle del bando pubblico citato, al Comune sono pervenute 30 note di riflessione e proposta da parte dei seguenti soggetti:

1) Lega regionale delle Cooperative e mutui della Campania (8.11.05 – prot. 26090);
2) Prof. Vittorio Mirando (8.11.05- prot. 26127);
3) Amoretti Raffaele, Maria, Rosario e Acanfora Rosa (9.11.05 – prot. 26220);
4) Circolo Margherita "Aldo Moro", Prof. B. Pagano (9.11.05 – prot. 26325);
5) Faiella Francesco e Lamberti Pasqualina (10.11.05 – prot. 26399)
6) Avv. Mario Santocchio (10.11.05 – prot. 26465)
7) Dott. A. Monaco presidente "COMITATO CENTRO STORICO - IL CUORE DELLA CITTÀ" (10.11.05 – prot. 26477);

8) Associazione Pagus di San Pietro – Scafati (10.11.05 – prot. 26476)
9) Tavella Franco "CGIL SCAFATI" (11.11.05 – prot. 26489)
10) Lancia Michele – Cianciulli Rosa Assunta (11.11.05 – prot. 26516)
11) D'Aniello Pasquale (11.11.05 – prot. 26518);
12) Testa Camillo (11.11.05 – prot. 26550);
13) La Mura Antonio (11.11.05 – prot. 26601);
14) Costantino Micjhele (11.11.05 – prot. 26601);
15) Cittadini di San Pietro (11.11.05 – prot. 26607);
16) Cicalese Giovanna – Luigia D'Antuono – Rosario Falcone (11.11.05 – prot. 26633);
17) Dott. Puoti Basilio (11.11.05 – prot. 26633);
18) 17 bis) Michele Chiavazzo, consigliere Udeur Popolari (11.11.05 – prot. 26643);
19) Cittadini Contrada Cappella e via S. Antonio Abbate (11.11.05 – prot. 26643);
20) Cittadini Contrada Bagni (via Ortalonga) (11.11.05 – prot. 26644);
21) Cittadini Via F. Budi (11.11.05 – prot. 26646);
22) Cittadini via delle industrie e sue traverse (11.11.05 – prot. 26647);
23) Contrada Mariconda (Cittadini) (11.11.05 – prot. 26648);
24) Concilio Fioravante – Merluzzo Lucia (11.11.05 – prot. 26649);
25) Cittadini contrada Bagni (Via A. Manzoni viale Fratte) (11.11.05 – prot. 26650);
26) Associazione Musicale e culturale "I giovani della Tammorra di Bagni" (11.11.05 – prot. 26651)
27) Nastro Gianluca per il partito "Comunisti Italiani" (11.11.05 – prot. 26662)

e oltre tempo utile:

28) Cittadini di via Pizzone Salice, viale San Nicola, via Tora (14.11.05 – prot. 26794)
29) Medici di base di Scafati (14.11.05 – prot. 26795)

In particolare, l'Associazione Pagus di San Pietro (n. 8), attraverso suoi rappresentanti, ha presentato personalmente nel mese di ottobre agli architetti Mesolella e Iovino dello studio Fedora e all'arch. Fanelli presso l'Ufficio tecnico comunale una proposta consistente in 6 tavole progettuali oltre la relazione.

SINTESI DEI CONTENUTI DELLE PROPOSTE PRESENTATE

Di seguito sono sintetizzati i contenuti delle proposte considerate esclusivamente in relazione agli aspetti di merito che interessano il PUC. Tali contenuti sono ordinati secondo le problematiche di interesse generale contenute nel bando.

a) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Cinque proposte pervenute si soffermano in particolare sul sistema della mobilità (Legacoop, Circolo Margherita Aldo Moro, Capogruppo Forza Italia Santocchio, Consigliere Udeur Chiavazzo, Gianluca Nastro per il Partito Comunisti Italiani)

La Legacoop propone l'interramento delle ferrovie e l'interazione con i comuni limitrofi e la Provincia per le previsioni nel settore della viabilità.

Tra le priorità urbanistiche relative al sistema della mobilità il Circolo Margherita "Aldo Moro" richiede:

- l'interramento della Circumvesuviana nel tratto lungo via Martiri d'Ungheria e via De Gasperi e recupero degli spazi a verde pubblico, aree gioco e parcheggi;
- la creazione di strade alternative a via Martiri d'Ungheria e via De Gasperi;
- la creazione di un percorso stradale alternativo al centro abitato per il traffico dei mezzi pesanti;
- la realizzazione di una pista ciclabile;
- la creazione di parcheggi fuori dell'area centrale e strisce blu nell'area centrale;
- la creazione di percorsi pedonali di collegamento fra centro e aree di parcheggio;
- la messa in sicurezza di alcune intersezioni urbane;
- la realizzazione di marciapiedi lungo i percorsi in prossimità delle scuole;
- la riqualificazione delle strade del centro storico

Sono richiesti altresì altri interventi che, tuttavia, non riguardano il PUC e dovranno essere presi in considerazione da altri strumenti (es. questioni di tarriffazione, interventi sulla sosta illegale, illuminazione, manutenzione, riprogettazione degli stalli nelle attuali aree, ecc)

L'Avv. Santocchio (capogruppo consiliare di Forza Italia) propone l'interramento della Circumvesuviana e una seconda uscita dell'autostrada NA-SA a Scafati Sud

Il consigliere Michele Chiavazzo (Udeur-Popolari) chiede di riprendere nel PUC la rete delle strade indicate nel piano triennale delle OO.PP: 2005-2007, di indicare strade tangenziali che possano evitare il traffico nel centro e di prevedere l'eliminazione dei passaggi a livello. Richiede altresì di considerare la strada provinciale parallela alla SS18 che da Cava arriverà a Scafati presso il Supermercato Interspar sulla SS18.

Per il Partito "Comunisti italiani" Gianluca Nastro propone di creare maggiori collegamenti nord sud che si ritiene carenti (tre di larghezza insufficiente) oltre alla pedonalizzazione del centro storico. Inoltre propone di prendere in considerazione lo studio del Prof. Torrieri del '95 sulla viabilità.

B) L'ACCESSO AI SERVIZI E ALLE ATTREZZATURE E LA LORO DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO (SALUTE, ISTRUZIONE, GIOCO E SPORT, ECC)

Quattro proposte si soffermano sulla tematica relativa ai servizi e alle attrezzature (il Segretario della CGIL, La Mura Antonio, Luigia D'Antuono dell'associazione Emily-Agro, Giovanna Cicalese dell'associazione "Città sensibile" e Rosario Falcone di "Sinistra giovanile").

Il Segretario Provinciale CGIL, Franco Tavella, per conto della CGIL – Centro Servizi Scafati richiede di confermare gli standard urbanistici del PRG e potenziarli con l'attenzione a rafforzare una collaborazione pubblico-privato.

Il Sign. La Mura Antonio chiede per la zona Bagni un centro sociale o una biblioteca o un edificio per eventi culturali.

Luigia D'Antuono dell'associazione Emily-Agro, Giovanna Cicalese dell'associazione "Città sensibile" e Rosario Falcone di "Sinistra giovanile" richiedono di destinare ad attività culturali alcuni edifici storici come Palazzo Budi e Palazzo Sisto e di destinare a centri di ricerca, servizi e formazione le aree su cui insistono fabbriche dismesse.

C) LE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ECONOMICO (TURISTICO, AGRICOLO, ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ECC)

In relazione alle opportunità di sviluppo economico si riassumono i contenuti di quattro proposte (Legacoop, Capogruppo Forza Italia Santocchio, Pasquale D'Aniello – società Tormentone, Gianluca Nastro per il Partito Comunisti Italiani)

Relativamente alle aree industriali come una occasione di sviluppo la Legacoop Campania propone:

- la previsione di una strada di collegamento dell'area PIP con l'autostrada Napoli-Salerno e la Statale 268 all'altezza dello svincolo di Angri;
- l'utilizzazione immediata dell'area industriale di via Nuova S. Marzano per la delocalizzazione delle industrie non compatibili (abolendo la norma del PRG che non consente di utilizzare l'area fino al completamento del PIP di S. Antonio Abate);
- la delocalizzazione della cartiera di via Madonnelle in via Nuova S. Marzano e il cambio di destinazione in attrezzature commerciali, uffici o spazi per il tempo libero;
- la deindustrializzazione dell'area ex Copmes;
- l'acquisizione al patrimonio comunale dell'ex Manifattura Tabacchi (ora Statale);
- la previsione di strutture ricettive con oltre 50 camere al confine con Pompei.

L'Avv. Santocchio, capogruppo consiliare di Forza Italia, propone nuove attività commerciali in via Lo Porto.

Il Sign. Pasquale D'Aniello amministratore della società il Tormentone richiede aree da destinare ad attività turistico-ricettive

Per il Partito "Comunisti italiani" Gianluca Nastro propone di prevedere interventi di miglioramento dell'impatto ambientale per le zone D3 e di registrare l'esistenza di zone produttive non individuate nel P.R.G..

e) LE ESIGENZE DI ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Relativamente alle esigenze del patrimonio abitativo sono state avanzate tre proposte (Legacoop, Capogruppo Forza Italia Santocchio, Pasquale D'Aniello – società Tormentone, Gianluca Nastro per il Partito Comunisti Italiani).

La Legacoop Campania richiede per l'edilizia pubblica:

- la realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (circa il 50% del fabbisogno considerato di circa 4000 nuovi vani pari a 1000 – 1200 alloggi nei prossimi 10 anni);
- la previsione di aree 167 con due caratteristiche: di dimensioni paragonabili con San Pietro (250 alloggi) e miste con edilizia sovvenzionata o in locazione agevolata (30-35%) e di alloggi di edilizia agevolata in proprietà (60-70%);
- la previsione, in particolare, di due 167 in zona di Bagni ai confini con Angri;
- la previsione di alloggi destinati a nuove categorie sociali (anziani, singoli, giovani coppie, forze dell'ordine, in locazione permanente o con patto di futura vendita);

mentre per l'edilizia privata chiede:

- la previsione di zone di espansione con villette a schiera;
- l'eliminazione delle zone M e completamento degli interventi;
- l'abbattimento e la ricostruzione in zona B1;
- in tutte le zone B la sopraelevazione di un piano per i fabbricati composti di piano terra e primo piano e il cambio di destinazione d'uso ai piani terra da residenza a terziario;
- in zone agricole la possibilità di realizzare locali sottotetto di pertinenza delle abitazioni sottostanti con coperture a falde fra 2,70 e 1,20 ml.

L'Avv. Santocchio, capogruppo consiliare di Forza Italia, propone:

- la rivisitazione del limite del lotto minimo in zona agricola da 5000 a 1500mq;
- la previsione di piani di edilizia economica e popolare;
- nuove previsioni residenziali lungo le maggiori arterie;
- di consentire le mansarde stabilendo un'altezza massima
- l'abbattimento e la ricostruzione in zona B1.

Per il Partito "Comunisti italiani" Gianluca Nastro propone di rendere maggiormente omogenee le altezze degli edifici lungo gli assi di collegamento con altri centri e di creare nuove zone di edilizia economica e popolare.

g) LE ESIGENZE IN RELAZIONE ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO

In connessione con la tematica precedente sulla tematica della valorizzazione del patrimonio storico si sono soffermate in particolare cinque proposte (Legacoop, Prof. Miranda, Comitato "Centro Storico – Il Cuore della città", Segretario Provinciale CGIL, Luigia D'Antuono dell'associazione Emily-Agro - Giovanna Cicalese dell'associazione Città sensibile- Rosario Falcone di Sinistra giovanile).

Per le zone A la Legacoop Campania richiede:

- di ridurre il perimetro delle zone A;
- di favorire l'intervento diretto;
- di consentire l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari, l'apertura di luci e finestre sulle facciate non principali, lo spostamento delle scale, l'abbattimento e la ricostruzione per fabbricati che non hanno pregio architettonico;
- l'incentivazione a piano terra dell'uso commerciale e ricreativo;
- la realizzazione di passaggi, piazzette, slarghi, arredo urbano.

Il Prof. Vittorio Miranda richiede di valorizzare il quartiere Vetrai dal punto di vista artistico-culturale

Il Comitato "Centro Storico – Il Cuore della città" avanza le seguenti proposte:

- di consentire l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari e l'apertura di luci sui cortili interni;
- di prevedere l'abbattimento e la ricostruzione a parità di volume per gli edifici che non possono essere recuperati;
- di vietare il riutilizzo a scopo abitativo di vani terranei resisi liberi;
- di consentire il cambio di destinazione d'uso incentivando l'apertura di attività artigianali, commerciali, di ristorazione, bar e tempo libero.

Il Segretario Provinciale CGIL, per conto della CGIL – Centro Servizi Scafati richiede di recepire il Piano di recupero del Quartiere Vetrai nel PUC e di evitare che si ricorra ai PUA nelle altre zone e di elaborare una strategia di innesco di processi di recupero e valorizzazione anche assumendo a riferimento il Programma di valorizzazione e il Piano del Colore della 26/02.

Luigia D'Antuono dell'associazione Emily-Agro, Giovanna Cicalese dell'associazione Città sensibile e Rosario Falcone di Sinistra giovanile richiedono di pedonalizzare almeno parte del centro storico.

F) L'USO DELLE RISORSE AMBIENTALI PER UNA PRESERVAZIONE DELLA DIVERSITÀ BIOLOGICA

Sulle tematiche ambientali si soffermano due proposte (Legacoop, Segretario Provinciale CGIL).

Viene richiesta da parte della Legacoop Campania l'effettiva realizzazione del Parco Fluviale del Sarno con il disinquinamento del fiume.

Il Segretario Provinciale CGIL, per conto della CGIL – Centro Servizi Scafati richiede di intrecciare l'ipotesi del Parco Fluviale con la disciplina relativa alla istituzione del Parco del Fiume Sarno e con lo Studio sulle aree verdi redatto nel '96 dell'Università di Napoli, coordinato dalla prof. Fraticelli.

G) LE NECESSITÀ DI INTERVENTO SU AREE DI PARTICOLARE DEGRADO URBANO ED AMBIENTALE

Sulle problematiche relative alle aree di particolare degrado sono state presentate tre proposte (San Pietro, Associazione Pagus San Pietro, Dott. Puoti).

Alcuni cittadini di San Pietro (32) richiedono la delocalizzazione dell'area di stoccaggio di carta, materiali plastici e vari da via Torino a ridosso della stazione ferroviaria.

L'Associazione Pagus propone di integrare la parte storica di San Pietro con la parte sviluppatasi più di recente che rappresenta una sorta di "quartiere dormitorio". L'intervento prevede la riconfigurazione con allargamento della piazza, la sua chiusura al traffico, l'integrazione della pavimentazione di alcuni spazi, la realizzazione di una scuola materna (che manca nel quartiere), la realizzazione di nuovi arredi e di nuove aree verdi fruibili dalla collettività, l'apertura di nuove strade di connessione da collegare al traffico extraurbano.

Il Dott. Basilio Puoti (sulla base di colloqui con altri abitanti del rione Ferrovia) propone alcuni interventi specifici per il quartiere Ferrovia. Si tratta di aree verdi e un centro di quartiere in via D'Amaro; aree sportive e ricreative in alcune traverse minori; riqualificazione delle facciate; riqualificazione del cavalcavia D'Amaro; miglioramento della mobilità, previsione di parcheggi per i Tir in via delle Industrie; delocalizzazione delle sei industrie conserviere presenti in zona; bonifica delle aree e riuso a residenze e attrezzature; ricostruzione dello stadio comunale; riqualificazione di tutta l'area ferroviaria.

PROPOSTE DI CARATTERE PIU' PARTICOLARISTICO

Alcune note sono mirate ad evidenziare esigenze di carattere più particolaristico. Si tratta della note:

- dei Sign.ri Amoretti Raffaele, Maria, Rosario e Acanfora Rosa, che vorrebbero evitare il ripristino degli attuali vincoli di PRG vigente;
- dei Sign.ri Faiella Lamberto e Lamberti Pasqualina che vorrebbero una classificazione G2 per i loro terreni attualmente individuati come zona M;
- dei Sign.ri Lancia Michele e Cianciulli Rosa Assunta che richiedono una modifica da F1 e G3 in zona destinata ad attrezzatura turistico-ricettiva o in via subordinata in G2;

- del Sign.re Camillo Testa che richiede di trasformare l'area di sua proprietà da zona agricola a zona residenziale intensiva;
- del Sign. La Mura Antonio che richiede la possibilità di un ampliamento della propria attività di ristorazione;
- del Sign.re Costantino Michele che richiede il cambio di zona da M a B4;
- dei Sign.ri Concilio Fioravanti e Merluzzo Lucia che chiedono la riclassificazione da zona M a zona B4;
- dei cittadini della SS18 tratto via Manzoni-Dante Alighieri e L'Associazione Musicale e Culturale "I giovani della Camorra di Bagni" che richiedono di riclassificare le aree B1 in B4.

Inoltre un'insieme di note presentate da diversi soggetti sociali richiede la sopraelevazione con mansarde abitabili (Consigliere Chiavazzo, cittadini di Contrada Cappelle e via Sant'Antonio Abbate, cittadini di Contrada Bagni, cittadini di via Francesco Budi, cittadini di via delle Industrie e traverse, cittadini della Contrada Mariconda, cittadini della contrada Bagni-via Manzoni, cittadini di via Pizzone Salice, medici di base di Scafati).

INTERVENTI MAGGIORMENTE RICHIESTI

Per quanto sopra detto e in estrema sintesi si possono considerare fra gli interventi maggiormente richiesti nel processo di consultazione avviato per la redazione del Puc:

1. l' interramento della Circumvesuviana,
2. la realizzazione di nuove attrezzature turistico-ricettive al confine con Pompei,
3. l'abbattimento e ricostruzione in zona B1 del vigente P.R.G.,
4. la previsione della possibilità di realizzare mansarde o sopraelevazioni di un piano per fabbricati composti di piano terra e primo piano,
5. la realizzazione di nuove 167,
6. la previsione del cambio destinazione d'uso nel centro storico (tenuto in conto che il cambio di destinazione d'uso a favore di una attività commerciale è già consentito con delibere comunali n. 34 del 6/4/2000 e n. 64 del 31/7/2000 anche in recepimento della legge regionale 1 del 7/1/2000).

Comune di Scafati

(PROVINCIA DI SALERNO)

ALLEGATO 2:
SCHEDE
ATTIVITA' INDUSTRIALI INCOMPATIBILI

P.U.C. DI SCAFATI (SA)

STUDIO FEDORA ARCHITETTI ASSOCIATI
ARCH. ANNA MESOLELLA



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA INCOMPATIBILE (Strasso) n. 1

Localizzazione: fabbrica situata in via Sicignano (a fondo cieco), Rione Ferrovia

Vincoli: ricade nella fascia di rispetto della ferrovia e nell'area individuata dall'Autorità di Bacino a rischio di alluvione elevato e potenzialmente elevato

Caratteri del contesto: zona densamente costruita con funzione prevalentemente residenziale nei pressi della ferrovia e dell'autostrada con cui però non è direttamente collegata

Funzione suggerita: parcheggio e/o verde, gioco, sport

Superficie di massima: circa 2300 mq



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVE INCOMPATIBILI (La Perla e Longobardi) n. 2-3
Localizzazione: fabbriche situate a nord dell'insediamento di edilizia economica e popolare di Mariconda
Vincoli: ricadono nella fascia di rispetto della autostrada e nell'area individuata dall'Autorità di Bacino a rischio di alluvione elevato e potenzialmente elevato
Caratteri del contesto: zona densamente costruita con funzione prevalentemente residenziale pubblica, nei pressi dell'autostrada con cui però non è direttamente collegata
Funzione suggerita: commercio, area a verde e sport, riconfigurazione mobilità.
Superficie di massima: circa 41.000 mq La Perla e 12.500 mq Longobardi



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVE INCOMPATIBILI (D'Angolo) n. 4

Localizzazione: fabbrica situata a nord del PIP di Sant'Antonio Abate e alle spalle dell'area della stazione

Vincoli: ricade nella fascia di rispetto della ferroviaa e nell'area individuata dall'Autorità di Bacino a rischio di alluvione elevato e potenzialmente elevato

Caratteri del contesto: zona costruita con funzione prevalentemente residenziale e industriale, nei pressi della ferrovia in prossimità della stazione, ma dal lato opposto rispetto ai binari

Funzione suggerita: potrebbe rientrare in un progetto di ristrutturazione dell'area della stazione ferroviaria con una connessione a scavalco della ferrovia.

Superficie di massima: circa 5.900 mq



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVE INCOMPATIBILI (Faiella) n. 5

Localizzazione: fabbrica situata sulla SS. 18 dietro via Budi

Vincoli: ricade nel vincolo della 431/85 del fiume e dei canali (elenco delle acque pubbliche R.D. n. 7 del maggio 1899)

Caratteri del contesto: zona parzialmente costruita e parzialmente agricola

Funzione suggerita: attrezzature pubbliche e commercio.

Superficie di massima: circa 22.900 mq sopra il canale e 5.700 mq sotto



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA INCOMPATIBILE (San Paolina) n. 6
Localizzazione: fabbrica situata lungo la SS.18
Vincoli: ricade in piccola parte in area di interesse archeologico
Caratteri del contesto: zona costruita con funzione prevalentemente residenziale
Funzione suggerita: attrezzature pubbliche, commercio.
Superficie di massima: circa 18.300 mq



SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA INCOMPATIBILE (Cartiera) n. 7
Localizzazione: fabbrica situata lungo Corso Trieste
Vincoli: archeologico
Caratteri del contesto: zona costruita con funzione prevalentemente residenziale
Funzione suggerita: attrezzature pubbliche, commercio, nella consultazione è stato suggerito l'utilizzo come sede di attività formativa.
Superficie di massima: circa 18.000 mq

Recupero delle aree dismesse e in via di dismissione (obiettivo strategico b. 5)

Le aree industriali dismesse, intese come porzioni di territorio o edifici che hanno perso la loro originaria destinazione d'uso e sono potenzialmente in grado di accogliere nuove funzioni, hanno assunto anche in Campania una notevole rilevanza, per dimensione e collocazione.

In termini generali e sintetici le aree dismesse della Campania derivano:

- da antiche o tradizionali culture produttive (setifici, cantieri navali ecc.);

- dalle fasi d'industrializzazione matura (Italsider di Bagnoli, Iri di Castellammare, agro alimentare e poi metalmeccanico di Torre Annunziata, officine ferroviarie, ecc.);

- relativi a grandi servizi o impianti urbani obsoleti (macelli, caserme, scali ferroviari, ospedali psichiatrici, ecc.);

- da insediamenti produttivi realizzati parzialmente ed ora in stato di abbandono e di degrado;

- da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione economico-produttiva, estesi ad un ampio spettro di attività (artigianali, industriali, commerciali e trasportistiche) e localizzati anche in aperta campagna;

- dall'attività agricola, situati in contesti suburbani che rappresentano parti della campagna inglobati nell'espansione urbana.

I casi di dismissione produttiva in Campania sono presenti ai vari livelli della gerarchia urbana: capoluoghi provinciali, aree urbane di media dimensione, centri minori delle corone suburbane. In particolare, lungo l'arco costiero è in atto un processo di ristrutturazione e di ammodernamento dell'apparato industriale; si tratta di aree di vasta estensione, di notevole interesse strategico, sia ai fini della riconversione produttiva, sia del risarcimento ambientale. Spesso le aree industriali, specie quelle della prima fase dell'industrializzazione, si trovano ormai al centro degli abitati o in punti strategici dell'area metropolitana.

Dal punto di vista della dimensione delle imprese dismesse e dei settori di attività coinvolti, si tratta, da una parte, della disattivazione di impianti di dimensione grande e medio-grande dell'industria di base o di quei settori che hanno caratterizzato le prime tappe dello sviluppo industriale, d'altra parte, di imprese medio-piccole operanti nei comparti tipici dei distretti industriali e ubicate nei centri minori delle cinture suburbane, nella parte storica dei capoluoghi dei distretti o ancora nelle zone più periferiche in prossimità, ad esempio, di svincoli autostradali.

Ci si trova di fronte a problematiche di trasformazione potenziale abbastanza complesse. Si va da ipotesi di riutilizzo a fini urbani, terziari, commerciali a fini turistici, a ipotesi di riorganizzazione produttiva industriale e del terziario produttivo. In quest'ambito le principali problematiche attengono alla bonifica delle aree, ai relativi costi, relazionati alle finalità. Si pongono, infine, problemi complessi connessi alla proprietà dei suoli, ed al comportamento ed alle intenzioni dei soggetti coinvolti.

C'è, infine da notare, che su molte aree, specie costiere, operano vincoli di natura paesistica, che non hanno sempre efficacemente valutato la problematica della dismissione e recupero

delle aree dismesse.
Il nuovo orientamento propone di riutilizzare le aree e gli immobili dismessi in modo integrato, inserendo la politica del riuso nell'ambito di un progetto complessivo volto alla tutela ambientale e paesaggistica, ma soprattutto all'accrescimento della competitività delle città e dei territori coinvolti. Ciò, per evitare che l'enorme potenziale delle aree industriale dimesse, venga consumato in singole operazioni di trasformazione prive di respiro strategico.
Il PTR dà indirizzi affinché le aree dimesse, in attesa di una nuova destinazione, non vengano trasformate o lasciate completamente impermeabilizzate e prive di coperture a verde.
Analogamente potrebbe essere prevista la creazione di fasce di rispetto a verde massivo intorno alle aree industriali.
Il PTR indica le aree che possono svolgere tale ruolo strategico nell'assetto del territorio regionale, e delinea indirizzi da sottoporre alle Province ed agli altri Enti coinvolti nei tavoli di co-pianificazione[6].
Più in generale, l'obiettivo è di ricondurre l'insieme degli interventi di riuso delle aree e dei contenitori dismessi, previsti in una certa area, ad un progetto di trasformazione territoriale, concepito in modo unitario e coordinato tra i soggetti interessati, al fine di perseguire un modello di sviluppo sostenibile che faccia leva sui punti di forza dell'economia della Campania e rafforzi il rilancio della regione nella competizione globale.
Tale azione acquista maggiore rilevanza quando le aree abbandonate aprono vuoti pressoché contigui si moltiplicano gli effetti dell'abbandono. Il perdurare di tali condizioni genera disagio diffuso con un peggioramento della qualità residenziale del contesto, un impoverimento dei servizi e quindi un ulteriore declino demografico e occupazionale.
Insomma, la dismissione si configura come una compromissione dell'ambiente che va dalle modifiche del sistema economico, alle alterazioni del tessuto sociale e all'insorgenza di devianze, alla perdita di valori culturali dell'area, alla riduzione di posti di lavoro e al rischio per i residenti laddove esiste un'alterazione dell'acqua, del suolo, dell'aria o delle reti trofiche.

---

[6] *A tal fine occorrerà:*
- procedere alla creazione di mappe e database necessari per un'attenta pianificazione territoriale, esaminando ed inquadrando i processi di dismissione;
- considerare le caratteristiche ambientali, ecologiche, sociali, economiche, storiche, estetiche, insediative non solo dell'area in dismissione, ma anche del suo intorno;
- esaminare le forme di recupero già attuate o proposte e valutarne la compatibilità ambientale;
- analizzare la risposta locale ed il consenso sui progetti di recupero;
- implementare verifiche di marketing territoriale per promuovere lo sviluppo urbano.