



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE
DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Spedizione

Prot. n. 261

Del 6 AGO. 2008

N° 29 DEL 08.07.2008

OGGETTO: CRITERI ED OBIETTIVI POSTI A BASE DELL'ELABORAZIONE DEL P.U.C., COME PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 22.12.2004 E DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 834/2007.

L'anno **DUEMILAOTTO** del giorno **OTTO** del mese di **LUGLIO** alle ore **19,00** nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito degli avvisi diramati dal Presidente in data **02.07.2008** prot. n° **13845** e in data **07.07.2008**, prot. n° **14106**, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ORDINARIA** di **PRIMA CONVOCAZIONE** ed in **SEDUTA PUBBLICA** presso la casa Comunale

Presiede l'adunanza il **PRESIDENTE ARCH. COPPOLA GIAN PIERO.**

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

| | | | |
|------------------------|----|-----------------------|----|
| 1) DONATO ANDREA | SI | 15) SELLITTO RAFFAELE | SI |
| 2) FERRENTINO ANDREA | NO | 16) CAPUANO VINCENZO | SI |
| 3) DI LEO CARMINE | SI | 17) ALFANO GIUSEPPE | SI |
| 4) COPPOLA GIUSEPPE | NO | 18) SALVATI MICHELE | NO |
| 5) DE SIMONE SALVATORE | NO | 19) LONGANELLA WALTER | NO |
| 6) AMABILE ROCCO | SI | 20) SPINELLI GERARDO | NO |
| 7) LAMBERTI VINCENZO | SI | 21) CAPUANO MANUEL | NO |
| 8) RESCIGNO DOMENICO | SI | | |
| 9) FASOLINO ANTONIO | SI | | |
| 10) APOSTOLICO ANTONIO | SI | | |
| 11) IEMMA FRANCESCO | SI | | |
| 12) COPPOLA GIAN PIERO | SI | | |
| 13) ALTOMARE CIRO | SI | | |
| 14) ALFANO FRANCESCO | SI | | |

PRESENTI **14**

ASSENTI **7**

Si dà atto che è presente l'Assessore esterno **MARSILLO MARCELLO.**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE - DOTT. RAFFAELE MALDINI**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di Consiglio n. 29 del 08/07/2008

OGGETTO: Criteri e obiettivi posti a base della elaborazione del P.U.C., come previsto dalla Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004 e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 834/2007.

A relazione del Sindaco:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- che con Delibera di Giunta Municipale n. 102 del 18.02.1994, integrata dalla successiva Delibera di Giunta Municipale n. 404 del 6.6.1994, i Proff. Romano Lanini e Loreto Colombo, furono incaricati di redigere "studio di fattibilità" del nuovo PRG e del RE di Castel San Giorgio e che tale incarico veniva disciplinato, sulla base dello schema approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 29.7.1994, dalla convenzione sottoscritta il 28.12.1994 e registrata a Salerno il 17.1.1995, relativa anche alla redazione del PRG e del RE;
- che il 13.9.1994 i Proff. Lanini e Colombo consegnarono lo studio e che con Delibera n. 38 del 2.12.1994 il Consiglio Comunale prese atto dell'elaborato richiedendo integrazioni;
- che tali integrazioni furono prodotte dai proff. Lanini e Colombo il 23.12.1996 con prot. 18358;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 30.12.1996 lo studio di fattibilità, integrato come richiesto, fu approvato e posto a base per le indicazioni al fine della elaborazione del nuovo PRG e del RE;
- che l'incarico della redazione del nuovo PRG e del RE, fu conferito ai proff. Romano Lanini e Loreto Colombo con Delibera di Giunta Municipale n. 919 del 31.12.1996;
- che con nota del 12.1.2002 i proff. Lanini e Colombo, richiamavano la necessità, ai fini della ripresa dei lavori, della fornitura del Comune dei dati e delle cartografie di cui all'art. 8 della convenzione;
- Che il 23.04 2002 fu sottoscritta, tra l'Ente e i redattori, la convenzione integrativa prevedendo anche l'individuazione di un referente locale per le attività di cui all'art. 6 della stessa convenzione integrativa;
- Che in data 29.7.2003, i redattori Lanini e Colombo, consegnarono al Comune di Castel San Giorgio, la bozza del PRG e del RE in conformità all'art. 9 della convenzione;
- Che con nota del 3.9.2003 prot. 9531 il Segretario Generale, inviava ai Proff. Lanini e Colombo il verbale della Conferenza dei Capigruppo del 28.8.2003;
- Che in data 11.06.2004 prot. 6905 i redattori Proff. Lanini e Colombo consegnavano al Comune di Castel San Giorgio il progetto completo del PRG e del RE;

CONSTATATO

- Che in data 28.10.2004 fu redatto dalla commissione urbanistica, un verbale relativo alla apertura e verifica della documentazione contenuta nei plichi;
- Che in data 22/12/2004 è stata pubblicata la nuova Legge Regionale n. 16/2004 sul BURC n. 65 del 28/12/2004, riguardante il Governo del Territorio;

PRESO ATTO

- della Delibera di Giunta Municipale n. 151 del 08.09.2004, perfetta ai sensi di legge relativa alla costituzione di servizi a supporto ed alle dirette dipendenze degli organi istituzionali;
- della Delibera di Giunta Municipale n° 116 del 26.10.2005, ai sensi della Legge Regionale n° 16/2004, con la quale veniva avviato il procedimento per l'approvazione della variante al P.R.G. vigente – zone F;
- della Delibera di Giunta Municipale n. 119 del 14/09/2006 con la quale veniva individuato il R.U.P. e tecnico redattore del nuovo P.U.C. e R.U.E.C. nella persona dell'arch. D'Amico Antonio, in quanto Responsabile del costituito Ufficio di Programmazione e Sviluppo del Territorio Comunale;
- della Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 25.11.2006, con la quale veniva adottata la proposta di variante al P.R.G. - zone F;
- della Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 30.10.2007 con la quale venivano ratificati gli esiti della conferenza di servizi del 18.10.2007 che chiudeva l'iter amministrativo della variante al PRG – zone F;
- che in data 14 novembre 2007, il Presidente della Provincia di Salerno emetteva Decreto n. 57 di approvazione, relativo all'approvazione della Variante al P.R.G. - Zone F del Comune di Castel San Giorgio (SA), pubblicato sul B.U.R.C. n. 62 del 26 novembre 2007;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 139 del 12/05/2008, l'Amministrazione Comunale autorizzava il RUP ad individuare risorse esterne per il supporto al procedimento di redazione del PUC e RUEC, sia sotto il profilo tecnico-amministrativo che per la redazione di studi, elaborati e relazioni;

CONSIDERATO

- che l'Amministrazione Comunale ha organizzato, in questi mesi, una serie di incontri con le categorie imprenditoriali, artigianali, professionali etc., al fine di recepire utili suggerimenti e confronti su quelli che sono le aspettative e le visioni globali di sviluppo del territorio;
- che la Commissione urbanistica si è più volte riunita proprio per discutere degli indirizzi, dei criteri e degli obiettivi da porre alla base della elaborazione del PUC;

VISTO

- che in esecuzione della L.R. n. 16/2004 e della Deliberazione di Giunta Regionale n 834 del 11/05/2007 par. 4.2 lettera a), la relazione illustrativa deve contenere gli obiettivi ed i criteri adottati dal Consiglio Comunale posti a base dell'elaborazione del Piano;

RITENUTO

- per quanto sopra esposto, fornire indirizzi per la redazione del nuovo P.U.C. e del R.U.E.C. al Responsabile dell'Ufficio Programmazione e Sviluppo;

ATTESO che nel caso in specie, trattandosi di mero atto di indirizzo, non sono richiesti i pareri di cui all'art. 49 del D.L.vo 18/8/2000 n° 267;

SENTITI gli interventi dei sigg. Consiglieri, riportati in sintesi ed allegati alla presente;

eseguito l'appello alle ore 1:40 del giorno 09/07/2008

risultano presenti numero Consiglieri 18;

risultano assenti numero Consiglieri 3 (De Simone S., Salvati M., Spinelli G.)

con voti favorevoli 13;

con voti contrari 4 (minoranza);

astenuiti 1;

DELIBERA

1. la narrativa è parte integrante del presente deliberato;
2. di approvare l'allegato documento che fornisce indirizzi, obiettivi e criteri da porsi a base della elaborazione del Piano Urbanistico Comunale e del R.U.E.C. ai sensi della L.R. n. 16/2004;

Successivamente su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli 13 su n. 18 Consiglieri presenti e votanti;
con voti contrari 4 (minoranza)
Astenuti 1

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ex art. 134 T.U.E.L. – D. L.vo 18.08.2000, N. 267.

Su proposta del Presidente per una breve sospensione dei lavori;

IL CONSIGLIO

All'unanimità sospende i lavori per circa 10 minuti – ore 1,40 del 09.07.2008.

Alle ore 1,50 del 09.07.2008, si procede all'appello: presenti 13 – assenti 7 (Coppola Gian Piero, De Simone Salvatore, Altomare Ciro, Salvati Michele, Longanella Walter, Spinelli Gerardo, Capuano Manuel)

SEDUTA VALIDA

SI PASSA AL PUNTO SUCCESSIVO.



COMUNE DI
CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO

DOCUMENTO PROGRAMMATICO OBIETTIVI E CRITERI POSTI A BASE DELL'ELABORAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE – (PUC)

PREMESSA

La Regione Campania, con la Legge del 17 dicembre 2004 n. 16 “Norme sul governo del territorio”, disciplina gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale.

La Regione Campania ha adottato il Piano Territoriale Regionale comprensivo delle Linee Guida per il Paesaggio, mentre la Provincia di Salerno ha approvato la proposta preliminare del Piano Territoriale di Coordinamento.

La Regione ha inteso dare al Piano Territoriale Regionale (PTR) un carattere strategico, promuovendo ed accompagnando azioni e progetti locali integrati. Pertanto si propone come piano d'inquadramento, d'assetto e di promozione di azioni integrate.

Il PTCP, individua gli elementi costitutivi del territorio Provinciale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, etc. mediante disposizioni di carattere strutturale e programmatico.

È palese quindi che, il percorso di pianificazione comunale non può prescindere da un inquadramento in una dimensione più ampia, in coerenza con le previsioni contenute negli atti di pianificazione territoriale regionale e provinciale sopra riportate.

Coerentemente con tali impostazioni sarà avviato il lavoro di rimodulazione del Piano Regolatore Generale vigente che fu adottato nell'anno 1979 ed approvato nel 1987, pertanto bisognoso di un adeguamento alle mutate esigenze della comunità ed alle trasformazioni della realtà socio-economica e dell'assetto territoriale comunale verificatesi nell'ultimo decennio, ma soprattutto rispetto alle ultime acquisizioni in materia di pianificazione ambientale ed al complesso delle normative sopravvenute in materia di disciplina

urbanistica e di riqualificazione urbana.

Sulla base di questa impostazione, coerente con la riforma urbanistica Regionale varata alla fine del 2004, sarà utilizzato anche il lavoro di analisi e di proposta costituito dal PRG già consegnato al Comune in data 11 giugno 2004 prot. 6905.

La rivisitazione critica che sarà condotta, sarà quindi mirata al recupero di tutto il lavoro utilizzabile all'interno dei nuovi scenari, lavoro che dovrà essere coerente con la nuova impostazione tecnico-amministrativa da conferire al processo di trasformazione.

Il PUC, quale nuovo strumento urbanistico generale del Comune, disciplinerà la tutela ambientale e le trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'intero territorio comunale e sarà orientato a produrre l'attivazione di una serie d'opportunità di sviluppo, anche attraverso la progettazione e la realizzazione di importanti infrastrutture.

Nello spirito dello sviluppo sostenibile, è necessario pensare al nostro territorio non solo in termini di emergenza, ma con una visione di lungo respiro, capace di traguardare il futuro della nostra comunità per i prossimi anni.

Il territorio è una risorsa preziosa da utilizzare con saggezza per ottenere il miglioramento della qualità della vita, e deve quindi essere gestito in maniera oculata secondo una visione globale del suo sviluppo, anche nel medio e lungo periodo. Bisogna operare producendo uno sviluppo che risponda ai bisogni del presente senza compromettere le possibilità delle generazioni future di dare risposta ai loro bisogni.

Lavorare a questa prospettiva è una svolta verso la riqualificazione dell'assetto urbanistico, essendo il Comune di Castel San Giorgio inserito in un ambito territoriale difficile, ad altissima concentrazione antropica, con paesi ormai impraticabili dal punto di vista della mobilità e difficilmente classificabili da un punto di vista produttivo, a causa della crescita incontrollata dell'edilizia abitativa che, estendendo a dismisura il perimetro urbano, ha finito per inglobare e ridurre gli spazi per le attività produttive, commerciali ed artigianali.

Il territorio di Castel San Giorgio può considerarsi in una posizione territorialmente privilegiata, in quanto posto a cerniera tra l'area gravitazionale dell'Università degli Studi di Salerno con sede a Fisciano e l'Agro Nocerino-Sarnese con le sue consolidate attività produttive agricolo-industriali, e data la presenza di assi di collegamento con punti di attrazione ambientale e culturale.

L'obbligo di contenere le previsioni del P.U.C. entro i confini comunali non può ignorare ciò che avviene in un contesto più vasto, anche in virtù della frammentazione della struttura urbana insediativa, che comporta uno studio attento delle direttrici delle singole aree verso i "luoghi centrali".

In proposito, sarà utile tener conto dell'aggregazione intercomunale relativa al Patto Territoriale dell'Agro, estendendo la riflessione al comprensorio di Mercato San Severino ed agli altri Comuni della Valle dell'Irno, in considerazione delle notevoli interrelazioni che questi stabiliscono con Castel San Giorgio.

La pianificazione va considerata non solo come intervento di regolamentazione urbanistica,

ma anche e soprattutto, come uno strumento di progressivo adeguamento delle diverse aree del territorio alle dinamiche di crescita socio-economica, delineate dagli attori presenti sul territorio e dalle vocazione naturali del territorio stesso.

Proprio questa prerogativa di posizione geografica strategica potrebbe diventare il punto debole di un territorio comunale che, se non ben governato e “pianificato”, rischia di essere fagocitato dai comuni limitrofi più grandi, diventando un’appendice di questi o peggio ancora un quartiere dormitorio.

Obiettivo primario, quindi, sul quale si intende strutturare il P U C, è lo sviluppo e il consolidamento dell’identità locale, attraverso la tutela dell’integrità fisica e dell’identità culturale del territorio, la valorizzazione delle risorse ambientali e delle economie locali, la disciplina delle trasformazioni territoriali conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, di ripristino ambientale e di sistemazione geomorfologica, e la messa in sicurezza del territorio.

INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO

Il Comune di Castel San Giorgio si estende nella media valle del Sarno, tra le terre dell’agro Nocerino - Sarnese da un lato e del Sanseverinese dall’altro.

I confini naturali del Comune sono il torrente Solofrana a sud e le colline a nord, mentre i confini amministrativi lo separano a nord dai Comuni di Sarno e Siano, ad est dal Comune di Mercato San Severino, a sud dai Comuni di Roccapiemonte e di Nocera Inferiore, ed a ovest dal Comune di Nocera Inferiore.

L’intero territorio comunale copre una superficie di 1.363 ha.

L’altitudine sul livello del mare varia da una quota minima di 59 m ad una quota massima di 617 m.

Il sistema insediativo di Castel San Giorgio è composto dal capoluogo e da frazioni suddivisibili in “frazioni alte”: Torello, Campomafoli, Aiello, Cortedomini, Santa Maria a Favore e Santa Croce; e “frazioni basse”: Lanzara, Castelluccio, Fimiani e Trivio.

Il territorio comunale è interessato da una molteplicità di vincoli:

- archeologico;
 - paesistico;
 - idrogeologico;
 - sismico;
 - acque pubbliche,
- ai quali vanno aggiunte le varie fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, ecc. .

Pertanto il P.U.C. dovrà essere disciplinato prendendo atto del sistema delle compatibilità indotto dai vincoli presenti sul Territorio Comunale.

RAPPORTI DEL PUC CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI ED I PIANI DI SETTORE

La L.R. n. 16/2004 “disciplina gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale”.

Come si è già detto, la Regione Campania ha adottato il Piano Territoriale Regionale mentre la Provincia di Salerno ha adottato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento.

È palese quindi che, il percorso di pianificazione comunale non può prescindere da un inquadramento in una dimensione più ampia, in coerenza con le previsioni contenute negli atti di pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

In considerazione delle riforme recenti in materia di legislazione urbanistica regionale costituite dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale n. 16 del 22.12.2004 “Norme sul Governo del Territorio”, è stata presentata la proposta preliminare del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno, proposta approvata con Delibera di G.P. n. 191 del 02.05.2007: detto Piano assumerà il ruolo di strumento unico di pianificazione sovracomunale, sintesi della pianificazione di settore ed attuativa degli indirizzi e delle strategie di sviluppo elaborate dal Piano Regionale.

In tale proposta, il Comune di Castel San Giorgio è inserito in una aggregazione territoriale denominata “Agro Nocerino Sarnese”, in cui il PTCP ha previsto determinati indirizzi strategici.

Detti indirizzi strategici riguardano: la riorganizzazione della struttura insediativa per la decentralizzazione delle aree produttive e la riqualificazione delle aree produttive dismesse e il recupero standard; la razionalizzazione della rete distributiva commerciale; la riqualificazione e messa a norma delle città con integrazione del sistema degli spazi pubblici, servizi collettivi, rivitalizzazione dei centri storici; l'arresto della diffusione edilizia in ambito extraurbano; la riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici e il monitoraggio e mitigazione dei fenomeni franosi; la definizione delle azioni volte alla valorizzazione, ripristino e creazione di paesaggi; la valorizzazione delle aree agricole e delle colture tipiche; il recupero e la valorizzazione delle risorse culturali ed ambientali; la razionalizzazione e integrazione delle reti di mobilità su ferro e su gomme.

In particolare per il Comune di Castel San Giorgio il PTCP propone la localizzazione della piattaforma logistica per la concentrazione delle attività in poli produttivi, limitando l'espansione in ambito urbano ed extraurbano.

Il Piano Territoriale Regionale - PTR

La Regione Campania ha adottato il PTR (Piano Territoriale Regionale) con Delibera di giunta n. 1956/2006, con la finalità di offrire agli attori istituzionali, per la loro attività di pianificazione del territorio, un sostegno cognitivo e operativo di inquadramento e di indirizzo.

Il PTR si propone come piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate, mentre le previsioni d'uso del suolo rimangono di competenza dei piani regolatori, in accordo con le previsioni dei PTCP.

La proposta del PTR contiene l'indicazione di 5 Quadri Territoriali di Riferimento, utili ad attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province.

L'intenzione è quella di poggiare il successo del Piano Regionale non tanto sull'adeguamento conformativo degli altri piani, ma sui meccanismi di accordi ed intese intorno alle grandi materie dello sviluppo sostenibile e delle grandi direttrici di interconnessione.

L'obiettivo è quello di contribuire all'ecosviluppo, secondo una visione che attribuisce al territorio il compito di mediare cognitivamente ed operativamente tra la materia della pianificazione territoriale (comprensiva delle componenti di natura paesistico-ambientale) e quella della promozione e della programmazione dello sviluppo.

I Piani di Settore

I contenuti della pianificazione si articolano oggi in molteplici direzioni, a dimostrazione della multidisciplinarietà dell'azione pianificatoria. Tralasciando l'ovvia necessità di conformità e compatibilità con i piani sovraordinati (P.T.C. Provinciale, Piano di Bacino, Piano dei Trasporti, Piani Paesistici), alcune discipline di settore condizionano in modo diretto il piano urbanistico comunale, come ad esempio le discipline geologiche e sismiche.

Il PUC dovrà rapportarsi a tali discipline e ai relativi strumenti di tutela e pianificazione, implementando alla scala comunale il livello delle conoscenze fondate sugli esiti delle indagini geologiche – tecniche (L.R. n°9/83), riguardanti l'aggiornamento della classificazione sismica, o sulla carta dell'uso agricolo del suolo.

Inoltre, diverse tipologie di strumentazione di settore affiancano il piano urbanistico comunale per formare un corpus multisettoriale di disciplina del territorio: basti citare la zonizzazione acustica del territorio comunale o la Legge Regione Campania n°1/2000 relativa alle direttive regionali in materia di distribuzione commerciale.

Sarà pertanto necessario il coordinamento dei vari piani di settore, sia per quanto attiene al livello sovraordinato al PUC che per quanto concerne le stesse discipline di settore collegate al livello del Piano Comunale, al fine di organizzare una disciplina unitaria, nonostante l'eterogeneità dell'impianto istituzionale stratificato e spesso contraddittorio derivante dalla sovrapposizione di numerosi provvedimenti.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC

Il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale avviene, solitamente, a partire dal dimensionamento demografico e cioè dalla proiezione del numero della popolazione residente all'orizzonte temporale del Piano, fissato nei dieci anni seguenti.

Sulla base di tale proiezione demografica, e della correlata ricognizione e analisi del

patrimonio edilizio abitativo esistente nonché del livello qualitativo degli standard pubblici di legge (attrezzature e servizi pubblici collettivi), si stabilisce l'eventuale fabbisogno di nuovi vani di abitazione e di nuove superfici di standard che equilibrino anche il fabbisogno pregresso non soddisfatto alla data del Piano.

Si costruisce, cioè, il “bilancio di Piano”.

Questa operazione, a partire dalle proiezioni demografiche, non è e non può essere una operazione meramente matematica o ragionieristica.

Alla base del Piano deve essere posta una “idea di città” ed il Piano deve essere lo strumento di realizzazione di questa idea.

Ovviamente, questa idea di città non vive in astratto, nel vuoto, ma si misura con la concretezza dell'oggi e delle cose possibili, ed è sorretta da una visione di futuro.

Il dimensionamento demografico, allora, deve essere condotto non solo sulla base del naturale andamento della popolazione, ma anche degli obiettivi che vengono posti alla base della trasformazione urbana e territoriale: in questo senso si definisce la cosiddetta “popolazione obiettivo”.

Lo stesso fabbisogno di standard non deriva solo da una proporzione matematica rispetto alla popolazione insediata e insediabile, ma deve essere fondato anche sul significato quantitativo e qualitativo che rivestono queste dotazioni pubbliche di servizi e attrezzature collettive.

Lo stesso “bilancio di Piano” diventa, allora, progetto.

Più che di dimensionamento di Piano è, allora, da mettere a punto un modello insediativo.

CONTENUTI E FORMA DEL PIANO

Il PUC, in conformità a quanto disposto all'art. 23 della L.R. 16/04 “è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche e edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà”.

In merito ai contenuti del Piano ed alla “forma” del piano stesso si dovranno considerare organicamente le diverse componenti del sistema urbano – territoriale di Castel San Giorgio:

- il sottosistema socio-economico-produttivo;
- il sottosistema delle infrastrutture;
- il sottosistema insediativo residenziale e terziario;
- il sottosistema delle attrezzature generali e locali;
- il sottosistema dell'ambiente e del verde;

ognuno portatore di sue specificità che necessitano di un comune sistema di relazioni.

In merito all'articolazione il piano potrà essere distinto in disposizioni **strutturali** e cioè relativi al sistema dei vincoli e delle parti del territorio da tutelare; **strategiche** ovvero relativi alle scelte di fondo del piano come ad esempio le politiche di conservazione o di trasformazione anche in considerazione delle recenti normative nazionali e regionali approvate; **regolative**, cioè finalizzati al conseguimento degli obiettivi strategici ed alle prescrizioni e normative suscettibili di revisione nei tempi medi e brevi; **programmatiche**, al fine di definire le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio correlati alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione.

Questi contenuti non appartengono a diversi livelli del PUC, ma sono contestualmente presenti al medesimo livello di previsione e/o prescrizione dettata dal PUC, in riferimento ai diversi "oggetti" della pianificazione comunale.

Il rimando alla strumentazione attuativa (i Piani Urbanistici Attuativi) dovrà essere circoscritto ai casi ove tale rimando è indispensabile per consentire, attraverso una normativa di dettaglio già contenuta nel PUC, il massimo ricorso all'intervento diretto; ciò al fine di evitare l'attesa connessa ai tempi di redazione e attuazione dei piani attuativi e consentire l'attuazione del PUC in tempi brevi.

Occorrerà anche costruire le condizioni per il ricorso al repertorio dei possibili nuovi strumenti di riqualificazione e integrazione, quali i Programmi di Recupero Urbano, i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Contratti di Quartiere, ecc., che consentono l'integrazione di risorse finanziarie pubbliche e private, la contestuale realizzazione di attrezzature e servizi, la ristrutturazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e l'arredo urbano, l'utilizzo di risorse aggiuntive comunitarie, nazionali e regionali, in modo da migliorare nel complesso la qualità urbana del territorio.

In tal senso il Comune ha già predisposto il Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ed il Piano dei Colori per l'edilizia storica che consentiranno di recuperare tessuti urbani utilizzando anche contributi Regionali legati alla L.R. 26/2002.

Si dovranno inoltre garantire standard adeguati di servizi ed attrezzature ad uso collettivo e attività sociali, ma anche ai servizi e alle attrezzature a domanda individuale.

Per quanto riguarda gli standard di verde pubblico e di parcheggi, bisognerà tenere conto di quanto già previsto dalla "Variante Urbanistica – zone F" recentemente approvata, che ha avuto come obiettivo principale quello di riservare in ogni frazione una sufficiente area per la sosta e una struttura ricreativa e verde pubblico.

Per le attrezzature scolastiche, occorrerà valutare l'opportunità dei plessi scolastici integrati.

Attenzione dovrà porsi alle opere di culto, considerate le valenze storico – socio –culturali degli edifici religiosi presenti sul territorio.

In tale ottica va ricordata l'esigenza della comunità Sangiorgese volta alla realizzazione di una nuova sede in prossimità della villa comunale Pio la Torre, avente anche funzione di aggregazione sociale e culturale.

Il percorso di pianificazione può individuarsi attraverso sei principali quadri d'azione:

- **recupero del patrimonio identitario esistente in tutte le sue manifestazioni oggettive, naturali ed antropiche;**
- **dotazione di attrezzature e servizi generali e locali, collettivi e di “servizio alla persona”;**
- **potenziamento del sistema della viabilità;**
- **salvaguardia del “territorio aperto” e delle aree agricole;**
- **riequilibrio del sistema insediativo residenziale;**
- **localizzazione strategica delle attività’ produttive.**

Si tratta, pertanto, di una complessa opera di riqualificazione generale, recupero, messa in sicurezza e manutenzione, sviluppo e trasformazione del nostro territorio.

RECUPERO DEL PATRIMONIO IDENTITARIO ESISTENTE

Il primo quadro d’azione sarà il recupero del patrimonio identitario esistente inteso in maniera complessiva, a partire dal patrimonio paesaggistico e culturale, attraverso interventi di risanamento ambientale, di tutela e valorizzazione dei beni naturali, artistici, storici e di recupero del patrimonio edilizio esistente meritevole di tutela e conservazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta, quindi, alla salvaguardia del paesaggio e del territorio, operando nel rispetto dei molteplici vincoli esistenti.

Tra questi il più recente è quello imposto dalla Normativa di Salvaguardia della Autorità di Bacino del Sarno, ai sensi della Legge 183/89, correlata al rischio idrogeologico, ma in generale l’utilizzo del suolo ed il sistema delle acque, sia sotto il profilo idrogeologico che sotto quello naturalistico, saranno oggetto di specifica attenzione.

In questo quadro d’azione sarà utile canalizzare iniziative e risorse per il recupero del patrimonio edilizio fatiscente dei centri storici, altrimenti destinato ad un decadimento irreversibile: occorrerà valorizzare e rendere fruibili i tanti monumenti e documenti di cultura materiale diffusi sul territorio, riqualificare le zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale, recuperare aree attualmente degradate e disorganiche destinandole a grandi spazi verdi e a servizi.

Un discorso altrettanto significativo deve essere avviato per il recupero e la riqualificazione delle cave presenti sul nostro territorio, che a tutt’oggi rappresentano un importante elemento di degrado, di vulnerabilità e di pericolosità: ci si prefigge di non consentire in alcun modo un ulteriore utilizzo delle cave e di attuare il recupero di quelle dismesse.

DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI E LOCALI, COLLETTIVI E DI “SERVIZIO ALLA PERSONA”

Il recupero del patrimonio esistente deve essere congiunto ad iniziative miranti a produrre un nuovo ambiente sociale e a migliorare la qualità dei servizi pubblici.

L’obiettivo è di contribuire alla risoluzione di importanti questioni quali la diffusione dei più diversi fenomeni di disagio e di esclusione sociale, il degrado ambientale ed urbano, la

cattiva qualità di molti servizi pubblici essenziali, la frammentarietà e la debolezza dell'animazione e della produzione culturale.

L'individuazione e la localizzazione dei servizi comunali sono alla base della strategia di riqualificazione urbana e della valorizzazione del territorio comunale.

Per questo motivo, considerata l'importanza strategica che la corretta individuazione dei servizi e la loro giusta localizzazione riveste all'interno del progetto di sviluppo della città, si ritiene che una particolare attenzione debba essere riservata allo studio di questa problematica.

In tal senso occorrerà indicare le soluzioni più idonee sotto il profilo urbanistico, economico, sociale, culturale, ed estetico.

Una specifica riflessione e previsione dovrà essere fatta anche per quei servizi pubblici o di pubblico interesse che sono ormai sempre più frequentemente gestiti da privati nei campi dell'istruzione, dell'assistenza ai minori e a particolari categorie sociali.

Andranno potenziati i servizi sanitari, di assistenza agli anziani ed ai portatori di handicap.

In tale ottica non va esclusa la previsione di realizzare una struttura ricettiva per gli anziani.

Si opererà per offrire nuovi spazi collettivi di aggregazione sociale e culturale.

La realizzazione di tali servizi avrà una duplice finalità:

- migliorare lo status socio-culturale della popolazione residente, dando maggiori occasioni di crescita ai giovani e migliore vivibilità agli anziani, categorie entrambe maggiormente colpite dal disagio sociale;
- creare in definitiva le condizioni generali affinché anche i visitatori esterni possano soggiornare nel nostro territorio per apprezzarne il patrimonio archeologico e ambientale, la qualità dell'ambiente sociale e gustare i sapori della nostra enogastronomia, innescando così una vocazione turistica delle nostre zone.

La produzione di puntuali e qualificati servizi alla persona, potrà inoltre costituire una risorsa economica importante per l'indotto turistico, con la possibilità per il nostro Comune di essere inserito quale tappa di itinerari turistici, che è fattore in grado (oltretutto) di creare sviluppo occupazionale; questa impostazione è sostenuta anche dalla presenza di importanti infrastrutture di collegamento (come lo svincolo della A30 e quello della variante alla SS18) con i principali itinerari turistici della nostra Regione: da Pompei a Paestum, da Caserta a Napoli e Salerno, dalla costiera Sorrentina alla Amalfitana.

POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI TRASPORTI E DELLA VIABILITA'

Altra esigenza primaria è la rimodulazione del sistema dei trasporti e della viabilità.

Il sistema stradale comunale risente della complessità prodotta dal frazionamento dei centri abitati.

La S.S. 266 è il principale canale di convogliamento del traffico, sia leggero che pesante, in

direzione di Mercato San Severino e di Nocera Inferiore; essa è caratterizzata da un notevole inquinamento acustico ed atmosferico indotto, incompatibile con il ruolo contestuale di strada urbana che l'arteria svolge; è allora utile tenere conto delle progettazioni e dei finanziamenti già in corso da parte della Provincia di Salerno per quanto riguarda la variante alla statale 266 (cosiddetta PECOS-CPC) prosecuzione della già realizzata "via di fuga Siano-Castel San Giorgio", in modo da garantire uno smistamento della mobilità di transito sul territorio e migliorare gli aspetti ambientali, nonché della variante alla SS 18 ai confini con Nocera Inferiore e Roccapiemonte.

Bisogna coordinare la viabilità e le aree di parcheggio e attivare, di concerto con i competenti enti sovracomunali ed imprese private del settore, iniziative per potenziare il trasporto pubblico e per ottimizzare il sistema dei trasporti privati.

In questa ottica è opportuno evidenziare l'esigenza di potenziare i collegamenti con l'Università di Salerno. È opportuno, inoltre, ipotizzare una variante nei pressi di Palazzo Calvanese che colleghi via Piave con via Avv. Lanzara e quindi con la summenzionata Variante, cosiddetta, "Pecos - CPC". Ulteriore esigenza è la realizzazione di un nuovo asse viario che colleghi la SS 266 con l'area circostante il Palazzo De Concilis.

Va considerata la possibilità di un parcheggio d'interscambio che valorizzi a pieno l'uscita autostradale della A30 con incremento delle potenzialità occupazionali e di sviluppo dell'area ai confini con Nocera Inferiore, e con Roccapiemonte; un parcheggio d'interscambio potrebbe essere considerato anche all'altro estremo di Castel San Giorgio, al confine con la frazione Costa di Mercato San Severino.

In tal senso, la piattaforma logistica è una delle fondamentali iniziative di potenziamento dei servizi ad una scala più ampia: la piattaforma con interscambio in rete con quella di Mercato S. Severino (Curteri) sarà realizzata sull'area dismessa del deposito derrate della Marina Militare Italiana a Codola.

Gli assi viari e la posizione geografica del territorio (adiacente lo svincolo autostradale e la linea ferrata) determina che la stessa si presta ad un'azione di interscambio e di snellimento del traffico pesante lungo la direttrice Marcianise/Nola /Battipaglia.

L'intervento sarà reso possibile predisponendo una ridefinizione dell'assetto della mobilità attraverso una riorganizzazione del sistema viario che tenga in considerazione anche il nuovo carico insediativo, nonché con il recupero del binario attualmente dismesso delle Ferrovie dello Stato per favorire l'interscambio su rete ferrata.

L'importanza dell'intervento è determinata dalla posizione strategica dell'area interessata, che è situata a confine tra i Comuni di Sarno, Nocera Inferiore e Roccapiemonte.

L'intervento apporterà notevoli vantaggi anche in termini di decongestionamento del traffico pesante che sarà allontanato dagli assi urbani interni e quindi dei centri abitati.

SALVAGUARDIA DEL "TERRITORIO APERTO" E DELLE AREE AGRICOLE

Gli interventi previsti dal PUC dovranno porre particolare attenzione a:

- arrestare la dispersione insediativa e il consumo di suolo;
- mantenere la continuità del territorio aperto e rurale;
- salvaguardare le aree agricole di pianura e pregiate.

Così come recita la Legge Regionale 16/2004, il PUC tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione a fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli.

Il ruolo dell'agricoltura è tradizionalmente rilevante nel territorio dell'agro per cui, anche in virtù di una programmata aspirazione turistica del territorio, bisognerà salvaguardare le aree agricole alle quali andrà conferita una funzione produttiva di qualità.

Bisogna continuare a sostenere le scelte di produzioni tipiche, disincentivando le destinazioni ad altre produzioni agricole ed avversando interventi che portano alla degradazione e alla diminuzione di fertilità del suolo; il pomodoro di S.Marzano, è assunto a prototipo della cultura culinaria ed industriale della Campania: i Comuni che appartengono a quest'area gravitano intorno all'economia agroalimentare non solo come fatto economico ma come vero e proprio humus culturale.

Bisogna quindi ripensare al ruolo dell'agricoltura nella nostra economia, atteso che attualmente ha un ruolo assolutamente residuale: sussiste la possibilità di sfruttare in tal senso la scuola agraria, l'Università di Salerno, l'Università di Portici, il Centro di Ricerca per l'Agro-alimentare, operando nella ricerca scientifica sulle tecnologie per l'irrigazione, per la produzione sementiera, per la produzione di anti-parassitari.

Il Comune di Castel San Giorgio ancora oggi può vantare la presenza di un tessuto agrario di notevole qualità sia per le caratteristiche produttive dei terreni che per l'aspetto paesaggistico. La presenza di edilizia rurale storica integrata con il contesto ambientale determina un paesaggio agrario che va salvaguardato nella sua interezza. La conformazione di tale paesaggio è il risultato di millenni di interazione tra uomo e ambiente, pertanto rappresenta l'unica testimonianza di un "passato vissuto" che non comprende solo le tracce visibili, ma anche il pensiero, le tecniche di lavoro, i valori sociali e culturali di chi ci ha preceduto.

La tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario e rurale devono essere basate sul riconoscimento dei caratteri dell'ambiente naturale e costruito che, insieme, concorrono a definirne la configurazione.

Le zone agricole devono essere destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura e alle altre attività produttive connesse e compatibili, ivi compreso strutture ricettive agricole e extra alberghiere ed il turismo rurale nell'ottica della multifunzionalità dell'agricoltura.

Ma oltre agli usi prettamente agricoli, il territorio non urbanizzato deve essere considerato come "territorio aperto", ove gli usi agricoli sono solo uno dei possibili usi ecologicamente orientati.

Il "territorio aperto" è il territorio non destinato ad usi urbani, che svolge funzione interrelata di equilibrio ambientale ed ecologico, altra faccia di una stessa medaglia.

L'ipotesi più suggestiva è quella della creazione di un Parco Urbano "denominato delle Colline del Castello di San Giorgio" con cui l'Amministrazione Comunale ha assunto come obiettivi fondamentali la promozione di uno sviluppo del territorio incentrato principalmente sulla valorizzazione delle risorse naturali e del paesaggio: il benessere della comunità intera come valore strettamente dipendente dalla qualità del contesto territoriale nel quale si abita, si lavora, ci si svaga, si vive. L'intervento è pienamente coerente con l'indirizzo strategico di pianificazione del territorio assunto dalla Regione Campania con l'adozione del Piano Territoriale Regionale, che non a caso considera come primo quadro territoriale di riferimento per la pianificazione di area vasta quello costituito dalle reti (ecologica, del rischio ambientale, delle interconnessioni) e in primo luogo dalla rete ecologica. In coerenza con gli indirizzi stabiliti dal PTR, la politica territoriale adottata con la proposta di parco urbano, in un contesto dove si giustappongono e talora si confondono gli elementi della naturalità, quelli dell'economia agricola e quelli dell'urbanizzazione è fortemente orientata verso la conservazione dei valori naturali preesistenti nelle aree da sottoporre a regime di tutela ambientale e verso la reintroduzione di elementi di naturalità lungo assi (strade rurali, aste fluviali, crinali, ecc.) destinati a fungere da elementi di connessione tra ecosistemi.

RIEQUILIBRIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

La costruzione del piano ha origine dall'operazione di dimensionamento, consistente nel fissare la popolazione obiettivo (su base decennale) in conformità al disposto della Legge Regionale: occorrerà pertanto eseguire una proiezione attenta e ben motivata, onde procedere ad una precisa individuazione del fabbisogno abitativo, sia in termini di stanze che di alloggi, tenendo conto del patrimonio esistente e delle condizioni d'uso degli alloggi riferiti alle singole sezioni censuarie.

Dovrà approfondirsi l'opportunità di applicare l'istituto della perequazione, così come oggi previsto dalla norma regionale, con l'individuazione di possibili comparti, soprattutto in riferimento al recupero dell'edificato, al fine anche di favorire la crescita per una migliore qualità urbana.

Al fine di contribuire a configurare costi accessibili per l'accesso dei residenti al mercato della casa, bisognerà predisporre meccanismi facilitativi di interventi di edilizia convenzionata, prevedere spazi per l'edilizia residenziale pubblica, incoraggiare iniziative di cooperative di abitazioni locali, in modo da ridurre il costo delle abitazioni attraverso la riduzione dei costi dei suoli edificabili. In tal senso si prevede di riservare almeno il 60% della nuova edificazione alle abitazioni rientranti nel novero della Edilizia Residenziale Pubblica.

In generale, poi, i nuovi vani da edificare dovranno sorgere prioritariamente lungo le strade già urbanizzate, individuando suoli interclusi tra aree già edificate e dove non c'è necessità di nuove infrastrutture.

È necessario il recupero dei vani fatiscenti e dei centri storici, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica: deve considerarsi, infatti, la possibilità di prevedere la sostituzione, con la localizzazione di nuovi insediamenti abitativi, di alloggi igienicamente

malsani e privi di significato storico-architettonico e pertanto non recuperabili, anche nella prospettiva di favorire una maggiore armonizzazione dei fronti degli edifici.

Dovrà approntarsi una regolamentazione urbanistico-edilizia che consenta il migliore utilizzo del patrimonio esistente, un elevato standard qualitativo delle nuove costruzioni, una particolare attenzione agli indici urbanistici di carattere ambientale, quale ad esempio l'indice di permeabilità dei suoli che appare molto importante nell'attuazione di una pianificazione territoriale sostenibile.

Si esclude categoricamente l'adozione di norme transitorie che quasi sempre diventano permanenti e producono effetti devastanti.

Nei nuclei storici del Comune, dove risiede una consistente parte della popolazione, si rileva una quasi totale assenza di attività commerciali e sociali, nonché di servizi pubblici, fondamentali per la costituzione di una vivacità e vivibilità dei Casali che di conseguenza si "riducono" a nuclei quasi esclusivamente di carattere residenziale. Una accorta strategia urbanistica in tema di localizzazioni deve allora costituire elemento di rivitalizzazione di questi nuclei.

Inoltre, molti edifici rurali purtroppo oggi versano in stato di abbandono in quanto sono cambiate le condizioni socio-economiche che ne avevano determinato la realizzazione e l'uso: per questi edifici bisogna favorire le destinazioni compatibili con le preesistenze.

Per i sottotetti, sarà opportuno prevedere oltre alle altezze massime anche la pendenza.

LOCALIZZAZIONE STRATEGICA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il Piano Urbanistico Comunale deve, tra l'altro, costituire elemento di sviluppo socio-economico e contribuire alla modernizzazione dell'economia locale.

Il Comune di Castel San Giorgio aderisce al Patto Territoriale dell'Agro, ed è collocato con Roccapiemonte nell'area di gravitazione dell'agglomerato di Cava de Tirreni, alla testata della direttrice industriale che si snoda lungo il tracciato dell'autostrada NA-SA e della SS. n.18.

Da evidenziare inoltre che il Comune di Castel San Giorgio gravita nell'area del P.I.P. di Fosso Imperatore (Nocera) e del distretto industriale SA - 1.

Peraltro sul Territorio di Castel San Giorgio sono presenti un cospicuo numero di aziende appartenenti al comparto agro-alimentare; infatti un elemento importante dell'economia di Castel San Giorgio è costituito proprio dall'industria della trasformazione agroalimentare.

Occorre costruire le condizioni territoriali ed urbanistiche per nuove funzioni produttive, partendo dall'esistente e dalle potenzialità del nostro territorio, anche per superare l'aspetto attuale della forma quasi monoproduttiva di un settore importante dell'economia del Comune.

In tal senso occorre ripensare alla strutturazione della zona di Codola, alla luce della Variante Urbanistica recentemente approvata e della decadenza dei P I P.

Quest'ultima è opportuna localizzarla in un'area lungo il confine sud, magari sfruttando la nuova variante "Pecos-CPC," in quanto l'attuale area risulta avere una vocazione di tipo commerciale.

La localizzazione delle attività produttive terrà in conto l'importante risorsa del nostro territorio che è rappresentata dalla presenza dell'uscita autostradale della A30 e dalla rete ferrata. La nuova rete viaria e la rete ferrata pongono Castel San Giorgio in condizione di potersi orientare in ogni direzione, verso l'adriatico, il nord ed il sud. Coerentemente con tali impostazioni sarà avviato un lavoro di pianificazione che dovrà produrre sul territorio l'attivazione di una serie di opportunità e lo sviluppo di nuove funzioni produttive attraverso la progettazione e la realizzazione di importanti infrastrutture.

Per la posizione geografica del Comune, la nuova economia di Castel San Giorgio dovrà poter contare su un nuovo settore, quello del turismo, considerato che il Comune è posizionato tra Pompei e Paestum ed alle spalle delle due costiere Sorrentina ed Amalfitana: sfruttando le giuste attrattive si possono intercettare parte dei flussi turistici che ogni anno si riversano in quei luoghi.

Per sviluppare un'attrattiva turistica occorre, però, procedere al recupero di tutto il patrimonio storico, culturale e artistico presente sul territorio e arricchirlo con iniziative artistico-culturale ed eno-gastronomico, sfruttando la possibilità, anche di creare una sede alberghiera a Trivio dove attualmente insiste una struttura ospedaliera ormai abbandonata e fatiscente, considerato che nell'agro nocerino-sarnese la recettività alberghiera è tendente a zero.

Le dinamiche legate al turismo sono particolari e non sono legate solo alle bellezze del luogo ma anche ai requisiti di accoglienza, e quindi si dovrà puntare sulla possibilità di sviluppare una "città dell'accoglienza" quale ulteriore elemento economico.

L'artigianato, inoltre, può rappresentare degnamente un altro fattore produttivo per la comunità di Castel San Giorgio: l'artigianato rappresenta un elemento fondamentale della tradizione e della cultura del nostro territorio, un patrimonio che conserva la memoria e l'antico sapere reinterpretati alla luce di nuove tecnologie, nuove tendenze, nuove conoscenze. Ogni prodotto dell'artigianato esprime il legame con il suo territorio, in un continuo scambio di esperienze culturali, sociali, economiche. Proprio il legame con il contesto sociale, da cui e in cui si sviluppa, contribuisce alla crescita delle competenze dell'artigiano: esse sono in genere il risultato dell'esperienza e sono straordinariamente articolate e complesse.

In generale, per l'economia della città si deve operare in direzione di una trasformazione urbana che cerchi di riqualificare il territorio e contestualmente contribuisca a creare nuovo lavoro e nuova occupazione, per inserire il nostro Comune in un quadro coerente allo sviluppo regionale e provinciale.

Nella redazione del PUC (Piano Urbanistico Comunale) va tenuto presente quanto indicato nelle previsioni urbanistiche del SIAD (Strumento d'Intervento per l'Appalto Distributivo)

che sarà adottato dal Consiglio Comunale.

Lo sviluppo della Campania è, anche, incentrato sull'Asse Roma-Caserta-Salerno, e Castel San Giorgio con l'uscita autostradale della A30 è naturalmente inserita su questa direttrice, cosiddetta interna. Altro asse di sviluppo, è quello costiero di tutta la Campania: il nostro comprensorio, attraverso le infrastrutture già presenti e quelle in via di realizzazione, può svolgere una funzione di raccordo ed acquisire una sorta di baricentricità, rispetto alla quale bisogna costruire nuovi ruoli. Il Comune di Castel San Giorgio deve rientrare nell'idea generale d'infrastrutturazione della Regione che rappresenta la maglia per l'organizzazione e per lo sviluppo di tutto il territorio regionale.

GLI "ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI" DI CUI ALL'ART. 25 DELLA L.R. 16/2004

Gli "atti di programmazione", in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, costituiscono la articolazione temporale della realizzazione delle prescrizioni e previsioni del PUC.

Essi attengono sia gli interventi di iniziativa privata che quelli di iniziativa pubblica, correlando l'attività pianificatoria alle opere pubbliche o di pubblico interesse.

Non sono quindi, un adempimento burocratico, ma rappresentano lo sviluppo temporale ed il collegamento logico delle attività di tutti i soggetti della trasformazione urbana e territoriale.

La suddetta programmazione non deve essere vista come un vincolo, ma come il presupposto della coerenza di ogni singola azione, pubblica o privata, all'interno di un quadro generale: la programmazione è quindi un elemento per la "riuscita" del Piano e il conseguimento degli obiettivi che esso stesso pone.

La programmazione è quindi uno dei requisiti del positivo uso delle risorse, e del proficuo incontro tra iniziativa privata e iniziativa pubblica.

La fase di redazione degli "atti di programmazione" avviene nel momento stesso della stesura del PUC: ogni previsione e prescrizione del PUC deve essere sorretta da una visione circa la fattibilità anche temporale degli interventi.

In tal senso, ogni decisione pianificatoria è collocata in un orizzonte temporale, del quale si è saggiata la fattibilità.

E' questo il senso della programmazione degli interventi, per superare una visione e una pratica a-temporale degli strumenti urbanistici, e una loro deriva puramente cartacea.

Ne consegue che il momento di redazione del PUC sarà costantemente "verificato" sotto il profilo della attuazione e della fattibilità, proprio attraverso l'articolazione temporale scandita dagli "atti di programmazione".

Non a caso, come recita la normativa: "...gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC...".

II REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO COMUNALE -RUEC

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale - RUEC, in coerenza con quanto previsto dal PUC e dalle sue Norme tecniche di Attuazione, individua le modalità esecutive degli interventi e le relative tipologie di trasformazione; inoltre disciplina l'attività di costruzione, modificazione e trasformazione delle strutture edilizie disciplinando i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale e il pagamento degli oneri concessori.

Il RUEC completa, quindi, nella sua autonomia, il PUC.

Si tratta di uno strumento diverso dai previgenti Regolamenti Edilizi, in quanto contiene precise disposizioni di carattere urbanistico di valenza generale, diverse dalle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione che invece disciplinano gli aspetti specifici delle zone territoriali omogenee in cui il territorio comunale è articolato dal PUC.

Si tratta pertanto di una differenza sostanziale che si riflette sull'articolato delle due fonti normative.

Nel RUEC, inoltre, dovranno essere disciplinati gli indirizzi in materia energetico-ambientale sulla base della normativa nazionale e regionale in materia che mirano alla diminuzione delle potenze e dei consumi energetici con conseguente diminuzione delle emissioni in atmosfera, nonché le onde elettromagnetiche.

CONCLUSIONI

Riassumendo tutto quanto prima illustrato, è evidente che alla base di una città vi è una idea di città.

Questa idea di città è descritta dagli obiettivi che si vogliono raggiungere, attraverso una pluralità di strumenti, tra i quali la pianificazione urbanistica.

Occorre, allora, costruire un percorso per raggiungere gli obiettivi.

Il primo obiettivo è quello di immaginare il ruolo di Castel San Giorgio all'interno dell'area territoriale di riferimento, assumendo come primo inquadramento il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nonché tutti i Piani di Settore a scala territoriale.

Si procederà, poi, ad affinare il quadro di conoscenza complessiva del territorio attraverso la individuazione di tutti gli elementi di condizionamento naturalistico, legislativo, amministrativo, o di altra natura rispetto ai quali la volontà pianificatoria comunale deve rapportarsi, costruendo il cosiddetto "quadro delle compatibilità".

Sulla base della dialettica tra conoscenze acquisite e volontà di trasformazione, si procederà a delineare il modello insediativo che ci si prefigge di realizzare.

Rispetto a tale modello insediativo, si prefigureranno gli aspetti quantitativi e qualitativi dell'assetto morfologico di tutto il territorio, da sintetizzare in una forma urbana e territoriale, intesa come sistema di relazioni tra gli elementi che costituiscono l'insieme.

Questo processo sarà costantemente attraversato dalle verifiche di fattibilità, intese come processo composto da: condizioni di partenza – obiettivi da conseguire - soggetti delle azioni – strumenti amministrativi e risorse disponibili – tempi di realizzazione.

Allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 08.07.2008

OGGETTO: Criteri ed obiettivi posti a base dell'elaborazione del PUC, come previsto dalla legge regionale n° 16 del 22.12.2004 e dalla deliberazione di Giunta Regionale n° 834/2007.

Sintesi degli interventi sull'argomento.

Il Presidente invita il responsabile del redigendo P.U.C. Arch. Antonio D'Amico ad illustrare i criteri che dovranno essere seguiti per la redazione del nuovo strumento urbanistico. L'Architetto D'Amico ripercorre, per sommi capi, la vicenda e l'iter procedimentale connesso con lo strumento urbanistico affidato ai professori Lanini e Colombo rimasto poi sospeso per effetto della Legge Regionale n. 16/2004 che ha dettato nuove norme in materia di redazione degli strumenti urbanistici a carattere generale. Partendo proprio dal lavoro fatto dai professori Lanini e Colombo vengono, poi illustrate le varie "azioni" contenute nel documento programmatico.

Consigliere Capuano Manuel: Finalmente questa sera il P.U.C. per discutere del futuro del paese. In verità la minoranza chiedeva da tempo e ad alta voce che venisse intrapresa la via maestra del P.U.C. rispetto ad una variante generalista. Si attiva, finalmente, il procedimento dello strumento madre per lo sviluppo complessivo del paese. Ringrazia, poi, la commissione urbanistica ed il suo presidente per il lavoro svolto che, partito bene, si è però concluso male in quanto ci si aspettava che venisse posto all'esame della commissione un documento "aperto" su cui, poi, discutere e non una proposta definitiva della maggioranza su cui esprimersi. Ciò, tuttavia, ha consentito di arrivare preparati alla discussione in Consiglio Comunale. Il documento doveva contenere delle linee di massima, consentendo così al tecnico incaricato di poter avere una sua visione dello sviluppo urbanistico di Castel San Giorgio e, quindi, non condivide il metodo e la scelta del tecnico; a suo avviso non terzo rispetto agli assetti urbanistici ma di parte, espressione dell'Amministrazione. Occorre che il tecnico sia libero di fare le sue scelte operative, cosa che non si evince dal documento. Il P.U.C. è stato già disegnato, atteso quanto fin qui fatto con le varie varianti adottate e poi approvate. Un documento mosaico che mette insieme varie idee, alcune delle quali condivisibili ma contrastanti con altre come quella che ipotizza una San Giorgio turistica senza tener conto che il P.T.R. colloca San Giorgio nella classe C5 per cui un motivo ci deve pur essere stato. Parlare di Piattaforma Logistica e, nel contempo di turismo, sembra un controsenso. Il dimensionamento è oltre qualsiasi logica e fuori dalla norma in quanto si prospetta un paese dormitorio. Su altri aspetti l'atteggiamento può essere positivo come quello del recupero dei centri storici e del patrimonio storico in stato di degrado. Sulle cave poi, non si comprende il loro destino: si parla di realizzare, in una di esse, un centro ipercommerciale, riduttivo rispetto ad un intervento organico di recupero e miglioramento. Si alla viabilità tesa al decongestionamento dei centri abitati. Perplessità sulla piattaforma logistica che sembra essere il libro dei sogni. Si alla salvaguardia delle zone verdi ed al recupero dell'ambiente. No alle costruzioni denominate "agricole" ed utilizzate a fini residenziali. No alla colonizzazione, si alla crescita proporzionata ai servizi ed alle strutture offerte. Si alla scelta della localizzazione della nuova area P.I.P. anche se non è delle più felici. L'artigianato è una risorsa non il turismo.

Consigliere Alfano Giuseppe: Finalmente in Consiglio Comunale ci si occupa di urbanistica e ringrazia il presidente della commissione per quanto fatto. Ripercorre poi, le vicende relative allo strumento urbanistico P.R.G. partito nel lontano 1979, divenuto definitivo nel 1987, l'affidamento nel 1994 ai professori Lanini e Colombo dell'incarico per la redazione di un nuovo P.R.G. Il procedimento ha subito varie fasi con momenti di stasi e con accelerazioni fino alla stesura definitiva del nuovo P.R.G. trasmesso nel giugno del 2004, avendo, altresì, nell'ultima fase, come referente locale l'arch. Antonio D'Amico. Durante la relazione dell'architetto D'Amico ha avuto modo di ricordare quanto fatto nei vari incontri avutisi durante la 1^ e 2^ consiliatura Alfano e nota

che molte cose contenute nella relazione trovano perfetto riscontro con quanto contenuto nel documento programmatico per la elaborazione del P.R.G. a cura di Lanini e Colombo: vedasi ad esempio quanto contenuto a pag. 12 della relazione. Forse se il P.R.G. fosse stato adottato in tempo non vi sarebbe stata la necessità di procedere con una variante generale. Per i motivi di cui sopra, annuncia voti di astensione.

Consigliere Sellitto Raffaele: Lamenta una carenza nel dibattito. Si sarebbe aspettato sul tema un intervento "politico" mentre si è lasciato al tecnico di relazionare su cose già sentite ed ascoltate in commissione. Ringrazia per aver dato finalmente modo di sviscerare la questione di un P.U.C. che dovrebbe apportare qualità e sviluppo al paese la cui visione teorica è condivisibile al cento per cento da parte delle forze politiche. Sottolinea poi, che, a suo avviso, l'atto di indirizzo dovrebbe essere un documento a larghe maglie e generico così come fatto con quello approvato poi con la D.C.C. n. 25/2003. L'attuale documento di indirizzo è, in realtà, già un P.U.C. dove sono definite e dettagliate tutta una serie di azioni. Manca, poi, il punto di partenza che doveva essere quello contenuto nella relazione Lanini e Colombo, invece l'attuale è una scelta della maggioranza. Non vi sono, poi, elementi sulla tempistica, per cui si potrebbe anche ipotizzare la redazione di un terzo P.U.C. dato che l'attuale è frutto non di condivisione ma di scelta della maggioranza.

Non si comprende se si vuole una cittadina con uno sviluppo abitativo teso verso i 15.000 abitanti o viceversa verso i 25.000. Gli indirizzi forniti dettagliano un P.U.C. quasi attuativo per cui sorgono perplessità circa il rapporto tra P.U.C. e P.U.A.. Si ritiene che vadano date linee generali e leggere per il P.U.C. e dettagliate e stringenti per i P.U.A.. Avete già fatto delle scelte, si è disponibili al confronto ed è ora il momento. Nell'ultima riunione della commissione avete presentato un documento già definito sul quale esprimersi.

Consigliere Altomare Ciro: In merito alla mancata adozione del P.R.G. di Lanini e Colombo, quale Assessore all'urbanistica della consiliatura Alfano, ritiene di dover fare alcune precisazioni. Furono i partiti che appoggiavano l'Amministrazione Alfano, nella fase finale, a richiedere il congelamento del progetto di Piano e ciò per consentire ai futuri Consiglieri di poter valutare lo sviluppo urbanistico di Castel San Giorgio. Certo la proposta è dettagliata e su tale atto, fatto proprio dall'Organo di Governo, va aperto un dibattito. Rispetto al documento Lanini e Colombo, quello attuale si differenzia per la diversa scelta delle zone P.I.P.. L'ipotesi di sviluppo concentrato su un unico settore come quello C5, con l'attuale crisi agro/alimentare e di trasformazione, è una scelta perdente. Occorre ipotizzare più linee di sviluppo se non si vuol penalizzare il territorio. Sulle cave è stata una scelta voluta, quella di individuare come zone F e ciò per evitare che, avvalendosi della legge regionale, vi fosse una riapertura mascherata delle stesse. Per quanto riguarda le "case agricole" non sono più consentite operazioni di accorpamento di lotti in quanto è stabilito un unico lotto massimo con l'abolizione degli articoli 22 e 23. Con l'atto di indirizzo si faranno delle scelte e viene messo in discussione quello che si vuol fare. La visione proposta è quella di un paese di servizi.

Consigliere Longanella Walter: Il documento che viene sottoposto all'esame del Consiglio è in netta contrapposizione con quanto fatto nel passato. Si è passati da un documento che dava indicazioni di massima ad un documento che pone vincoli e paletti. Occorreva partire dal lavoro fatto dai professori Lanini e Colombo per discutere e dare suggerimenti. Per un documento contenente criteri così dettagliati sarebbe bastato un atto di giunta. Ora se si vuole un confronto ed un contributo occorre che il Sindaco lo dichiari apertamente, in caso contrario ognuno si assumerà le proprie responsabilità. Propone, quindi, che siano eliminate dal documento tutte le parti eccessivamente dettagliate e vincolanti per il redattore del P.U.C.

Consigliere Amabile Rocco: E' un documento che dà degli indirizzi. Valutato positivamente per quegli aspetti coincidenti con quello redatto dai professori Lanini e Colombo tanto da meritare un

voto di astensione da parte del Consigliere Alfano Giuseppe. In buona sostanza chi non è favorevole ad un documento molto generico che lascia, poi, al tecnico di decidere cosa si fa, come si fa e dove si fa. Il documento contiene indirizzi/scelta che ha fatto l'Amministrazione in base anche ad un altro documento "quello politico" contrattato con il corpo elettorale e senza infingimenti. Si sarebbe ben contenti in presenza di uno sviluppo agricolo/alimentare ma ora siamo solo in presenza di archeologia industriale. San Giorgio rappresenta un paese cerniera tra diverse realtà: quella universitaria, quella turistica, il potenziamento della viabilità già ora consente facili collegamenti con la costiera Amalfitana, con Salerno, con la valle del Sele e Paestum. Scommettere sul turismo, può essere una carta vincente.

Consigliere Capuano Vincenzo: Con la giunta Alfano di cui si onora di averne fatto parte, fu elaborato un percorso per la redazione del P.R.G. affidato ai professori Lanini e Colombo. A causa di alcune vicissitudini il progetto di piano venne a maturazione solo negli ultimi mesi della consiliatura per cui si stabilì di congelarlo con l'impegno di riaprirlo all'indomani delle nuove elezioni. Non vi fu dialogo ed apertura per cui si è scelta la strada delle varianti prima ed ora criteri che sono attuativi del P.U.C.. C'è già tutto il piano. Occorre ora dire solamente a chi si vuol vendere San Giorgio zone E che diventano aree idonee per insediamenti di grandi strutture commerciali stravolgendo il piano commerciale e dando contentini ai piccoli artigiani. Si devono gestire grandi interventi. Ci si augura solo di sbagliare sulle previsioni.

Sindaco Dott. Andrea Donato per le conclusioni

Ringrazia il consigliere Altomare, quale presidente della commissione urbanistica, per il percorso esemplare e il lineare seguito per la stesura del documento contenente gli indirizzi per la redazione del P.U.C. Non si è mai discusso di urbanistica negli ultimi cinque anni come in questo periodo. Il progetto di P.R.G. fu secretato con il voto di tutti i capigruppo. Nella seconda consiliatura si è avviato e concluso il percorso per le zone agricole ponendo fine a quel procedimento delle "case agricole". Si sono adottate norme per l'uso commerciale dei cosiddetti seminterrati. Apprezza gli interventi dei consiglieri Alfano Giuseppe e Capuano Manuel che hanno detto le cose con chiarezza. Come avvio del procedimento per la redazione del P.U.C. vi è un atto di indirizzo che la maggioranza propone al Consiglio che lo approva. Esso va nella direzione di parlare chiaro e non politicizzare, coerente con le scelte politiche fatte e contenute nel programma approvato dall'elettorato. Il P.U.C. si caratterizza come progetto socio economico culturale in armonia con gli strumenti sovraordinati. La piattaforma logistica era già prevista in quel documento approvato all'unanimità in C. C. e si trova inserita sia nel piano provinciale che in quello regionale. Occorre uscire dal concetto di monoeconomia con la stagionalizzazione dei prodotti agricoli. Puntare sull'edilizia è una scelta non troppo felice visto lo scempio a cui è stato sottoposto il territorio. L'opzione turismo non vuol dire essere legati alle bellezze naturali o storiche, vuol dire anche servizi ed infrastrutture, un corridoio per le aree interne. Aver dettagliato è un merito e non un demerito.

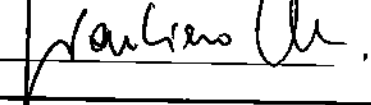
Consigliere Sellitto Raffaele per le dichiarazioni di voto: L'idea della città proposta da questa maggioranza è preoccupante. Prevedere uno sviluppo turistico, mega strutture distributive e interporto su un territorio al 50 % montuoso e collinare, sottoposto a tutta una serie di vincoli è semplicemente velleitario per cui l'UDEUR esprime voto negativo.

Consigliere Longanella Walter: Non essendo stata accolta la proposta di eliminare criteri troppo dettagliati sul documento proposto, esprime voto negativo.

Consigliere Capuano Manuel: A nome del P.D.L. nutre molto scetticismo sulla effettiva realizzazione di un P.U.C. solo in parte condivisibile per cui esprime voto contrario.

LETTO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
ARCH. GIAN PIERO GOPPOLA



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE MALDINI



CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Certificasi dal sottoscritto Segretario che, giusta relazione del Messo, copia della presente deliberazione è stata:

affissa all'Albo Pretorio il **6 AGO. 2008**

Publicata all'Albo Pretorio il _____

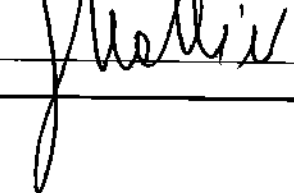
per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

giorno festivo o di mercato e contro di essa sono state presentate opposizioni.

Castel San Giorgio li, **6 AGO. 2008**

Castel San Giorgio li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE MALDINI



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE MALDINI

Il sottoscritto Segretario certifica che la su estesa deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ed è stata dichiarata immediatamente esecutiva:

- ◆ ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 267 del 18.08.2000;

Castel San Giorgio li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. RAFFAELE MALDINI
