



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====

Relazione tecnico-descrittiva

La Componente Operativa del Piano urbanistico comunale (PUC) di San Valentino Torio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 15.06.2020, definisce, in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Programmazione costituiti da una o più Aree di Trasformazione, inclusi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con Piano urbanistico attuativo (PUA).

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC di San Valentino Torio sono classificati per destinazione d'uso prevalente. Tra gli Ambiti di Trasformazione Produttivi, il PUC individua una Zona territoriale omogenea (ZTO) di tipo D3 - *Piano degli insediamenti produttivi*, da attuare attraverso PUA (Figura 1, Figura 2). Tale Zto, avente estensione complessiva pari a 20,67 ha, è ubicata lungo la via Provinciale, in prossimità dello svincolo Nocera-Pagani dell'Autostrada A30, a confine con il Comune di Sarno (Figura 3). L'Ambito di Trasformazione da assoggettare a PUA si compone di 6 lotti (19 ha complessivi) tra di loro connessi da una viabilità interna di progetto (2,6 ha). La ZTO D3 è disciplinata dall'art. 76 delle Norme tecniche d'attuazione (NTA) del PUC, che prescrive che la trasformazione avvenga tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per realizzare funzioni artigianali, commerciali, industriali, logistiche. Le Nta, inoltre, prevedono che il progetto definitivo della rete infrastrutturale dell'area rappresentata in maniera indicativa nella tavola CO.01 del PUC, sia sviluppato dall'Ufficio Tecnico e approvato dalla Giunta Comunale e che esso sia vincolante per l'attuazione del PUA. La trasformazione prevede comparti produttivi (moduli) con Superficie Fondiaria minima pari a 1500 m². La rete infrastrutturale si sviluppa con la realizzazione dei moduli ed è a carico dei promotori del PUA. Il PUC prescrive che la trasformazione, qualora di iniziativa privata, sia consentita quando sia possibile realizzare un lotto funzionale di infrastruttura. L'amministrazione comunale, pur favorendo la trasformazione dell'area da parte dei privati, ha facoltà di sostituirsi ad essi esercitando il potere espropriativo previsto dalle vigenti norme. La trasformazione urbanistico edilizia deve rispettare i parametri di cui al comma 6 dell'art. 76 (Box 1).

Dei 6 lotti che costituiscono la ZTO D3, 3, di ampiezza pari a circa 8,2 ha, sono ricompresi nella sottozona D1.3 *Piano degli Insediamenti Produttivi, potenzialmente attuabili nel secondo quinquennio* (Figura 4).

L'Ambito di Trasformazione è sostanzialmente privo di limitazioni all'uso del territorio, fatta eccezione per la fascia di rispetto di 10 metri dagli argini del canale di irrigazione che attraversa l'area, di cui alla Lr 14/1982, e la fascia di rispetto di 20 metri dalla via Provinciale, ai sensi del Codice della Strada (DLgs 285/1992) (Figura 5).



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====

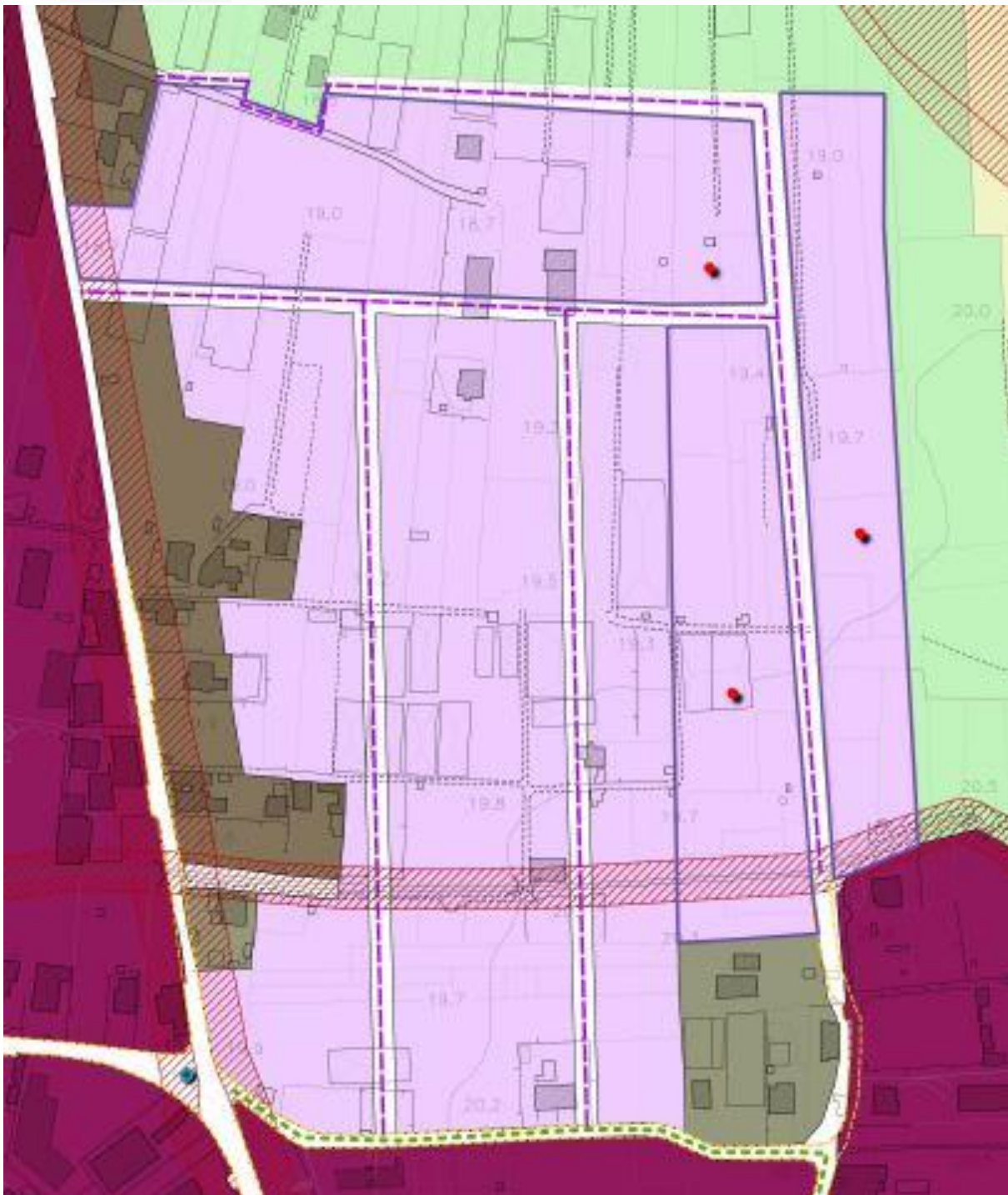
Si segnala, inoltre, come l'area, attesa la vicinanza ad un affluente del fiume Sarno, sia interessata dalle previsioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) - Rischio idraulico dell'ex Autorità di Bacino (AdiB) Campania Centrale. Quasi tutto l'Ambito di trasformazione ricade in area a Pericolosità Idraulica Media (P2) e Vulnerabilità Topografica Bassa (V1), ad eccezione della zona a sud del canale di irrigazione che è ricompresa in area a Pericolosità Idraulica Bassa (P1, falda sub affiorante) e Vulnerabilità Topografica Media (V2). Ne risulta che la quasi totalità della ZTO D3 sia classificata in area a Rischio Idraulico Moderato (R1)



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====



LEGENDA:

AMBITO PRODUTTIVO





-  Zona D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione
-  Zona D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare
-  Zona D3: Piano degli Insempiamenti Produttivi
-  Zona D3.1: Piano degli Insempiamenti Produttivi (potenzialmente attuabile nel 2° quinquennio)

Figura 1. Stralcio della tavola CO.01 – Territorializzazione controdeduzioni del PUC di San Valentino Torio.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====



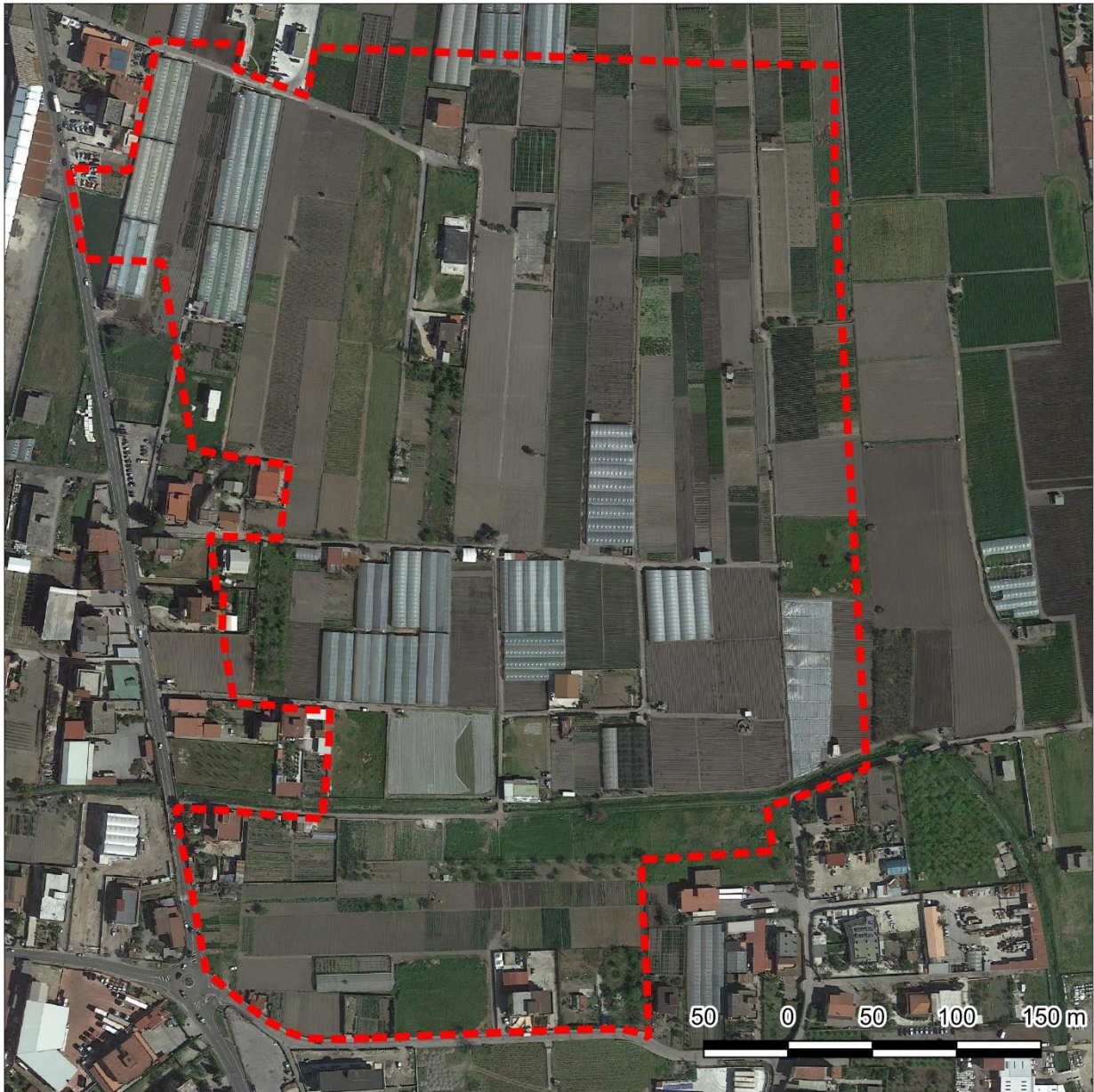
Legenda

 Perimetro Piano degli Insediamenti Produttivi

Figura 2. Stralcio catastale con indicazione, in verde, del perimetro dell'area da assoggettare a PIP.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno



Legenda

 Perimetro Piano degli Insediamenti Produttivi

Area [mq]
206693,78



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====

Figura 3. Foto satellitare con indicazione, in rosso, del perimetro dell'area da assoggettare a PIP.

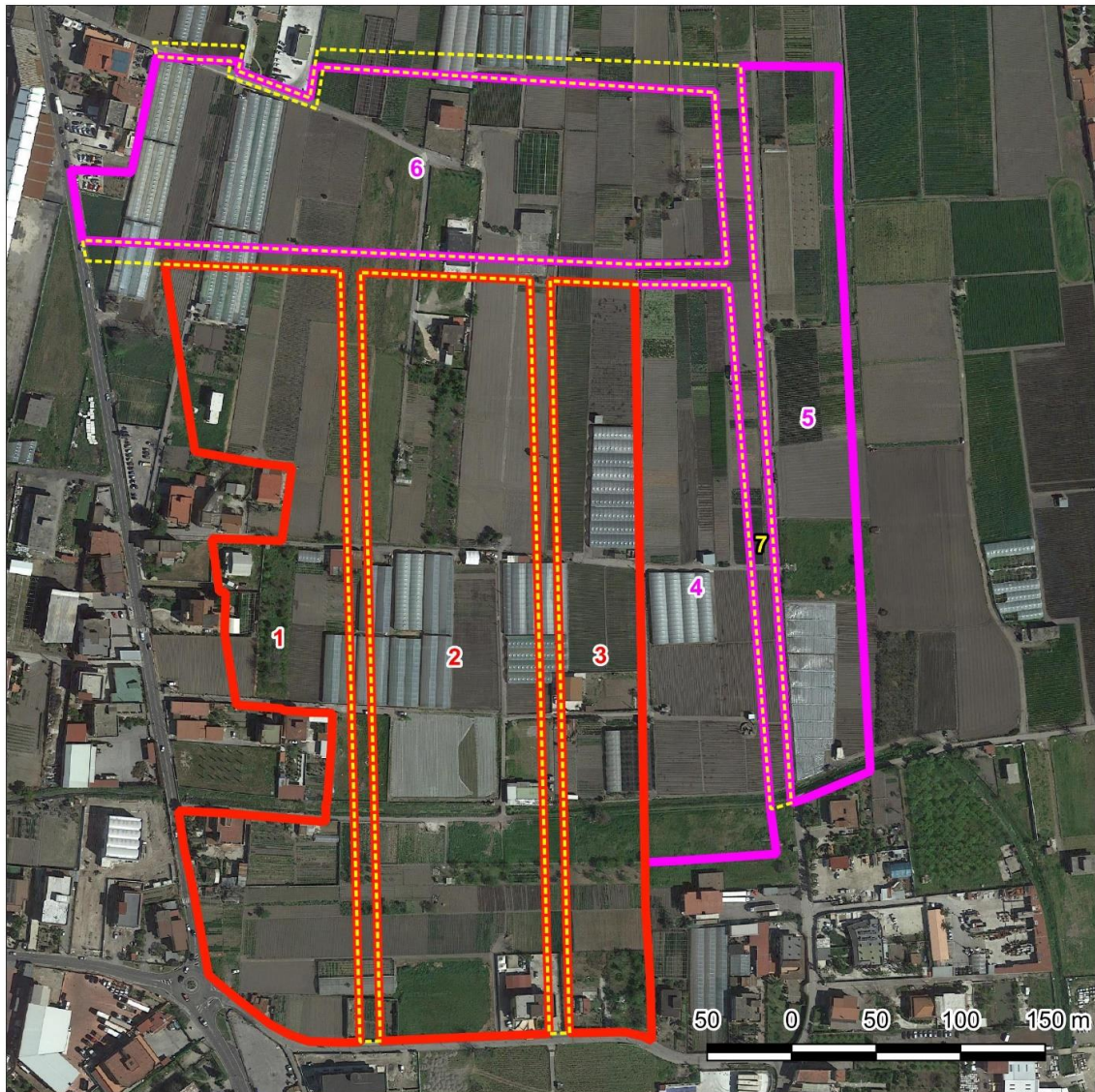
Articolo 76 - Zona D3: Piano degli Insediamenti Produttivi

1. Per tale area il PUC prevede la trasformazione a mezzo di PUA di iniziativa pubblica o privata.
2. L'ufficio tecnico sviluppa la progettazione definitiva della rete infrastrutturale dell'area rappresentata in maniera indicativa nelle tavole del Piano. Tale progettazione è approvata dalla Giunta Municipale ed è vincolante per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi
3. La trasformazione prevede comparti produttivi (modulo) con Superficie Fondiaria minima pari a 1500 mq e si sviluppa in multipli di modulo. La rete infrastrutturale si sviluppa con la realizzazione dei moduli ed è a carico dei promotori del PUA
4. La trasformazione di iniziativa privata è consentita allorché sia possibile realizzare un lotto funzionale di infrastruttura.
5. L'amministrazione favorisce la trasformazione dell'area mediante l'attuazione privata esercitando il potere espropriativo previsto dalle vigenti norme.
6. Le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:
 - St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area;
 - Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro Df = Hm;
 - Dc (distanze dai confini) = m. 5, se h > 10ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro Dc = h/2;
 - Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq St;
 - Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
 - Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;
 - Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf;
 - Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.
7. Destinazioni d'uso consentite: artigianale, commerciale, industriale, trasporti e logistica.
8. Il PUA dovrà prevedere e disciplinare le fasce di protezione antinquinamento di cui al punto 1.6 del Titolo II della LR 14/82 e prevedere ambiti distinti per tipologie di destinazioni d'uso.

Box 1. Art. 76 delle NTA del PUC di San Valentino Torio.






COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno



Legenda

AMBITO PRODUTTIVO

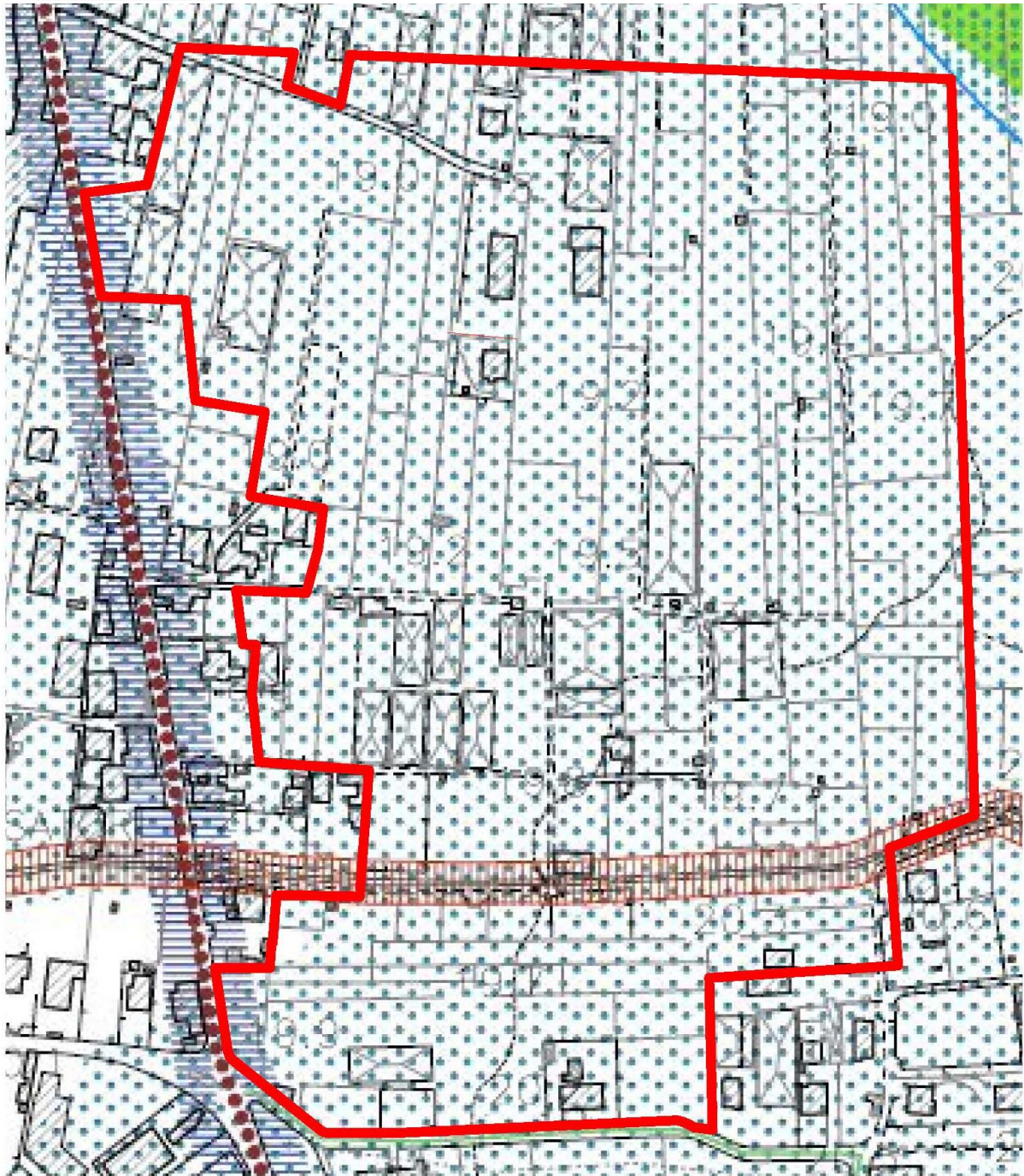
-  Zona D3 - Piano degli Insediamenti Produttivi
-  Zona D3.1 - Piano degli Insediamenti Produttivi (potenzialmente attuabile nel 2° quinquennio)
-  Strada di progetto

ID	Area [mq]
1	32413,96
2	45110,13
3	21548,17
4	22480,80
5	21952,12
6	37677,82
7	25900,04

Figura 4. Foto satellitare con indicazione, dei perimetri della Zona D3, della sottozona D3.1 e delle aree destinate alle infrastrutture stradali e delle relative superfici.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno



LEGENDA:




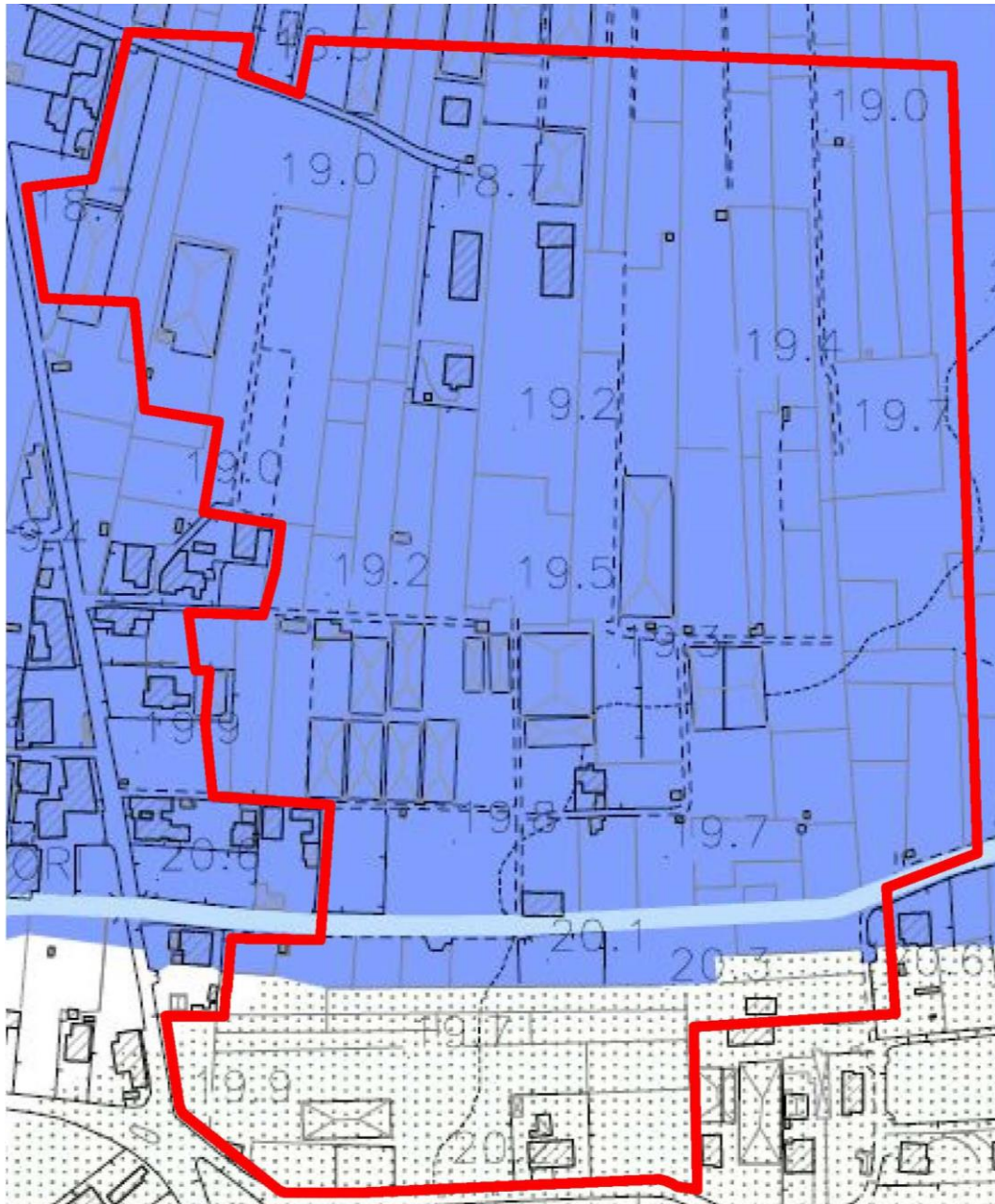
-  Aree sottoposte a vincolo dell'Autorità di Bacino del Sarno (AdB della Campania Centrale) (L. n. 267 del 1998, L. n. 365/2000, ex art. 17 comma 6-ter L. n. 183 del 18/05/1989 ex art. 2 L.r. n. 8 del 07/02/1994)
-  Fascia di rispetto fluviale di mt 50 per i fiumi (a quota inferiore mt. 500 s.l.m.) e mt. 10 per torrenti e valloni
-  Fascia di rispetto delle strade extraurbane (20 metri)
Non sono riportate le fasce di rispetto dei 10 m relative alle strade di tipo F

Figura 5. Stralcio della tavola CS.19 – Carta dei Vincoli del PUC di San Valentino Torio.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno

=====



LEGENDA:





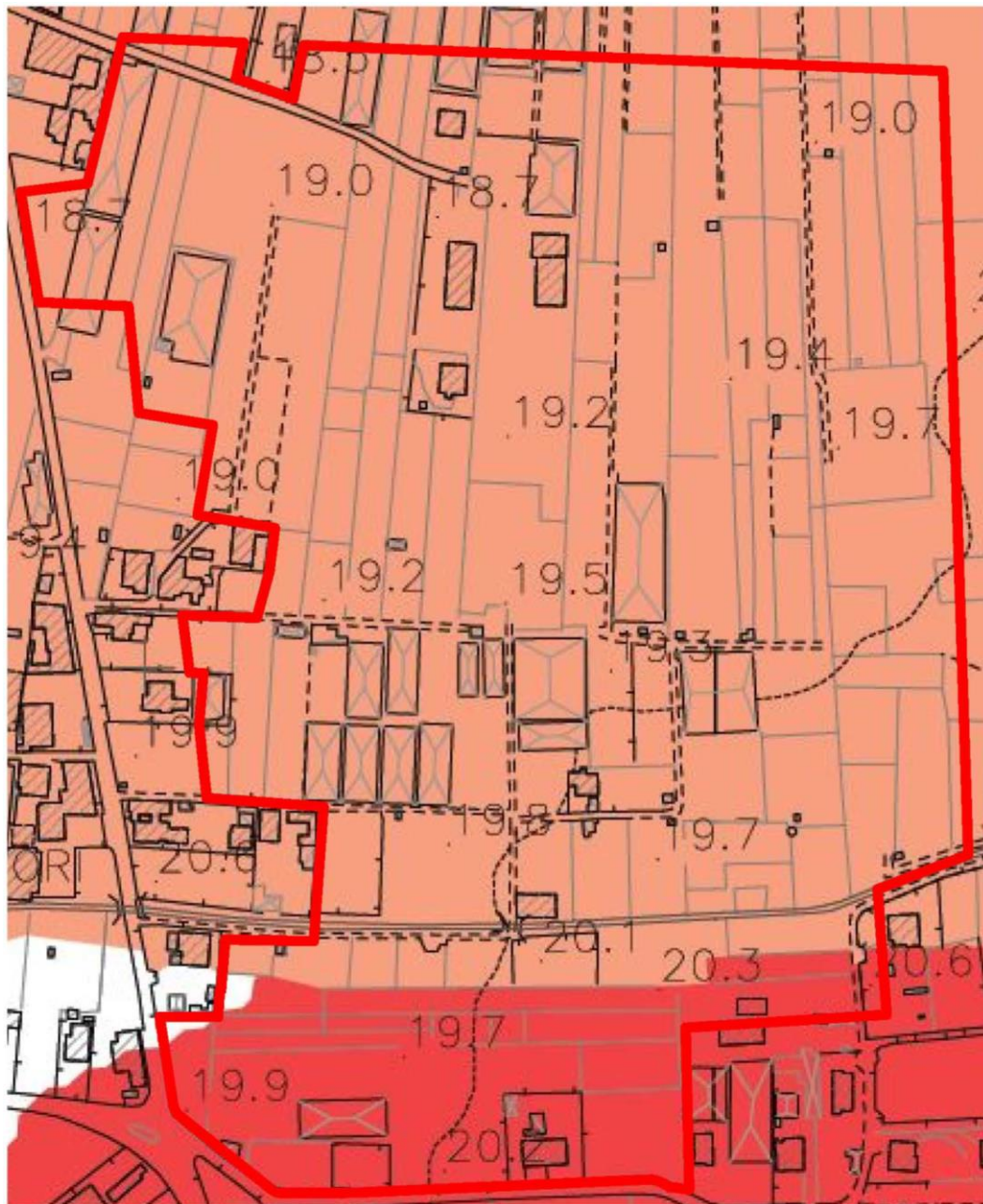
-  Esondazione Elevata (P3)
-  Esondazione Media (P2)
-  Esondazione Bassa (P1)
-  Bassa (P1) - Falda sub-affiorante. Conche endoreiche

Figura 6. Stralcio della Carta della Pericolosità idraulica dovuta a fenomeni alluvionali riconducibili a esondazioni del reticolo idrografico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno

=====



LEGENDA:

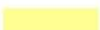

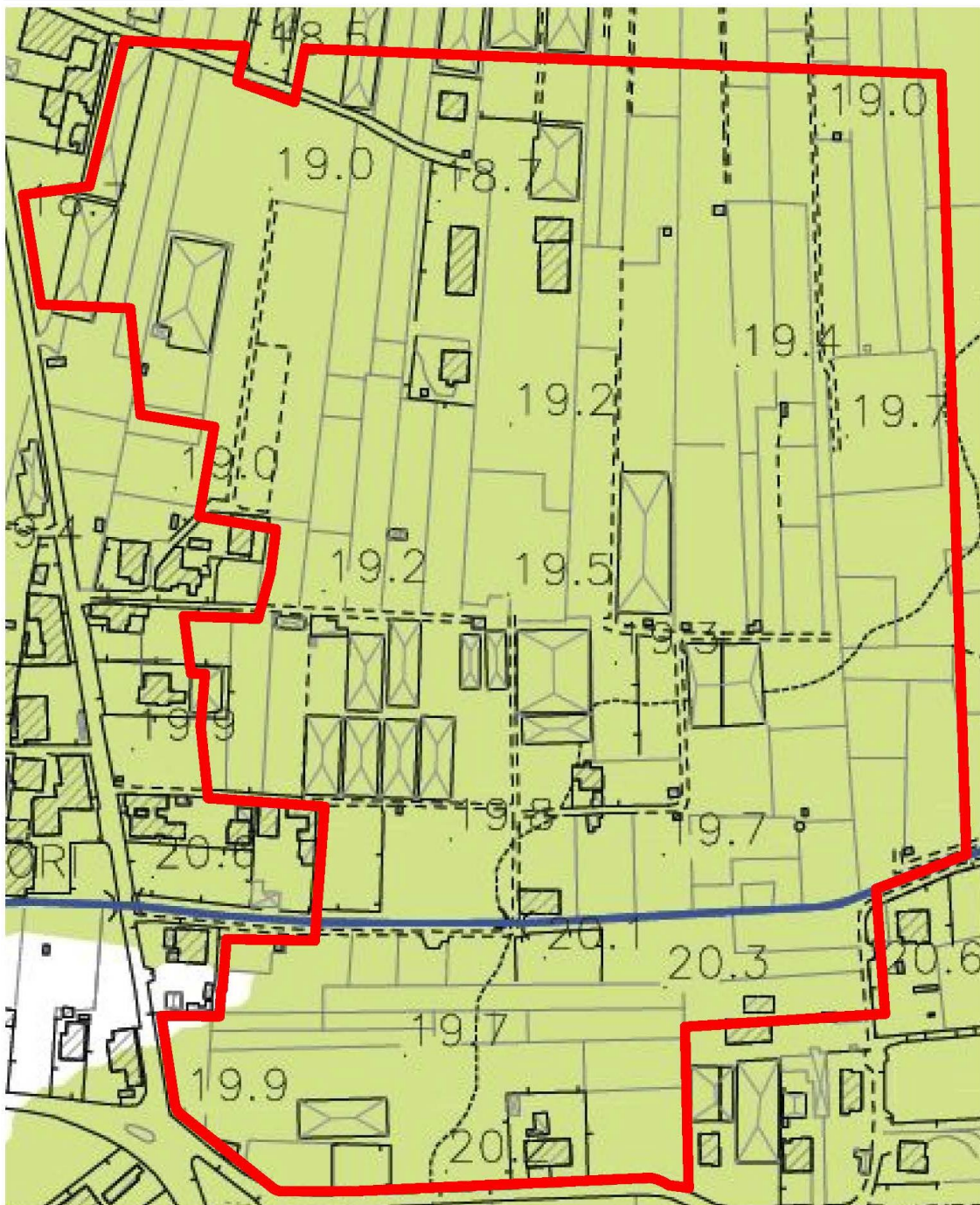
-  Vulnerabilità Massima (V4)
-  Vulnerabilità Alta (V3)
-  Vulnerabilità Media (V2)
-  Vulnerabilità Bassa (V1)

Figura 7. Stralcio della Carta della Vulnerabilità idraulica a carattere topografico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno

=====



LEGENDA:

-  R4 - Rischio molto elevato
-  R3 - Rischio elevato
-  R2 - Rischio medio
-  R1 - Rischio moderato

Figura 8. Stralcio della Carta del Rischio Idraulico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

=====

L'Art. 15, comma 2, delle NTA del PSAI prescrive che nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulta individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all' Allegato A delle suddette NTA. Quest'ultimo, per le aree aventi Vulnerabilità Topografica Bassa (V1) impone le seguenti prescrizioni:

- il livello del primo solaio di calpestio deve essere posto ad una quota non inferiore a m 0,40 rispetto al piano campagna;
- è consentita la realizzazione di vani interrati purché protetti da argini elevati fino ad una quota non inferiore a m 0,40 rispetto al piano campagna e purché sia dimostrata la tenuta idraulica dei volumi interrati;
- eventuali processi produttivi - comunque esclusi nei vani interrati - non generino rifiuti classificabili come tossici e nocivi ai sensi della normativa di settore vigente.

L'Art. 15, comma 3, delle NTA del PSAI, infine, prescrive che nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1), invece, sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal PSAI e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio-economici conseguiti.

ELENCO FIGURE

Figura 1. Stralcio della tavola CO.01 – Territorializzazione controdeduzioni del PUC di San Valentino Torio.

Figura 2. Stralcio catastale con indicazione, in verde, del perimetro dell'area da assoggettare a PIP.

Figura 3. Foto satellitare con indicazione, in rosso, del perimetro dell'area da assoggettare a PIP.

Figura 4. Foto satellitare con indicazione, dei perimetri della Zona D3, della sottozona D3.1 e delle aree destinate alle infrastrutture stradali e delle relative superfici.

Figura 5. Stralcio della tavola CS.19 – Carta dei Vincoli del PUC di San Valentino Torio.

Figura 6. Stralcio della Carta della Pericolosità idraulica dovuta a fenomeni alluvionali riconducibili a esondazioni del reticolo idrografico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.

Figura 7. Stralcio della Carta della Vulnerabilità idraulica a carattere topografico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.

Figura 8. Stralcio della Carta del Rischio Idraulico del Psai dell'ex AdIB Campania Centrale.