



COMUNE DI OLIVETO CITRA

(Provincia di Salerno)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42 del 13/04/2011

OGGETTO: Osservazioni al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'anno duemilaundici, il giorno tredici del mese di aprile alle ore 09:00 e seguenti, nell'apposita sala del Comune suddetto, debitamente convocata si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

	<i>Cognome</i>	<i>Nome</i>	<i>Presenti</i>
1	LULLO	Italo - SINDACO	SI
2	MOSCATO	Gerardo Antonio - VICESINDACO	SI
3	CAVALIERI	Macario	SI
4	COGLIANESE	Francesco	NO
5	PERCIABOSCO	Attilio	SI
6	PEZZUTI	Piero	NO
7	PIGNATA	Carmine	SI

Totale presenti: 5; Totale assenti: 2

Partecipa, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Segretario Comunale Dr. Vincenzo Maiorino.

Il Sindaco Italo Lullo, assunta la presidenza, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 26 dello Statuto Comunale;

VISTA la proposta di deliberazione *infra* riportata;

RITENUTO dover approvare la proposta di deliberazione, ad oggetto: “Osservazioni al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.”

ASSUNTI sulla stessa, ove previsti, i pareri ai sensi art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

AD UNANIMITÀ DI VOTI FAVOREVOLI, ESPRESSI PER ALZATA DI MANO

D E L I B E R A:

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, nelle risultanze formulate dal proponente, ad oggetto: “**Osservazioni al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.**”, che qui si intende integralmente trascritta;
2. Di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000

*****fine deliberazione *****



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO:

Oggetto: Osservazioni al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
--

IL SINDACO

Vista la l.r. n. 16 del 22 dicembre 2004 (*Norme sul governo del territorio*);

Visto in particolare l'articolo 20 di detta legge in relazione al procedimento di formazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed alle eventuali osservazioni che ciascun comune della Provincia di Salerno può presentare;

Dato atto che la proposta di PTCP è stata depositata in data 14.03.2011 e l'avviso di deposito pubblicato sul BURC n. 17 del 14.03.2011;

Considerato che il Consiglio Generale della Comunità Montana Tanagro – Alto e Medio Sele ha attivato un gruppo tecnico composto da rappresentanti dei Comuni in seno al Consiglio Generale dell'Ente Comunitario – allo scopo di predisporre un documento di osservazioni partecipato e condiviso dalle amministrazioni comunali che la compongono;

Ritenuto di poter delegare la Comunità Montana Tanagro Alto e Medio Sele per la elaborazione di un documento di osservazioni alla proposta di PTCP approvata con deliberazione della G.P. n.. 479/2010 e per la successiva presentazione;

Ritenuta la propria competenza;

Acquisito il parere di *regolarità tecnica* da parte del Responsabile dell'area tecnica – ai sensi dell'articolo 49 del Tuel;

PROPONE

- 1) Delegare la Comunità Montana Tanagro – Alto e Medio Sele per la elaborazione di un **documento di osservazioni** alla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvata dalla G.P. di Salerno con deliberazione n. 479 del 27.12.2010 e per la successiva presentazione nei termini e con le modalità previste dall'avviso di deposito;
- 2) Segnalare comunque alla Comunità Montana Tanagro Alto e Medio Sele perché siano ricomprese nel documento le allegate osservazioni;
- 3) Demandare al Responsabile dell'area tecnica per gli adempimenti consequenziali, ivi compresa la trasmissione della presente deliberazione alla Comunità Montana Tanagro Alto e Medio Sele.
- 4) **Di rendere** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

IL SINDACO
(Italo Lullo)

Pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere FAVOREVOLE
--

Oliveto Citra, li 12/04/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO (Geom. Ulderico Iannece)
--

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
--

Non richiesto, perché la presente delibera non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrata.
--

Le Osservazioni al Ptcp Sa 2011 vengono sottolineate, ingrandite e rese in corsivo

Capo I

Il territorio rurale aperto

Art. 36

Principi Generali

1. Il PTCP intende annoverare lo spazio rurale aperto quale componente essenziale del paesaggio identitario, in quanto espressione dell'azione di fattori naturali e umani.

2. A tal fine vengono individuati obiettivi di qualità paesistica, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole, da realizzarsi anche mediante la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.

3. Particolare attenzione deve essere pertanto volta al ruolo multifunzionale svolto dalle attività agricole, anche integrate con altre funzioni compatibili con la loro tutela e coerenti con la loro valorizzazione, ivi comprese le attività industriali agroalimentari e quelle di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e per il turismo culturale, dirette alla conservazione degli aspetti paesaggistici identitari, alla ricostituzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo) e al mantenimento degli ecosistemi, **ed a quanto il Sistema economico regionale esprime attraverso una domanda crescente per la localizzazione in aree collinari di servizi, attrezzature, impianti tecnologici e produttivi.**

4. Vanno incentivate le vocazioni agricole, tenendo conto delle risorse naturalistiche ed agroforestali, delle reali capacità produttive e delle limitazioni di ordine fisico, dei sistemi aziendali agricoli già insediati, della presenza di infrastrutture agricole, nonché della caratterizzazione storica, sociale ed economica, **ed inoltre incentivate le produzioni sostenibili nei settori artigianali, manifatturieri e dei servizi, in quanto la multifunzionalità costituisce la condizione per lo sviluppo locale basato sulla diversificazione delle attività agricole.**

5. L'area agricola assurge nel PTCP a fattore di equilibrio tra patrimonio naturale e culturale, identificativo del luogo di cui è l'aspetto.

6. Un paesaggio rurale anche gradevole ma privo di valore identitario è anonimo e inespressivo del ruolo di pubblico interesse nei settori culturali, ecologici ambientali e sociali.

7. Affinché l'area agricola costituisca una risorsa favorevole all'attività economica contribuendo anche alla creazione di opportunità occupazionali occorre procedere ad una differenziazione delle varie zone rurali che tenga conto delle risorse naturalistiche ed agroforestali, delle vocazioni agricole e delle reali capacità produttive, rispetto alle quali verranno desunte le corrispondenti superfici aziendali/fondiarie minime.

8. La tutela e la salvaguardia del paesaggio rurale si dovrà attuare mediante:

- a. la valorizzazione dei luoghi e delle colture tipiche, privilegiando il recupero di usi e metodi tradizionali;
- b. la limitazione del frazionamento agricolo;
- c. il restauro ambientale delle aree rurali;
- d. la valorizzazione dell'architettura rurale ed il recupero dei piccoli centri rurali, dei sistemi di masserie e dei fabbricati dimessi, da convetire anche con funzioni sociali.
- e. l'incentivazione delle emergenze naturalistiche delle aree rurali, delle produzioni tipiche e dei processi di lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli, al fine di offrire una offerta turistica alternativa o complementare integrata da un'offerta ricettiva compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata.

Art. 37.

L'edificabilità

rurale

1. In ossequio ai principi generali l'edificabilità del territorio rurale e aperto deve essere **(togliere : strettamente)** funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, **oltre ad una diversificazione dell'economia rurale per il miglioramento della qualità della vita nelle zone rurali al fine di assicurare i servizi essenziali per l'economia e le Comunità locali ,tanto anche con investimenti materiali per la ristrutturazione e la funzionalizzazione di volumetrie aziendali esistenti da destinare ad agriturismo, ad attività artigianali e commerciale e di servizio**. L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate come indicate catastalmente ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un agronomo abilitato. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere

localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali e praterie ad elevato valore ecologico), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

2. Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale l'edificabilità rurale è riferita, possono essere considerati anche fondi rustici non contigui, ma ricadenti in territorio comunale limitrofo a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

3. Il piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo abilitato, deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento e sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

4. Il piano deve contenere:

- a. una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b. una [descrizione degli interventi programmati](#) per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di sviluppo aziendale;
- c. una [descrizione dettagliata degli interventi edilizi](#) necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- d. la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- e. copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- f. planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

5. L'approvazione da parte dell'ente comunale del piano di sviluppo aziendale costituirà condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire.

6. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente: di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma; di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione; di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla

cui capacità produttiva sono riferite le stesse; (**TOGLIERE** di rimuovere gli annessi

agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale; di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo; di assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento; in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

7. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata

produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, o di altre forme di turismo culturale, laddove i citati piani di sviluppo aziendale documentino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o dimostrino che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa valutazione, verifica ed approvazione degli stessi piani dal competente settore agricoltura della Provincia.

8. Per consentire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, le norme urbanistiche devono essere dirette a favorire il recupero,

il

restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti senza aumento del carico insediativo consentendo, una tantum, adeguamenti funzionali.

9. Nel restauro conservativo, oltre alla conservazione ed al recupero, dovrà essere consentito il

rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici e funzionali, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici.

10. Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione degli originari, caratteristici ed

antichi edifici e/o borghi, limitando il consumo di suolo, nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni di parti dirute di edifici, la cui preesistenza dovrà essere opportunamente documentata.

11. Per l'edilizia privata legittima ed esistente alla data del 29 marzo 1982 (entrata in vigore della L.R.

n°14/82), devono essere consentiti, una tantum, adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del **10%(METTERE 20%)** del volume e della superficie delle abitazioni, comunque entro il limite assoluto **di 30 mq.(METTERE 60MQ.)**

12. Nell'ambito di zone attualmente soggette ad attività agro-silvo-pastorale, deve essere altresì

consentito, una tantum, l'ampliamento delle pertinenze rurali esistenti alla data del 29 marzo 1982 nei limiti del 20% del loro volume.

13. Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, ivi inclusi i manufatti e le opere realizzati con la Bonifica e la Riforma agraria, devono essere incentivate le attività di riqualificazione recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia delle popolazioni e delle comunità rurali e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

Capo III

Le aree di collina

Art.72

Parametri di utilizzazione per le aree di collina

1. I PUC devono rispettare i parametri di utilizzazione per le aree di collina di seguito riportati.
2. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata sulle superfici naturali e seminaturali (denominate in cartografia di piano *aree forestali, e praterie* con funzione di collegamento ecologico), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita. L'edificazione rurale è consentita nelle aree agricole e di mosaico agricolo ed agroforestale della collina e deve essere **(TOGLIERE strettamente)**funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, previa presentazione di idoneo Piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo abilitato, prevedendo il rispetto dei seguenti parametri fondiari, **e che stante al frazionamento dei suoli ,ed alla consequenzialità di proprietà poco significative dal punto di vista dimensionale ed alle caratteristiche orografiche collinari, non indicano il parametro del lotto minimo :**

TOGLIERE IL LOTTO MINIMO

a. Indici di fabbricabilità fondiaria per le aree agricole di collina

Tipologia	Lotto	Uso del suolo catastale	Indice di
manufatto	minimo		fabbricabilità
	(mq)		fondiaria
			mc /mq
Fabbricato	residenziale		

	<u>10.000</u>	seminativo, pascolo ed incolto	0,003
<i>Fabbricato residenziale</i>	<u>10.000</u>	coltura protetta (serra), seminativo irriguo, frutteto, oliveto e vigneto	0,03
<i>Annessi agricoli</i>	<u>8.000</u>	seminativo, pascolo ed incolto	<u>0,07</u> <i>Portarlo a 0,10</i>
<i>Annessi agricoli</i>	<u>8.000</u>	coltura protetta, (serra), seminativo irriguo, frutteto, oliveto e vigneto	0,10

b. Indici di fabbricabilità fondiaria per le aree di mosaico agricolo ed agroforestale di collina

Tipologia manufatto	Lotto minimo (mq)	Uso del suolo catastale	Indice di fabbricabilità fondiaria mc /mq
<i>Fabbricato residenziale</i>	15.000	seminativo, pascolo ed incolto	0,003
<i>Fabbricato residenziale</i>	15.000	seminativo irriguo, frutteto, oliveto e vigneto	0,03
<i>Annessi agricoli</i>	10.000	seminativo, pascolo ed incolto	<u>0,07</u> <i>Portarlo a 0,10</i>
<i>Annessi agricoli</i>	10.000	seminativo irriguo, frutteto, oliveto e vigneto	0,10

c. Indici di fabbricabilità fondiaria per le aree naturali e seminaturali di collina (aree forestali

e praterie).			
Tipologia manufatto		Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	
<i>Fabbricato residenziale ed annessi agricoli</i>		0,003	

Capo VI

Le aree agricole periurbane

Art. 83

Criteri di identificazione nei PUC e funzione delle aree periurbane

1. Si intendono quali “aree agricole periurbane” le aree agricole o prevalentemente agricole contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. Ad esse è affidata la funzione di definire spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, **di diversificazione dell’economia rurale ,di attività complementari all’agricoltura e di ausilio al settore primario (servizi), di attività produttive correlate alla trasformazione dei prodotti agricoli, di attività sociali, artigianali, ricreative, sportive.**

per cui le aree periurbane devono essere perimetrate nei PUC e indicate con [la lettera “E” di cui al DM 1444/1968](#), cioè quali zone agricole, e devono essere disciplinate con norme rivolte ad inibirne trasformazioni ed utilizzazioni improprie suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale e a preservarne il carattere agricolo e/o naturalistico.

Art. 84

Criteri d'uso

1. Le aree periurbane agricole potranno concorrere alla definizione, con altre aree, di quantità di superficie cui applicare eventuali indici edificatori, purché esse mantengano l'esclusivo uso di coltivazione agricola.
2. Qualora nella perimetrazione delle aree periurbane "E" ricadano aree agricole dismesse o in abbandono, i PUC potranno inserirle in comparti soggetti a perequazione mantenendo il loro carattere di coltivazione agricola ed assumendole quali attrezzature a parco agricolo assimilabili a quelle di cui all'[art. 3 DM 1444/1968 lettera "C"](#) anche con vincolo a contenuto espropriativo.
3. I PUC nelle aree periurbane "E" dovranno consentire:
 - a. sugli edifici preesistenti, gli interventi di recupero, ovvero di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo;
 - b. la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero, che non comportino nuova edificazione, salvo la realizzazione di manufatti di servizio a tali attrezzature anche a carattere privato;
 - c. l'adeguamento delle attività agricole documentate nel piano di sviluppo aziendale, compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
 - d. la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo.
 - e) la realizzazione :
 - 1) **di attività complementari all'agricoltura e di ausilio al settore primario (servizi).**
 - 2) **di attività produttive correlate alla trasformazione dei prodotti agricoli.**
 - 3) **di attività sociali, artigianali,**
tanto con il cambio di destinazione d'uso delle pertinenze agricole con il
limite di superficie di destinazione pari a mq 100 per i punti 1 e 2 e mq. 250
per il punto 3.

Capo VII

Gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali siti in contesti agricoli

Criteri d'uso

Art. 85

Criteri di identificazione nei PUC

1. I PUC individuano e perimetrano, nei contesti agricoli, gli aggregati edilizi di consistente estensione, che si sviluppano in forma compatta o lineare lungo la viabilità territoriale e locale, di impianto prevalentemente novecentesco, generalmente monofunzionali e con un elevato grado di copertura edilizia, dividendoli in:
 - a. aggregati di tipo “arteriale”, prevalentemente lineari, che sono caratterizzati dalla presenza di edificazione continua residenziale con almeno venti fabbricati residenziali lungo percorsi carrabili su entrambi o su un solo lato della strada con superficie coperta superiore al 40% del totale;
 - b. aggregati in forma compatta composti da gruppi di fabbricati residenziali contigui, secondo una conformazione insediativa non lineare, e costituiti da non meno di venti fabbricati, a distanza tra loro ravvicinata, con superficie coperta superiore al 40% del totale.
2. Rispetto a detti aggregati i PUC definiscono interventi di riqualificazione urbana, secondo i indirizzi e prescrizioni:
3. Per gli aggregati che ricadono nelle aree agricole di pianura
 - a. ammissibilità della ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria residenziale legittimamente esistente senza ampliamento della superficie coperta, ferma restando la disciplina della zona agricola in cui ricadono gli interventi per le opere pertinenziali alla conduzione del fondo;
 - b. realizzazione, qualora vi sia la necessità, di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti; i PUC devono documentare il relativo dimensionamento in relazione al numero di abitanti serviti.
 - c. rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti;
 - d. realizzazione di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza **con volume massimo di 1.000 mc e altezza massima di m 7,00.**

INSERIRE PRESCRIZIONI PER LE AREE DI COLLINA STRALCIANDOLE DA QUELLE DELLA FASCIA COSTIERA ED EQUIPARANDOLE A QUELLE DI PIANURA

Per gli aggregati che ricadono nelle aree agricole di collina

- a. ammissibilità della ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria residenziale legittimamente esistente senza ampliamento della superficie coperta, ferma restando la disciplina della zona agricola in cui ricadono gli interventi per le opere pertinenziali alla conduzione del fondo;**
- b. realizzazione, qualora vi sia la necessità, di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti; i PUC devono documentare il relativo dimensionamento in relazione al numero di abitanti serviti.**
- c. rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti;**
- d. realizzazione di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza, con volume massimo di 1.000 mc e altezza massima di m 7,00.**

4. Per gli aggregati che ricadono nelle aree agricole (**TOGLIERE di collina e**) nella fascia costiera, salvo diversa disposizione per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico:

- a. ammissibilità della ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria residenziale legittimamente esistente senza ampliamento della superficie coperta con altezza massima pari a 7,00 m alla gronda, ferma restando la disciplina della zona agricola in cui ricadono gli interventi per le opere pertinenziali alla conduzione del fondo;
- b. realizzazione, qualora ve ne sia la necessità, prioritariamente attraverso il riuso di edifici dismessi, di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e della residenza sparsa anche degli insediamenti agricoli circostanti, con volume massimo di 1000 mc e altezza di ml 7,00; a tal fine i PUC devono documentare il relativo proporzionamento in relazione al numero di abitanti insediati;
- c. realizzazione di sedi per servizi privati, prioritariamente attraverso il riuso di edifici dismessi, per il miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza, con volume massimo di 1.000 mc e altezza massima di m 7,00.

Capo XI

Gli insediamenti recenti

Art. 95

Insedimenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale - zone di espansione

- La globalizzazione, la trasformazione della domanda, la terziarizzazione, la delocalizzazione delle imprese, l'avvento della cosiddetta new Economy, la diffusione delle nuove tecnologie dell'informazione sono alcuni dei fattori di questi cambiamenti. Il vecchio assetto urbano, fisico, economico e sociale è venuto meno sotto la spinta concomitante e cumulativo di questi elementi. Passiamo da una geografia dei luoghi ad una geografia dei flussi, pur non eliminandoli (non si può non tenere conto delle direttrici preferenziali). L'impossibilità di utilizzare i tradizionali criteri pianificatori globali, propri della tradizione razionalista, ha determinato il ricorso a nuove politiche e ad interventi finalizzati alla rigenerazione complessiva
- Una rigenerazione pensata a partire dalla interpretazione del territorio esistente e determinata da una pluralità ed eterogeneità di soggetti coinvolti.
- Muovendo dal concetto di territorio come sistema sociale globale e pertanto come realtà poliedrica e ricca di sfaccettature, nel suo spazio-temporale ed ambientale, ci si è proposti di prendere in esame gli aspetti strutturali dei mutamenti in atto e di analizzare le politiche di rigenerazione, ciò evidenzia come attraverso strategie di scelta, interventi e politiche mirate, una realtà urbana possa acquisire e rafforzare i propri caratteri, che ne promuovono l'immagine e che agiscono da motore di sviluppo per l'avvio di un efficace processo di rinnovamento.

1. I PUC devono assicurare alle zone "C" - si distinguono due tipologie- ,

- una zona "C" destinata al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente ,

- una zona "Cp" con funzioni miste (residenziale e commerciale- produttiva)

Entrambe con funzioni di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale , tanto con contestuale riqualificazione e

completamento del tessuto urbanistico esistente e di miglioramento del paesaggio edificato anche mediante un nuovo assetto insediativo.

2. Le edificazioni necessitate dal fabbisogno residenziale, e/o da funzioni miste , dovranno essere localizzate in via privilegiata presso:

- a. gli aggregati urbani discontinui con diversi livelli di densità e casuale eterogeneità dei caratteri tipo-morfologici;
- b. le aree parzialmente edificate ai margini degli insediamenti consolidati;
- c. gli aggregati edilizi di significativa consistenza presenti nel territorio extraurbano anche in addensamenti lungo gli assi viari.

3. Per la loro finalità di riqualificazione urbanistica e riequilibrio ambientale le zone

“C” e “Cp” devono essere inserite nelle disposizioni strutturali dei PUC come aree di trasformazione urbana prevedendo, con gli ambiti residenziali, aree e misure rivolte al recupero degli standard ed al miglioramento delle generali condizioni ambientali.

4. Le disposizioni programmatiche dei PUC devono individuare e disciplinare mediante PUA trasformazioni unitarie, anche su base perequativa, per l’acquisizione al patrimonio comunale degli standard e delle superfici per la viabilità ed eventuali altre aree da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) che saranno sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.

5. Negli interventi di riqualificazione urbanistica con incremento delle densità abitative relativi a comparti il cui suolo già impermeabilizzato superi l’80% della superficie totale del comparto, dovrà essere prevista la riduzione del suolo impermeabilizzato in misura non inferiore al 10%.

6. I PUC devono dettare misure per incentivare interventi di riqualificazione urbana ed ambientale finalizzati alla ristrutturazione urbanistica delle aree degradate ed all’adeguamento degli standard ai carichi insediativi indotti dalla edificazione di trasformazione.

7. La pianificazione comunale deve assicurare:

- a. l’individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, architettonico o documentario eventualmente presenti e la verifica della compatibilità degli usi esistenti con le esigenze di tutela;
- b. il prioritario riuso delle aree e degli immobili dismessi e/o dismettibili e la riorganizzazione delle zone edificate esistenti, anche con interventi di densificazione verticale, al fine di ridurre l’impegno di suolo a fini insediativi;
- c. la riqualificazione morfologico-spaziale delle zone edificate;
- d. la ricucitura dell’edificato;
- e. la localizzazione della nuova edificazione in aree contigue al tessuto insediativo esistente configurando margini urbani riconoscibili;
- f. la realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche ed attività terziarie private;
- g. la riqualificazione e/o la realizzazione del sistema degli spazi pubblici – attrezzature e rete di percorsi e piazze – come elemento strutturante dell’organizzazione morfologico-spaziale e funzionale;
- h. la destinazione prioritaria ad attrezzature pubbliche delle aree inedificate attualmente incolte;

- i. la realizzazione di un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabilizzate ed aree permeabili (con l'applicazione di parametri massimi, l'idoneo trattamento dei suoli scoperti pavimentati ecc.);
- j. il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 sistemato a verde e piantumato con alberature di alto fusto;
- k. il recupero di un rapporto qualificante sotto il profilo spaziale e in particolare paesaggistico-ambientale tra le zone urbanizzate e da urbanizzare ed il contesto agricolo;
- l. la localizzazione delle sedi dei servizi di base in funzione dell'accessibilità anche pedonale;
- m. la localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali in coerenza con l'articolazione della rete del trasporto pubblico;
- n. la realizzazione o l'incremento di una rete di percorsi e di aree pedonali e di percorsi ciclabili;
- o. la realizzazione di parcheggi scambiatori;
- p. la verifica, per gli impianti produttivi esistenti, della compatibilità con i tessuti residenziali, prevedendo la delocalizzazione degli impianti incompatibili mediante la definizione di procedure e modalità per il trasferimento;
- q. l'incentivazione all'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili.

8. I PUC devono definire in relazione ai nuovi insediamenti gli interventi per la realizzazione di parcheggi, di percorsi pedonali e ciclabili, nonché sulla rete stradale.

9. In assenza di pianificazione attuativa i PUC, per le costruzioni esistenti, prive di valore storico, architettonico o documentario, applicano [la disciplina vigente](#).

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNALI DI GOVERNO AMBIENTALE

Art. 112

Aree fluviali

1. Per gli invasi ed i bacini i PUC devono prevedere:

- a. la salvaguardia della risorsa idrica e il rispetto o il ripristino degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni dei [piani specialistici e di settore](#) e delle intese di Piano;
- b. la limitazione di nuovi interventi edificatori o infrastrutturali privati in una fascia di rispetto di larghezza non inferiore a 150 m dalle sponde, **per le aree in pianura , e 50 m dalle sponde per le aree in collina**, prevedendo recinzioni realizzate con siepi vive o muri a secco;
- c. la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento della accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia dei percorsi pubblici preesistenti;
- d. per le fasce vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e reintegrare, con esclusione di quelle ricadenti nelle aree inondabili.

TITOLO IV

DENSITÀ TERRITORIALI, INDIRIZZI LOCALIZZATIVI E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI

Art.
118

Indirizzi localizzativi e criteri per l'insediamento di complessi per servizi e/o attrezzature pubbliche di interesse locale

1. I PUC per le aree destinate a servizi o attrezzature pubbliche di interesse locale devono documentare il relativo dimensionamento secondo [i parametri del presente](#) PTCP e disciplinare gli interventi, anche per la riorganizzazione dei complessi esistenti, secondo i seguenti criteri:

- a. nelle zone "A" e "B" il riuso prioritario di immobili dismessi con variazione della destinazione d'uso sia storiche a forte degrado, anche mediante sostituzioni edilizie nelle aree compromesse nei limiti delle volumetrie preesistenti;
- b. priorità per localizzazioni nelle aree degli "Insediamenti urbani di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale – zone di espansione" (zone "C") **e (zone "Cp")**, prevedendone la realizzazione nell'ambito della riorganizzazione complessiva dei comparti interessati;
- c. prossimità alle stazioni del trasporto su ferro, esistenti o programmate, o, in via subordinata, accessibilità diretta alla rete del trasporto pubblico su gomma;
- d. prossimità ad attività di servizio a supporto delle attrezzature;
- e. prossimità ad aree di parcheggio di estensione adeguata all'entità dell'utenza o disponibilità di aree da destinare a parcheggio.

2. I progetti relativi alle attrezzature pubbliche di interesse locale devono assicurare:

- a. superfici a verde e alberature di alto fusto lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale. Per le attrezzature sportive la superficie sistemata a verde deve essere non inferiore al 30% della superficie del lotto;
- b. la coerente integrazione spaziale e funzionale nel tessuto residenziale;
- c. la sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili;
- d. l'impiego di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione

- energetica, per contribuire alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- e. l'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
 - f. per le strutture esistenti, il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

Art. 119

Indirizzi localizzativi e criteri per per l'insediamento di complessi per attività turistiche, sportive e ricreative di interesse locale

1. I piani urbanistici comunali devono contenere un documentato dimensionamento dei fabbisogni per attività turistiche, utilizzando i parametri [previsti dal presente PTCP](#).

I nuovi interventi turistico-ricettivi, nel rispetto delle prescrizioni sul dimensionamento, devono essere localizzati nei centri storici, mediante il riutilizzo di aree di edifici dismessi, anche di proprietà pubblica, e nelle zone "B" e "C" e "Cp" ; qualora tali zone non risultassero sufficienti, nelle zone agricole più prossime ad esse, **(TOGLIERE con esclusione di)** incluse quelle periurbane;

2. I Comuni procedono, in attuazione della vigente disciplina [ai sensi della normativa vigente](#), ad una ricognizione del patrimonio ricettivo alberghiero ed extra-alberghiero esistente, in uno alle relative dotazioni complementari, anche per promuovere in coordinamento con la Provincia di Salerno, ovvero attraverso le Conferenze d'Ambito, la costituzione di una rete delle strutture turistiche di livello provinciale.

3. I PUC possono promuovere la riqualificazione del sistema ricettivo alberghiero ed extra alberghiero, anche attraverso possibilità di ampliamento mirato secondo gli indici aggiuntivi previsti dal presente Piano per perseguire i seguenti obiettivi:

- a. l'adeguamento e/o l'ampliamento delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere esistenti;
- b. l'adeguamento e/o l'ampliamento dei servizi complementari, in prossimità delle strutture ricettive esistenti;
- c. il potenziamento delle infrastrutture pubbliche finalizzate allo sviluppo turistico, ivi comprese le attrezzature sportive;
- d. l'incremento delle aree verdi di pertinenza, in particolare con la piantumazione di essenze arboree autoctone;
- e. la sistemazione delle aree di parcheggio con pavimentazioni semipermeabili;
- f. l'utilizzo di tecnologie volte a ridurre il consumo energetico;
- g. servizi complementari al turismo, con riferimento anche alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e alle attività ricreative.

4. I PUC possono inoltre prevedere aree di espansione turistica, coerenti con gli indirizzi del presente PTCP con i seguenti criteri:

- a. prioritariamente, riconversione turistica di immobili dismessi;
- b. sistemazione degli spazi scoperti destinati a parcheggio con pavimentazioni semipermeabili;
- c. utilizzo di tecnologie per ridurre il consumo energetico;
- d. utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- e. superfici a verde e alberature di alto fusto lungo la viabilità e nelle aree di parcheggio, per la compensazione e mitigazione ambientale.

5. I PUC possono prevedere misure di adeguamento per i campeggi esistenti in conformità con le disposizioni di Piano.

6. La utilizzazione degli arenili ai fini turistici dovrà essere conforme con la disciplina dei [PUAD](#).

7. I PUC devono prevedere idonee misure anche per la incentivazione della ricettività agrituristica.

Il presente verbale viene così approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Italo Lullo

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Vincenzo Maiorino

ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **13/04/2011**

☐ Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)

☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000)

Dalla Residenza Comunale, li **13/04/2011**

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Vincenzo Maiorino

PUBBLICAZIONE

Si attesta la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio informatico presente sul sito istituzionale www.comune.oliveto-citra.sa.it (art. 124 D.Lgs. n. 267/2000, art. 32 L. n. 69/2009.).

Dalla Residenza Comunale, li **13/04/2011**

LA RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI
Anna Senese