

# Piano Urbanistico Comunale

# PUC



COMUNE DI  
**STRIANO**

SINDACO  
Aristide Rendina

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Santolo Sorvillo

## UFFICIO DI PIANO

Responsabile Unico del Procedimento  
**arch. Antonia Crisci**

*Coordinatore Scientifico dell'UdP*  
**arch. Salvatore Visone**

*Esperto in materia di Pianificazione Urbanistica*  
**arch. Teresa Schiano**

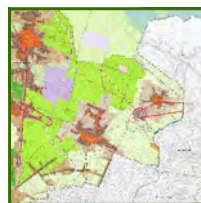
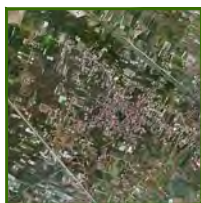
*Esperto in redazione di Piani di Settore*  
**arch. Tommaso Napolitano**

*Esperto in materia ambientale (acustica-Vas)*  
**arch. Antonia Iride**

*Redazione studio geologico del territorio*  
**dott. Geologo Maurizio Conte**

*Redazione studio agronomico del territorio*  
**dott. Agronomo Enrico Di Lascio**

## PRELIMINARE DI PIANO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**QPS.15**

*D'una città non godi le sette o le settantasette meraviglie,  
ma la risposta che dà a una tua domanda.*

**Italo Calvino**, *Le città invisibili*, 1972

<b>0.0 PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>1.0 IL QUADRO NORMATIVO - STRATEGICO</b>	<b>4</b>
<b>1.1. – Quadro normativo di riferimento</b>	<b>4</b>
<i>Legge Regionale 16/2004</i>	4
<i>Il Piano Preliminare e le fasi di elaborazione del PUC</i>	5
<b>1.2. –Indirizzi per il documento strategico</b>	<b>6</b>
<i>Obiettivi</i>	6
<i>Strategie</i>	7
<b>2.0 IL QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>10</b>
<b>2.1 – Assetto del Territorio</b>	<b>10</b>
<i>Il Sistema antropico</i>	10
<i>Sistema insediativo e la sua evoluzione</i>	11
<i>Patrimonio storico-archeologico-architettonico-paesaggistico</i>	13
<b>2.2 – Pianificazione Sovraordinata</b>	<b>20</b>
<i>Il Piano Territoriale Regionale</i>	20
<i>La Politica di Sviluppo Rurale-(PSR-2007-2013)</i>	25
<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</i>	27
<i>Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico- P.S.A.I.</i>	30
<i>Piano di Gestione del Rischio Alluvione</i>	32
<i>Piano di Settore: Parco Regionale del Bacino idrografico del Fiume Sarno</i>	33
<b>2.3 – Piani e Programmi a Scala Locale</b>	<b>35</b>
<i>Il Piano Regolatore Generale</i>	35
<i>Il Piano di Recupero</i>	36
<i>Il Piano di Zona</i>	36
<i>Il Piano degli Insediamenti Produttivi</i>	37
<i>Housing</i>	38
<b>2.4 – Inquadramento demografico</b>	<b>39</b>
<i>Popolazione</i>	39
<i>Struttura della popolazione</i>	40
<i>Analisi della struttura familiare e andamento del numero di famiglie</i>	42
<i>Popolazione straniera residente</i>	43
<b>2.5 – Analisi del patrimonio abitativo</b>	<b>44</b>
<i>Distribuzione, datazione e titolo di godimento delle abitazioni</i>	44
<i>Abitazioni non occupate da residenti o vuote</i>	45
<i>Rapporto Vani/Stanze</i>	46
<i>Abitazioni occupate da residenti: grado di utilizzo</i>	46
<i>Nuovi permessi</i>	47
<i>Attività esistenti di tipo non residenziale</i>	48
<b>3.0 IL QUADRO STRATEGICO</b>	<b>51</b>
<b>3.1. – Uso del suolo edificato - Sistemi ed ambiti strutturali</b>	<b>51</b>
<b>3.2 – Articolazione del Sistema Naturale</b>	<b>53</b>
<i>Ambito di Tutela</i>	53
<i>Ambito Periurbano</i>	53
<i>Aree Agricole Ordinarie</i>	53
<i>Ambito aree fasce di rispetto</i>	53
<b>3.3 – Articolazione del Sistema Insediativo</b>	<b>54</b>
<i>Ambito Tessuto Storico</i>	54
<i>Ambito Tessuto Consolidato</i>	54
<i>Ambito Tessuto con Impianto Incompiuto</i>	54
<i>Frammenti Agricoli</i>	54
<i>Ambito delle Attività Economiche</i>	55

<i>Servizi Generali e Territoriali</i> .....	55
<i>Nuclei Abitati e Case sparse</i> .....	56
<b>3.4 – Azioni e strategie preliminari .....</b>	<b>56</b>
<i>Obiettivi</i> .....	57
<i>La struttura del Piano Preliminare</i> .....	58
<i>Tessuto urbano consolidato</i> .....	58
<i>Sistema insediativo area urbana con prevalente carattere incompiuto sia in ambito urbano che extraurbano</i> .....	60
<i>Aggregati edilizi in contesto agricolo</i> .....	61
<i>Ambiti Produttivi Esistenti</i> .....	61
<i>Ambito Urbano da Riqualificare</i> .....	62
<i>Ambiti Unitari di Progettazione: POLI FUNZIONALI</i> .....	63
<i>Polo della Logistica</i> .....	65
<i>Ambito di integrazione tra i sistemi insediativi</i> .....	66
<i>Polo dei Servizi non Residenziali</i> .....	68
<b>3.5 – La Perequazione Urbanistica .....</b>	<b>69</b>
<i>Il modello morfologico</i> .....	70
<b>3.6 – Le modalità attuative.....</b>	<b>72</b>
<i>La perequazione diffusa</i> .....	72
<i>La perequazione parziale: il Comparto continuo</i> .....	72
<i>La perequazione parziale: il Comparto discontinuo</i> .....	74

## **4.0 CONCLUSIONI**

**75**



## 0.0 PREMESSA

Il testo che segue così come gli elaborati allegati costituiscono la lavorazione preliminare e di indirizzo del redigente Piano Urbanistico Comunale, gli indirizzi strategici contenuti costituiscono griglia di riferimento per la puntuale individuazione in sede di pianificazione definitiva delle linee di tutela, sviluppo valorizzazione del territorio della comunità di Striano.

## 1.0 IL QUADRO NORMATIVO - STRATEGICO

### 1.1. – Quadro normativo di riferimento

#### Legge Regionale 16/2004

In tale paragrafo si illustrerà brevemente le recenti norme regionali, che unitamente a quelle nazionali, costituiscono il riferimento per la formazione del Piano Urbanistico Comunale.

La legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 “*Norme sul Governo del Territorio*”, punta ad una pianificazione coerente con lo sviluppo sostenibile.

A tale fine prevede:

- “a) individuare le competenze dei diversi livelli istituzionali, favorendone la cooperazione secondo il principio di sussidiarietà;*
- b) garantire il rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dell’azione amministrativa, mediante la semplificazione dei procedimenti di programmazione e pianificazione;*
- c) assicurare la concertazione di tutti i livelli istituzionali con le organizzazioni economiche e sociali e con le associazioni ambientaliste legalmente riconosciute.”*

L’art.23 disciplina il Piano Urbanistico Comunale individuandolo quale strumento urbanistico generale del Comune che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell’intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell’art.43 bis della L.R. n.16/2004, come introdotto dalla L.R. n.1/2011, sostituisce le disposizioni relative ai procedimenti di formazione ed approvazione dei piani previsti dalla L.R. n.16/2004.

Il Regolamento promuove la concertazione e la partecipazione, quali strumenti necessari per la formazione dei piani ed introduce, tra l’altro, lo strumento del Piano Preliminare, che, insieme al rapporto ambientale preliminare, costituisce la base di partenza per la consultazione con i portatori di interessi e le Amministrazioni competenti.

In base all’articolazione definita dal “*Quaderno n.1 del manuale operativo del regolamento n.5 del 4/08/2011*”, pubblicato sul sito della Regione Campania il 24/01/2012, per quanto riguarda il Piano Preliminare si possono distinguere due “quadri” contenutistici principali:

- **un quadro “conoscitivo”** che, in quanto elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica, provvede alla rappresentazione organica e alla valutazione dello stato del territorio e

**RELAZIONE**

dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

**Un documento “strategico”**, che indica:

- *gli obiettivi generali e le scelte di tutela e valorizzazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;*
- *la trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale, inclusa l'adozione di principi e criteri perequativi e compensativi da implementare ed attuare nel piano programmatico/operativo;*
- *gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;*
- *le relazioni di coerenza degli obiettivi generali che si intendono perseguire con i contenuti del PTR e del PTCP.*

In definitiva il piano urbanistico comunale (PUC) di Striano, conformemente alla legge regionale n. 16/2004 sarà costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. L'insieme delle due parti (PSC e POC) costituirà un unico strumento di governo del territorio.

Concludendo, in questa prima fase, l'Amministrazione comunale, attraverso la condivisione del Preliminare di Piano, provvede sistematicamente all'integrazione, agli approfondimenti ed agli aggiornamenti del quadro conoscitivo ritenuti indispensabili per la predisposizione del piano urbanistico, fruendo anche dei dati conoscitivi ed informativi del territorio e dell'ambiente forniti da tutte le amministrazioni pubbliche che svolgono istituzionalmente funzioni di raccolta elaborazione ed aggiornamento dei dati stessi.

### **Il Piano Preliminare e le fasi di elaborazione del PUC**

Il processo di elaborazione del nuovo PUC è distinto in diverse fasi, ciascuna corredata dalla rispettiva documentazione:

- il **QC** (Quadro Conoscitivo);
- il **DS** (Documento Strategico) contenente le scelte strategiche e di assetto del territorio;
- il **RP** (Rapporto Preliminare Ambientale) con riferimento alle scelte contenute nel DS.

Possiamo definire il **Documento Strategico** come “*un elaborato nel quale sono individuate le linee portanti del piano in corso di elaborazione, costituite dagli obiettivi generali del piano, dalle scelte strategiche di assetto del territorio attraverso le quali si intende realizzare tali obiettivi, e dai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, di cui si dovrà tener conto nel corso della specificazione dei contenuti del piano...*” Pertanto appare chiaro che “le scelte di piano devono essere assunte in riferimento al Quadro Conoscitivo.

Il piano preliminare, in quanto momento del processo di pianificazione, deve infatti garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e gli interventi delle possibili trasformazioni previste.

**Il Piano Preliminare** si fonda su una serie di tematiche già ampiamente dibattute in sede di Consiglio Comunale (delib. di C.C. n.57 del 26/10/2012), e parte da alcune considerazioni sul

**RELAZIONE**

contesto di riferimento. Queste considerazioni e le dettagliate analisi costituiscono il **Quadro Conoscitivo** che in conformità a quanto previsto dalla Legge regionale 16/2004 espone una rappresentazione e una valutazione approfondita dello stato del territorio e delle evoluzioni che lo caratterizzano.

Questa ricostruzione dello stato di fatto del territorio non è fine a sé stessa ma ricostruisce in modo sintetico ed organico le interazioni fra i vari sistemi e fattori che connotano il territorio. A tal proposito sono stati prodotti degli elaborati specifici e una serie di carte tematiche che tentano di ricostruire in maniera critica e organica la situazione di Striano.

Sulla base del Quadro Conoscitivo sono emerse le basi (le componenti sociali, ambientali, fisiche - economiche) entro cui inquadrare il nuovo strumento di pianificazione comunale.

L'assemblea consiliare di Striano, nell'ottobre del 2012, ha avviato questo percorso approvando un documento di indirizzi (allegato in Appendice), che fornisce le linee guida da seguire per l'elaborazione del nuovo PUC.

**Le fasi di consultazione e partecipazione**, attraverso il coinvolgimento di addetti ai lavori, associazioni e privati cittadini, saranno tappe fondamentali nella costruzione del Piano. Il concetto di partecipazione viene quindi declinato in tutte le sue sfaccettature, a partire dall'acquisizione di diversi punti di vista e suggestioni mosse dall'illustrazione e condivisione del Piano Preliminare, come base per il P.U.C. Il confronto a più voci non è teso alla ricerca di risposte esaustive, ma potrà rivelarsi uno stimolo prezioso per l'individuazione di nuovi orientamenti o la messa in discussione di decisioni già assunte.

### 1.2. –Indirizzi per il documento strategico

Con verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 26 ottobre 2012, avente ad oggetto: "Approvazione relazione programmata e di indirizzo" vengono approvati gli obiettivi e strategie, che nel rispetto della normativa ed in linea con le strategie a scala sovracomunale, delineano le politiche di sviluppo e le strategie locali per la città di Striano.

#### **Obiettivi**

##### ***Espansione equilibrata del centro abitato e controllo del consumo del territorio.***

La regolamentazione dell'utilizzo del territorio per nuovi usi insediativi, compatibilmente con le esigenze della Comunità e con le previsioni di incremento demografico, è una delle scelte strategiche mirate ad ottenere l'effettiva sostenibilità urbanistica. Il suolo è, infatti, una risorsa ambientale non riproducibile e quindi la sua tutela, e la progressiva riduzione del suo consumo, è insita nel concetto stesso di sostenibilità. Il Piano dovrà mirare al corretto dimensionamento delle nuove aree residenziali, sulla base del reale fabbisogno, alla loro localizzazione intelligente, alla riqualificazione ed al riuso del sistema insediativo esistente, alla sua ricomposizione spaziale e figurativa, al completamento delle aree che manifestano con sofferenza alcune debolezze strutturali.

##### ***Riqualificazione e riorganizzazione degli elementi deboli della struttura insediativa.***

**RELAZIONE**

Il riconoscimento del legame tra qualità urbana e qualità della vita, ossia del ruolo della qualità del paesaggio urbano come leva economica e sociale, determina la necessità, in primo luogo, di migliorare e valorizzare il contesto all'interno del quale la Comunità stessa esprime le proprie potenzialità. La qualità ambientale e sociale, quella delle infrastrutture, oltre che quella delle risorse umane, rappresentano inoltre elementi in grado di influenzare fortemente la capacità attrattiva e competitiva del territorio.

***Integrazione, connessione fisica e funzionale tra le parti, accessibilità e fruibilità.***

L'integrazione plurifunzionale, l'accessibilità e la fruibilità sono obiettivi prioritari sia alla scala urbana sia alla scala territoriale. Il Piano dovrà prevedere pertanto il rafforzamento e il miglioramento delle reti infrastrutturali, materiali e immateriali, dei servizi e delle attrezzature a supporto della vita sociale e comunitaria, del turismo e delle strutture produttive; con particolare riguardo per le esigenze delle categorie deboli o svantaggiate della Comunità. La realizzazione degli interventi a livello materiale è comunque strettamente connessa alla salvaguardia del patrimonio ambientale, elemento imprescindibile per qualsiasi tipo di trasformazione e la sua valorizzazione attraverso il miglioramento delle condizioni di fruizione.

***Potenziamento della rete e delle strutture commerciali e produttive esistenti..***

Il potenziamento del settore commerciale e di quello produttivo, ha come obiettivo strategico lo sviluppo generale della competitività del territorio comunale in campo economico. Il PUC dovrà mirare al rilancio delle attività commerciali localizzate all'interno del centro urbano; dovrà agire sul contesto operativo puntando in modo particolare al rafforzamento delle infrastrutture a servizio delle imprese. La strategia del Piano dovrà salvaguardare il sistema consolidato della rete produttiva territoriale, sostenendo con forza quelle azioni che prospettano ricadute diffuse e durature per la Comunità insediata.

***Salvaguardia-e governo delle aree con potenzialità agricole.***

La conservazione dei rapporti fra sistema agricolo e sistema insediativo è finalizzata alla tutela del territorio e delle attività di produzione, ad evitare gli usi impropri del suolo, inteso come patrimonio comune. La realizzazione di infrastrutture in grado di facilitare e garantire la fruibilità del territorio, sia a sostegno delle attività produttive esistenti sia come stimolo strutturale per le nuove attività, il recupero e la valorizzazione dei percorsi tradizionali, la tutela della diversità delle produzioni e della integrità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.

**Strategie*****Il centro storico***

Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sia a fini residenziali sia per attività culturali, turistiche, economiche e dell'artigianato, ossia per quelle attività necessarie alla vitalità economica e sociale, sempre che, compatibili con la sua tutela. Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del nucleo storico, per l'organizzazione e la gestione del traffico, per definire la localizzazione di servizi a supporto della vita della Comunità e delle attività.

***Le zone di espansione***

Indirizzare e governare l'espansione nel rispetto della reale tensione abitativa, delle dinamiche di sviluppo del territorio, della tutela dell'ambiente naturale e delle aree sensibili. Punto di partenza per la definizione delle scelte relative al dimensionamento e alla localizzazione delle aree di espansione è l'attenta e accurata analisi della situazione e della struttura urbana attuale, del patrimonio abitativo inutilizzato, delle tendenze in atto e della proiezione dei dati raccolti nell'orizzonte temporale di durata del Piano.

***Qualità architettonica e degli spazi pubblici***

Puntare alla qualità del tessuto urbano all'interno del quale si svolge la vita della Comunità di Striano, che costituisce l'immagine che essa proietta verso l'esterno. Gli interventi previsti dovranno mirare a ricomporre la struttura insediativa, a riqualificare gli spazi pubblici e privati, a rinnovare l'immagine complessiva del centro urbano. Attraverso la valorizzazione delle persistenze positive, la trasformazione urbana per le parti incoerenti, in un quadro di priorità che interviene sulle aree degradate attraverso la progettazione unitaria e l'organizzazione funzionale degli spazi pubblici.

***La mobilità e i servizi connessi***

Il tema della mobilità, è strettamente connesso a molti degli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale: la qualità ambientale, la vivibilità del centro abitato, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, la connessione tra le parti del territorio, l'inclusione sociale. A livello urbano il Piano dovrà prevedere l'integrazione e il completamento delle infrastrutture viarie e la messa in sicurezza di quelle esistenti, la definizione degli spazi destinati alla viabilità carrabile, alla sosta e ai pedoni. A livello extraurbano, il Piano dovrà intervenire nella riorganizzazione delle infrastrutture viarie, al fine di razionalizzare la circolazione, spostare il carico veicolare verso la periferia e alleggerire la pressione attualmente esistente sul centro. In modo particolare dovrà considerare i nodi e le articolazioni che manifestano precarietà, contemporaneamente dovrà definire spazi e percorsi di fruizione pedonale e/o ciclabile. Un'attenzione particolare dovrà essere prestata alla futura stazione Vesuvio Est sulla linea dell'alta velocità. Infatti da quello che sarà lo sviluppo futuro dell'area, si dovrà prendere atto e programmare una serie di infrastrutture a servizio.

***L'area industriale***

Il settore industriale occupa un ruolo importante all'interno del sistema economico comunale. Infatti già da tempo l'Amministrazione Comunale ha reso possibile che si avviassero i lavori nell'area industriale prevista dal precedente PRG, attraverso un finanziamento pubblico si sta procedendo all'infrastrutturazione di detta area. Con questo Piano, se necessario, si provvederà all'ampliamento di detta area e si provvederà altresì a programmare tutte le strutture e infrastrutture che sono necessarie per far sì che le aziende possano svolgere la loro attività.

**RELAZIONE**

Inoltre il Piano dovrà prevedere la sistemazione urbanistica di tutte quelle aziende che come già illustrato in premessa, si trovano nella periferia del territorio comunale e che sono di difficile se non impossibile delocalizzazione, e per le stesse si studierà una soluzione compatibile, nel rispetto delle leggi per essere messe in condizione di adeguarsi alle normative vigenti e ove possibile consentire anche ampliamenti necessari. Pertanto il Piano dovrà prevedere la riqualificazione delle strutture e dei servizi reali compatibili negli insediamenti esistenti, il miglioramento del contesto operativo e la realizzazione di infrastrutture a servizio delle imprese.

Infine si ritiene opportuno affiancare o integrare nel redigendo PUC anche alcune specifiche norme di Protezione civile.



## 2.0 IL QUADRO CONOSCITIVO

Di seguito si riporta una sintetica descrizione del sistema insediativo, del sistema storico-culturale.

### 2.1 – Assetto del Territorio

Striano è situato nella Valle del Sarno, porzione sud-orientale della Piana campana, pianura incastrata tra i monti dell'Appennino, il Vesuvio e aperta verso il mar Tirreno.

Confina a nord con Palma Campania, a est con Sarno (SA), a sud con San Valentino Torio (SA), a ovest con Poggiomarino e a nord ovest con San Giuseppe Vesuviano; la parte destra del comune è bagnata dal fiume Sarno. Il territorio comunale si estende su una superficie di circa 7,58 km la sua altitudine sul livello del mare è tra i 30 ed i 16 metri (22 metri in piazza 4 Novembre). Il comune fa parte del parco Regionale del Bacino Idrografico del Fiume Sarno.

#### Il Sistema antropico

Il territorio comunale di Striano, ubicato nella pianura a ovest di Napoli nell'ambito territoriale dell'Piana Scafati- Sarno. E' un'area prevalentemente pianeggiante con caratteristiche di territorio rurale aperto e comprende territori fortemente relazionati alla piana sub-vesuviana e all'agro Nocerino-Sarnese. Ricadono nell'ambito i comuni di Palma Campania, Poggiomarino e Striano.

La piana fino ad alcuni decenni fa, fortemente caratterizzata dalla coltivazione agricola e dalla scarsa presenza di insediamenti, è attualmente segnata da edificazione recente. Tra gli insediamenti e le infrastrutture permangono brani di territorio agricolo con coltivazioni prevalentemente orticole e floricole.

L'area, individuata nella piana del Sarno, è costituita da depositi alluvionali, palustri e di spiaggia delle piane costiere ed intracrateriche compresi in un intervallo altimetrico di 0- 100 m (s.l.m.). Tale ambito è caratterizzato da permeabilità per pori assai variabile, in genere piuttosto bassa e da una alta vulnerabilità della falda oltre che una pericolosità vulcanica medio-alta.

Quest'area è caratterizzata dalla presenza di suoli ad alta biodiversità (34.2%), e da suoli a moderato sviluppo pedogenetico degli ambienti alluvionali del Sarno. Quest'ultimi sono caratterizzati da alta reattività ambientale sia per la granulometria fine che per le proprietà andiche. Le peculiari proprietà fisiche e chimiche di questi suoli li rendono molto importanti nella mitigazione del rischio idrogeologico. In particolare i suoli della Pianura del Sarno hanno carattere di rarità nel panorama nazionale per la combinazione dei fattori pedogenetici alluvionale e vulcanico.

Grazie alle caratteristiche pedoclimatiche eccellenti, è presente un'estesa orticoltura intensiva, anche di pregio (IGP Pomodoro San Marzano), con forte presenza di serre in tutta l'area, che garantisce un fabbisogno di giornate lavorative e redditi agricoli tra i più alti della Provincia. Rimangono pochissime superfici naturali, con sistemi culturali a basso impatto ambientale e ad alta biodiversità, assolutamente da proteggere e tutelare.

In tale contesto di territorio rurale aperto si trova il centro urbano di Striano.

**RELAZIONE**

Per quanto riguarda le sorgenti naturali di rischio ambientale si segnalano aree soggette a pericolosità idraulica in prossimità del fiume Sarno.

**Sistema insediativo e la sua evoluzione**

Il sistema insediativo di Striano è caratterizzato da una zona centrale, quella più antica, caratterizzata da situazioni tipologiche – abitative spesso fatiscenti e degradate, sebbene sia stato oggetto di recupero a mezzo di strumenti urbanistici attuativi resi necessari al fine di risanare il patrimonio storico dai danni causati dal terremoto dell'ottanta, ancora persiste uno stato degrado diffuso di buona parte del tessuto edilizio che lo caratterizza.

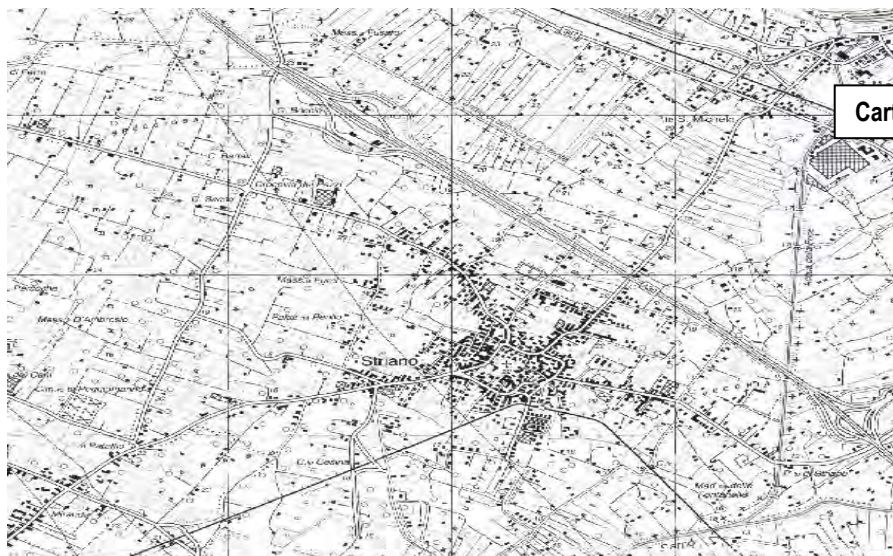


Carta storica Vesuvio e dintorni (1872)



Carta storica Intorni di Napoli (1836-1840)

Al primitivo sviluppo urbano lungo le radiali viarie più importanti, si è sovrapposto un più articolato sistema di interconnessione trasversale viario (via Furchi, via Piano, via Caduti per la Patria, via Difesa) che fa favorito soprattutto nell'ultimo ventennio, nuovi insediamenti residenziali privati su suoli precedentemente agricoli, determinando, all'interno del territorio comunale, nuove zone di espansione edilizia che hanno richiesto interventi di infrastrutturazione primaria.



Cartografia IGM scala 1:25.000



Ortofoto scala 1:10.000 ( anno 1988)



Ortofoto scala 1:10.000 ( anno 1994)



Ortofoto scala 1:10.000 ( anno 2000)



Ortofoto scala 1:10.000 ( anno 2006)

Le maggiori concentrazioni dei nuovi manufatti edilizi abusivi (di cui alla L.47/85) sono avvenute lungo le direttrici principali di via Palma, via Poggiomarino, via San Valentino, via Sarno) favorite da un già presente sistema di infrastrutturazione primaria e secondaria che ha incentivato l'aggregazione spontanea dei manufatti, saldandoli all'esistente tessuto edilizio.

Inoltre dall'analisi dei dati ad oggi disponibili relativi al numero delle abitazioni presenti a Striano risulta che :

- 1) Il numero di abitazioni occupate da residenti (fonte Istat2011) è pari a 3.273;
- 2) Il numero di permessi a costruire rilasciati dal 2011 al 2013 è pari a 64;
- 3) Il numero di alloggi dei relativi progetti di housing sociale in corso è pari a 64.

In generale, vi è una buona dotazione di servizi pubblici e di interesse generale (scuole, mercato ortofrutticolo, ufficio postale, istituti di credito, stazione della circumvesuviana, ecc.) ed una buona offerta di strutture culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero (centro sociale, museo civico, stadio comunale, palestra comunale, campo da tennis), che tuttavia si concentrano all'interno o a ridosso dell'abitato consolidato. C'è da evidenziare che le attrezzature d'iniziativa privata presenti sul territorio di Striano riguardano principalmente attività sportive. Esistono due campi di calcetto su terra battuta (via Risorgimento - via San Valentino di mq 1.271) e tre campi da tennis localizzati su un'area di mq 2.832 di via Palma.

### **Patrimonio storico-archeologico-architettonico-paesaggistico**

Storicamente Striano trae origine e si forma con gli antichi villaggi rurali dislocati lungo il corso del fiume Sarno, testimoniati da numerosi reperti rinvenuti dall'antica necropoli protostorica e storica del X sec.a.c. – III sec.d.c.) che era la più grande della valle del Sarno.

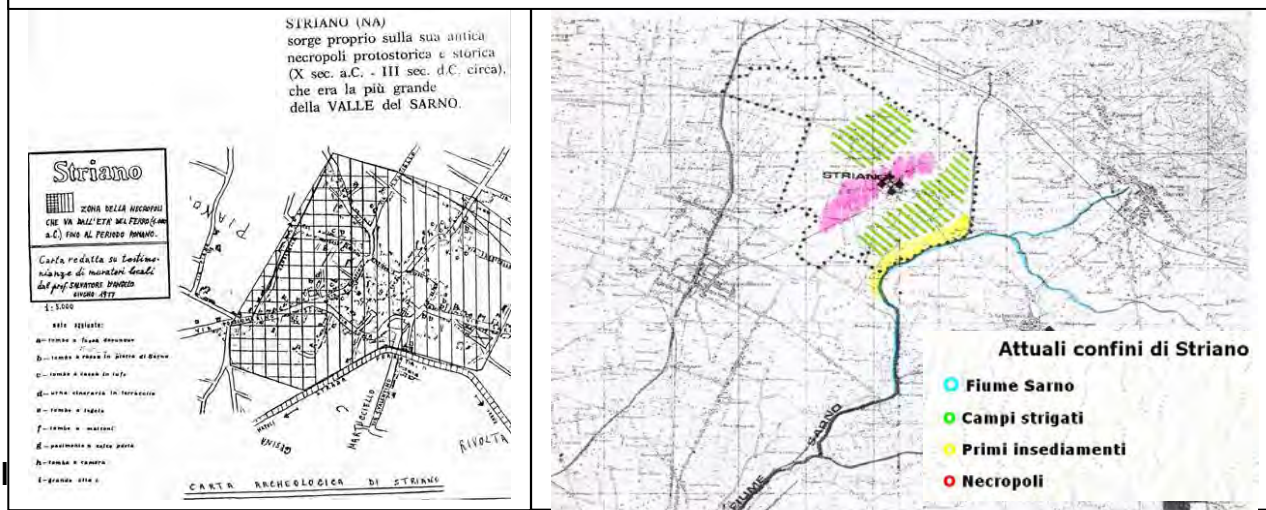
Striano sorse come villaggio osco presso il fiume Sarno e organizzò la sua necropoli in una zona più alta e riparata dalle acque. I ritrovamenti archeologici rivelano una comunità contadina florida e ben organizzata socialmente. Il villaggio subì nel tempo le influenze sannite, ellenistiche e romane. Mantenne contatti culturali e commerciali con le comunità limitrofe.

**RELAZIONE**

Il primo insediamento risale all'età del ferro ed è precedente agli insediamenti accertati nella valle del Sarno (1000 - 700 a.C.). La vasta e importantissima necropoli è stata localizzata dove sorge oggi il paese.

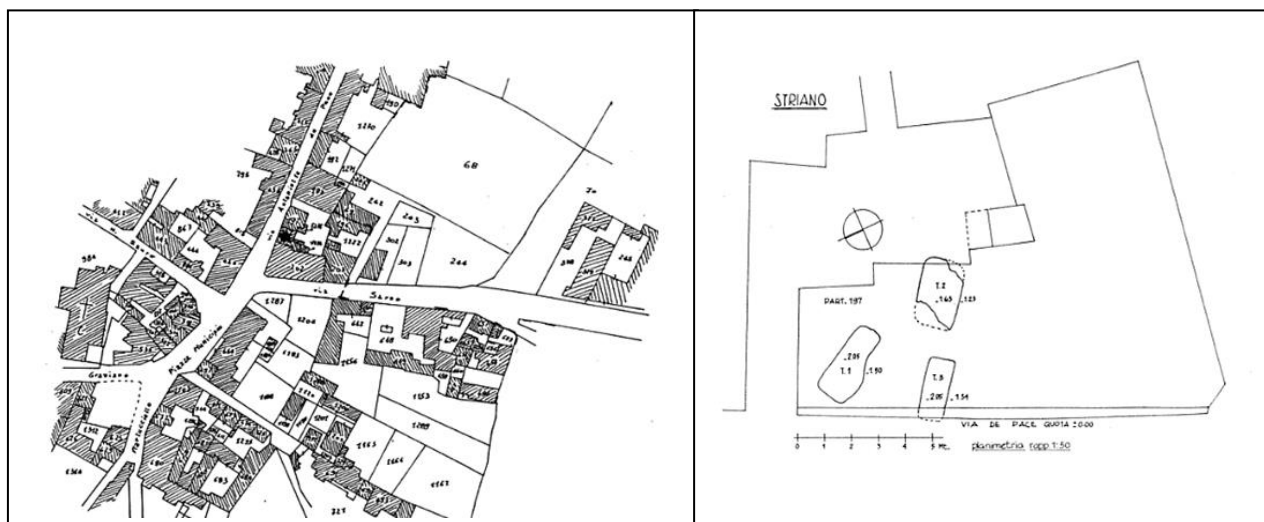
**L'area dell'antica necropoli di Striano**

Fonte : studi prof. A. Ambrosino, P. Carrella, V. De Angelis, M. Manda.



Di particolare importanza fu lo scavo condotto fra il 22 ed il 26 settembre 1988 che ebbe origine dal rinvenimento fortuito di frammenti di vasellame di impasto, nel corso di uno sbancamento finalizzato alla costruzione della nuova casa comunale di Striano.

L'area purtroppo già in parte compromessa da lavori precedenti, era delimitata su tutti i lati da vecchie costruzioni e dalla via A.De Pace così che fu possibile esplorare solo un rettangolo di circa mq 90 nel quale furono messe in luce tre sepolture databili all'ultimo quarto del VII sec.a.c.<sup>1</sup>



Ubicazione del sito dell'area dello scavo e via De Pace

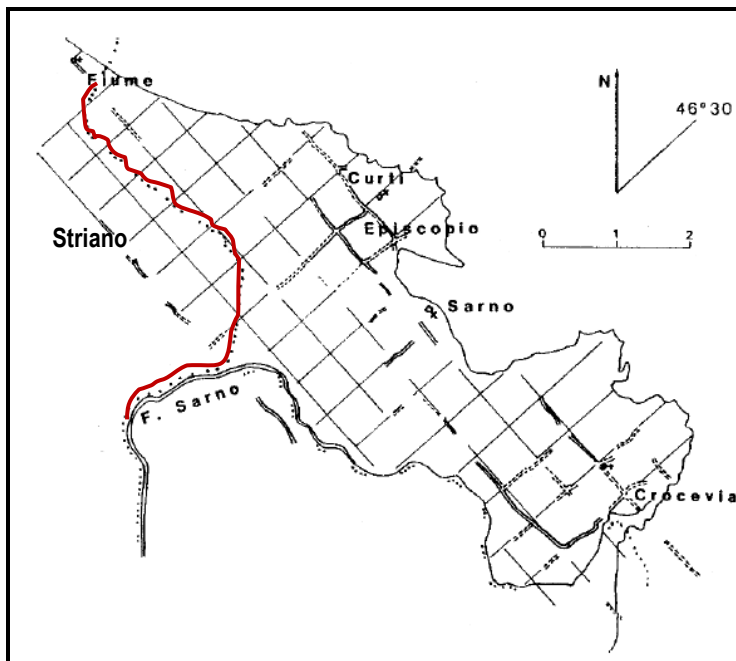
Planimetria dell'area d'intervento

<sup>1</sup> Descrizione tratta da: Rivista di Studi Pampeani volume 6 "La ricerca archeologica a Striano – Lo scavo in via De Pace- autore Antonio D'Ambrosio"



## La centuriazione

In parte del territorio è ancora oggi riconoscibile, anche se in maniera frammentata, la lottizzazione romana del I sec. a.C. quando i terreni vennero assegnati ai soldati di Silla.



La centuriazione "Nola IV-Sarnum" Couquer et al 1987

Il toponimo si fa risalire a questo periodo e al particolare modo di suddividere e coltivare la terra "L'ager per strigas et scamma divisus". Il campo strigato presenta strisce rilevate di terra tra un solco e l'altro in direzione nord - sud. Successivamente questa naturale predisposizione alle attività agricole fu sistematizzata ed ulteriormente supportata da un'infrastrutturazione significativa i cui resti dei mulini realizzati sulle sponde del Sarno dai monaci benedettini in età medioevale, testimoniano ampiamente.

## Il patrimonio architettonico

Agli inizi del '500 intorno a due chiese ed alla casa del signore nasce il modesto villaggio del Casale.

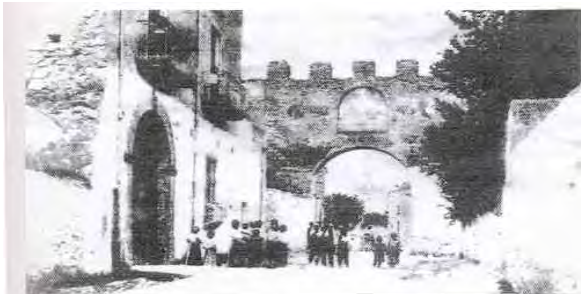
Il casale era un gruppo di case contadine sorte lungo un sentiero cieco. Altri esempi di questi gruppi di case in muratura e legno si trovavano in località Rivolta, anticamente chiamate *Alì Punctuni* cioè dove si trovano "i pontoni" (grosse barche a pianta rettangolare e fondo piatto).

Nel settecento, intorno al nucleo insediativo originale del Casale, di affiancano nuove edificazioni urbane che hanno caratteristiche simili a masserie rurali da cui dipartono strade e percorsi agricoli radiali che si immettono nella campagna ,raggiungendo i limitrofi territori di Sarno, palma Campania, San Giuseppe Vesuviano, Poggiomarino e San Valentino. La città è stata travolta nel 1707 dalla caduta abbondante di piroclasti insieme ai comuni di Scafati, Torre del Greco e Boscotrecase. Danni alle coltivazioni, centinaia di feriti. Nel '700 la città si presentava racchiusa nella sua forma circolare con cinque porte ad arco in corrispondenza di via Palma, via



## RELAZIONE

Poggiomarino, via Foce, via Sarno, e via S. Valentino. L'unica porta antica ancora esistente è l'arco di via Palma.



L'arco di via Palma ieri e rappresentazione delle porte nel centro storico



Le due chiese preesistenti, furono abbattute e fu ampliata la chiesa di S. Giovanni Battista con al lato il campanile. Nell'800, l'abitazione tipica strianese si articolava in due livelli con rustico e cucina all'aperto al piano terra, con stanze al primo piano, scale esterne e muratura con torretta per il servizio igienico; completano nel cortile cieco le pertinenze comuni del pozzo, del forno, del lavatoio e del gabinetto.



In seguito ad un editto napoleonico, nel 1867 anche Striano ebbe il suo camposanto costruito intorno alla primitiva Chiesa Parrocchiale di San Severino, divenuta intanto cappella del Cimitero. Il paese non restò estraneo né ai moti rivoluzionari del XIX secolo. Tra i personaggi strianesi importanti abbiamo Beniamino Marciano, professore di Lettere che grazie a Giuseppe Garibaldi conobbe la rivoluzionaria Antonietta De Pace, che successivamente sposò con rito civile.



## RELAZIONE

Il 28 dicembre 1904 viene inaugurato il tronco ferroviario della Circumvesuviana, San Giuseppe Vesuviano - Striano - Sarno, con trazione a vapore.

## BENI STORICI ARCHITETTONICI

**Chiesa di San Giovanni Battista**

L'attuale struttura fu costruita nel 1976 unificando le due chiese precedenti (S. Michele Arcangelo - SS. Severino e Sossio - 1500).

Dopo diverse ricostruzioni parziali dovute a calamità naturali e alle vicende belliche la si vede nel suo splendore come simbolo di una civiltà e centro della comunità cristiana. L'esterno presenta una purezza di linee ed un'architettura armoniosa nelle decorazioni e negli spazi.

**Chiesa di San Severino Abate**

La prima citazione dell'esistenza in Striano di una chiesa "regia" in onore di **San Severino Abate**, la troviamo nei Registri Angioini e reca la data del 1278, essendo parroco pro-tempore don Simone de Foresta. La chiesa, eretta "fuori l'abitato verso Sarno" oggi è inglobata nel cimitero comunale ed ha perso le funzioni di chiesa parrocchiale.

**Congrega Santissimo Crocifisso**

L'edificio, in muratura mista in pietrame, con portale in tartaro di Sarno, si presenta oggi ad una sola navata, con copertura piana con tetto a falde con tegole. In due nicchie situate ai lati dell'altare sono le statue di San Giuseppe e di San Rocco, entrambe in legno e prive la prima del Bambino e la seconda del cagnolino, trafugati, unitamente ai due angeli marmorei capi-altare, da ignoti ladri nella notte fra venerdì 23 e sabato 24 ottobre 1992, mentre sulle pareti vi sono degli stalli lignei ove un tempo trovavano posto a sedere i Confratelli durante le celebrazioni o riunioni. Sulle due campane si possono leggere le seguenti epigrafi: "ANNO DOMINI 1751".

L'edificio ha subito lavori di ristrutturazione nel 1986

**Chiesa della Beata Vergine Maria dei Sette Pianti**

Fu edificata nel 1855 dal sig. Giovanni Sorvillo, nel podere che aveva da poco acquistato e in cui esisteva, dipinta su uno dei pilastri del cancello d'ingresso, un'edicola dedicata alla Beatissima Vergine delle Sette Piante. La cappella, eretta in contrada Rivolta, località Fontanelle, così denominata perché un tempo vi si trovava una fonte di acqua miracolosa, ha subito nel corso degli anni numerosi restauri. Al suo interno è conservata una tela del 1986 raffigurante la Madonna delle Sette Piante, opera del pittore Padre Macario del Convento di San Lorenzo Maggiore di Napoli

**Cappella della Beata Vergine Maria di Costantinopoli**

La moderna Cappellina insistente su via Palma viene eretta nel 1947, a devozione del comm. Luciano Rendina di Alfonso, su suolo di sua proprietà "per grazia ricevuta nella guerra del 1943 che tutto distrusse in questa casa ed in questo paese".



### Porta civica di San Nicola

La Porta civica di San Nicola o Arco di Striano è l'unica porta superstite della cinta muraria che racchiudeva l'antico borgo di Striano, in provincia di Napoli. Situato a nord della città, principalmente in Via Palma, rappresenta il monumento principale della città.

Oggi è di proprietà del Comune ed è vincolato con legge 1/6/1939 n.1089.



### Villa De Sparano Pisani

La villa De Sparano-Pisani, antico Palazzo Baronale, viene edificata nel XIV secolo sotto la signoria degli Orsini, Conti di Nola e Sarno. Al palazzo è annessa la cappella e lo splendido giardino. Nel '700 il Palazzo subisce una radicale ristrutturazione e tale aspetto esso ha conservato fino all'altra del 1895 che è stata l'ultima. Tale ristrutturazione è pure attestata dalla targhettina in ferro posta ai piedi del cancello d'ingresso alla villa che reca la data 1895.



### Palazzo Sansone

Il Palazzo Sansone si trova citato nel Catasto Onciario della Terra di Striano del 1748 ed è composto da "due bassi, una casa sottana ad astraco con ogni comodità e una stalla". A fine '700 sui bassi esistenti vengono edificate cinque camere e una terrazza. Nel 1936 l'ampio salone viene diviso in due stanze distinte. Nel 1938 vengono eseguiti lavori di "restauro da farsi nel fabbricato consistenti in rifacimento del tetto, sistemazione della terrazza, pavimentazione di due stanze. Nel 2008 viene effettuato l'"Abbattimento e ricostruzione delle stalle da adibire ad abitazione e rifacimento della scala di accesso ai piani superiori". Per concludere vengono effettuati nello stesso anno "Lavori di ristrutturazione e valorizzazione del Palazzo Sansone" consistenti nel rifacimento dell'intonaco steso negli anni precedenti.

## Beni paesaggistici

### Il Platano secolare

Nome scientifico *Piatanus orientalis*, sito in piazza Giovanni D'Anna, si tratta di un albero di rara bellezza e gran valore storico-culturale. Gli studiosi che lo hanno analizzato lo fanno risalire a due secoli fa, secondo alcune testimonianze potrebbe essere stato piantato intorno agli anni Venti dell'Ottocento. Gli strianesi lo chiamano 'o frasso', forse perché anticamente veniva confuso con un frassino oppure perché il territorio che conduceva alla foresta *Sylva Mala* veniva denominato ad *fraxuni*. Ad avvalorare quest'ultima tesi sono stati rinvenuti, da storici locali, documenti risalenti al XII secolo.

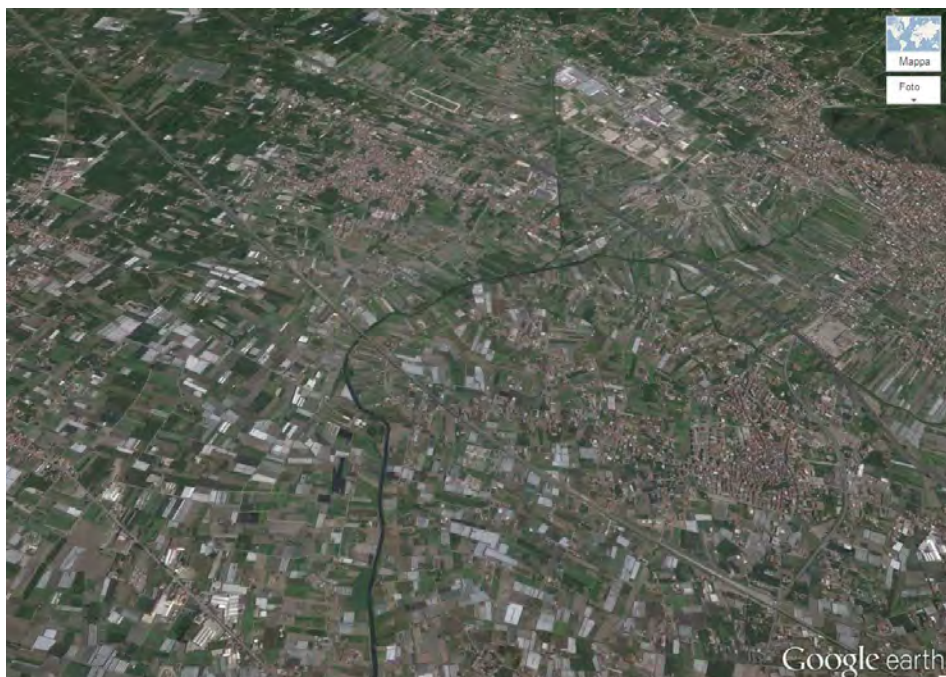


Immagini del Platano secolare in Piazza D'Anna a Striano



### Il Fiume Sarno a Striano

Il fiume Sarno, in Campania, con la sua vallata costituisce un'estesa pianura fluviale di circa 500 kmq (4% della superficie della Campania) formata da depositi vulcanici sedimentari, delimitata ad occidente dal complesso vulcanico del Somma Vesuvio, ad oriente dalla catena dei Monti Lattari, ed è aperta al meridione sul golfo di Napoli. Il Sarno, lungo 24 km, arricchendosi di volta in volta delle acque di numerosi affluenti, divide la piana in due settori, quello occidentale in provincia di Napoli e quello orientale in provincia di Salerno, attraversando in forma calma e sinuosa i comuni di Sarno, San Valentino Torio, San Marzano, **Striano**, Poggiomarino, Scafati, Pompei, Scafati, Castellammare di Stabia per sfociare, dopo aver realizzato un'ansa in direzione della località Sant'Abbondio di Pompei, in mare di fronte allo scoglio di Rovigliano. Le problematiche del Sarno, causa una elevata pressione antropica con relativo impatto determinato da scarichi domestici (fecali, agricoli, pesticidi, fertilizzanti, ecc.) e industriali, sono tutte relative al suo forte inquinamento (il più alto d'Europa) che si ripercuote nell'intero golfo di Napoli, fino agli anni Sessanta, era un fiume pescoso e termale caratterizzato da ambienti salubri e incontaminati. Nel 1992 il fiume è stato dichiarato ad elevato rischio ambientale ed è iniziato un tortuoso percorso per il disinquinamento.



## 2.2 – Pianificazione Sovraordinata

### Il Piano Territoriale Regionale

Nell'ambito del PTR approvato con L.R. n.13 del 13.10.2008 il territorio di Striano rientra nell'**Ambiente Insediativo n. 3** –Agro Nocerino Sarnese, è compreso nell'**STS** (Sistema Territoriale di Sviluppo) **C7-Comuni Vesuviani** - a dominante rurale-manifatturiera e la struttura del territorio è rientrante nelle "**Aree di Pianura**".

#### **Ambiente Insediativo n. 3 –Agro Nocerino Sarnese**



### Problematiche

Negli ultimi venti anni lo sviluppo edilizio, localizzato soprattutto lungo la direttrice nord-sud, si è realizzato in buona parte su terreni agricoli altamente produttivi. Allo stesso modo i piani per gli insediamenti produttivi più recenti, adottati con le procedure accelerate in risposta alla emergenza post-sismica (art. 28 L. 219/81), sono stati collocati indiscriminatamente e diffusamente sul territorio. Ad ulteriore aggravio, le industrie manifatturiere, una miriade di piccole e medie aziende, anche a conduzione familiare, si sono localizzate laddove la disponibilità di suolo glielo consentiva spesso al di fuori dei piani stessi. Il territorio si caratterizza quindi per un diffuso "disordine".

Negli ultimi anni (dalla metà degli anni '80) si è verificata una consistente riduzione della base industriale che ha ingenerato fenomeni di sotto utilizzazione e dismissione di aree industriali. Su tutto il territorio dell'Agro sono stati censiti un gran numero di siti industriali che si alternano tra il completo abbandono ed il parziale utilizzo.

*L'azione di recupero e di riqualificazione di tali aree, con la riorganizzazione delle stesse per nuove attività, è certamente prioritaria rispetto all'individuazione di aree in espansione, anche per le*

**RELAZIONE**

modificazioni approvate dalla Regione Campania alla Legge 14/82 in merito alla possibilità di incrementare il rapporto di copertura fino al limite del 50% (lotti industriali e artigianali). Molti insediamenti, in particolare lungo la SS n. 18, risultano dismessi e spesso in attesa di trasformazioni urbane.

**Lineamenti strategici di fondo**

Le principali realizzazioni in corso per il rilancio dello sviluppo socio-economico dell'Agro Nocerino-Sarnese sono indirizzate sia verso la *riqualificazione e l'innovazione dell'apparato produttivo* che verso il *recupero del complesso sistema urbano, puntando alla riqualificazione dei beni culturali e ambientali*. Gli strumenti utilizzati sono quelli della programmazione coerente con le scelte di pianificazione urbanistica.

In tale ottica sono state attuate le scelte contenute nel "**Patto Territoriale per l'Agro Nocerino-Sarnese**", che associa tutti i Comuni della valle del Sarno per la riqualificazione dell'industria agro-alimentare, dell'apparato produttivo, dei centri storici e nuclei urbani in coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Salerno.

Si ritiene strategico e da assumere con priorità, anche per la riuscita del programma di recupero, la riqualificazione ed il rilancio del sistema produttivo dell'Agro, l'intervento sul sistema dei trasporti ed il recupero delle aree industriali dismesse, con la realizzazione delle seguenti **azioni**:

- *il recupero e il completamento della rete per il trasporto su gomma;*
- *il recupero e la rifunzionalizzazione delle reti per il trasporto su ferro;*
- *il recupero delle aree dismesse come occasione di riqualificazione ambientale utilizzando anche gli strumenti della programmazione negoziata, già ampiamente adottati e con buoni risultati in casi analoghi a Pozzuoli, a Bagnoli e nell'area Stabiese.*

**Questioni di coordinamento interprovinciale**

Nonostante l'ampia dotazione di strumenti per la gestione del territorio (quasi tutti i comuni sono dotati di strumenti urbanistici generali e particolareggiati) permangono dinamiche insediative legate ad opportunità logistiche anche di vicinanza ai luoghi di residenza.

La maggior parte delle localizzazioni industriali esistenti trova una sua logica insediativa nel rapporto diretto e consolidato non solo con le reti cinematiche ferroviarie e stradali, ma anche con il sistema del fiume Sarno e dei suoi affluenti.

Le scelte insediative privilegiano, quindi, la contiguità con la rete stradale tradizionale, ed in particolare la SS n. 18, che diventa l'asse portante dell'intera rete. Circa 1.900.000 mq destinati ad attività industriali sono localizzate nei centri storici dei comuni.

**Visioning tendenziale e preferito**

La realtà insediativa (residenziale e produttiva) dell'Agro Nocerino-Sarnese è tale che la sua evoluzione naturale, porterebbe:

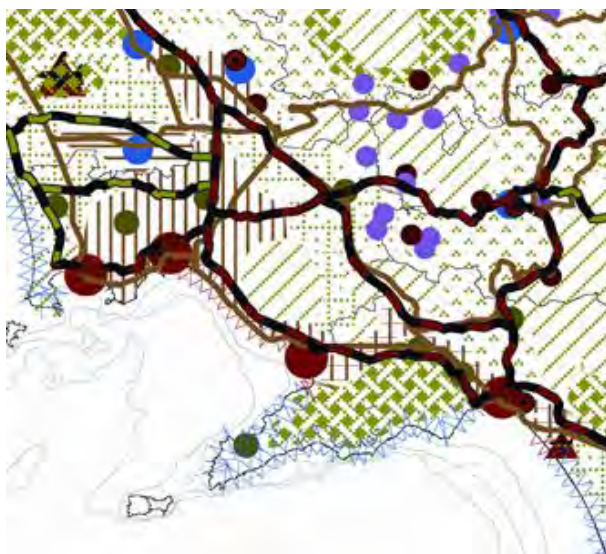
- al totale impegno dei suoli, (anche quelli agricoli più produttivi) per la realizzazione di abitazioni e di piccoli e piccolissimi insediamenti artigianali/industriali;

## RELAZIONE

- al totale abbandono dell'agricoltura;
- alla crescita caotica degli insediamenti lungo le grandi arterie con conseguente congestione delle attività insediate e paralisi delle stesse arterie stradali.

Di contro se si fa riferimento ad una *visioning preferita* si deve necessariamente tendere al primario obiettivo della razionalizzazione del sistema territoriale attraverso:

- il recupero e ed il completamento della rete per il trasporto su gomma;
- il recupero e la rifunzionalizzazione della reti per il trasporto su ferro;



### La visionig preferita

- il recupero, la bonifica ed il riutilizzo delle aree industriali dismesse come occasione di riqualificazione ambientale anche attraverso l'utilizzo degli strumenti della programmazione negoziata, già ampiamente adottati e con buoni risultati in casi analoghi nella vicina area Torrese-Stabiese;
- il recupero delle aree agricole (anche attraverso una politica di incentivi per eliminare il fenomeno della polverizzazione industriale) e la loro riconversione verso colture pregiate e biologiche.

È del tutto evidente che il riordino territoriale dell'ambito in esame è legato alla riorganizzazione dell'economia locale che dovrà fondarsi su basi non più individuali (polverizzazione industriale) bensì su forme associazionistiche (poli produttivi) tali da permettere la ristrutturazione del territorio mediante l'individuazione di ambiti territoriali omogenei.

### STS C7- Comuni Vesuviani

Il Sistema Territoriale di Sviluppo C7 nella provincia di Salerno, lungo il versante interno del Vesuvio.

È attraversato dalla SS 268 del Vesuvio, dalla variante alla SS 268, dalla SS 162 dir del Centro Direzionale, che è un'asse stradale a carreggiate separate, e da una serie di assi trasversali di penetrazione di minore importanza che si connettono alla SS 268.

Le autostrade vicine sono la A3 Napoli-Pompei-Salerno a sud, la A16 Napoli-Canosa a nord e il raccordo autostradale A1-A3 ad ovest. Nessuna di questa attraversa il territorio. Gli svincoli più



## RELAZIONE

prossimi sono, in linea d'aria e rispetto ad un ipotetico baricentro degli spostamenti del sistema territoriale, quello di Pomigliano d'Arco sulla A16 e di Torre del Greco sulla A3.

Le linee ferroviarie a servizio del territorio sono:

- la Cancellò-Torre Annunziata con le stazioni di Ottaviano, S. Giuseppe Vesuviano e Terzigno;
- la Napoli-Ottaviano-Sarno della Circumvesuviana con le stazioni di Cercola, Pollena Trocchia, Guindazzi, Madonna dell'Arco, S. Anastasia, Mercato Vecchio, Somma, Rione Trieste, Ottaviano, Lavinaio-S. Leonardo, S. Giuseppe Vesuviano, Casilli, Terzino, Flocco e Poggiomarino.

L'aeroporto piú prossimo è quello di Napoli-Capodichino che dista circa 15 km in linea d'aria, rispetto ad un ipotetico baricentro degli spostamenti del sistema territoriale.

**Programmazione**

*Per il sistema stradale i principali invarianti progettuali sono:*

- prolungamento Circumvallazione Esterna di Napoli;
- raddoppio da due a quattro corsie della SS 268 "del Vesuvio";
- bretella di collegamento SS 268 var-SS 367;
- SP Mozzoni in Ottaviano riqualificazione sede viaria ed innesto sulla superstrada 268 "del Vesuvio";
- infrastrutture a servizio dell'area del Consorzio Agro Alimentare di Napoli nel comune di Volla;
- riqualificazione del collegamento Acerra-Pomigliano-S. Anastasia.

*Per il sistema ferroviario gli invarianti progettuali sono:*

- linea Circumvesuviana direttrice S. Giorgio-Volla: raccordo con linea Nola-Napoli direzione Napoli; nuova tratta Volla-Napoli-Afragola AV/AC.
- Linea ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità Napoli-Battipaglia: realizzazione della stazione Striano, di interscambio con la linea Circumvesuviana Sarno-Poggiomarino-Napoli.

La matrice d'indirizzi

STS	INDIRIZZI STRATEGICI																
	A1	A2	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5	C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	D.2	E.1	E.2a	E.2b

INDIRIZZI STRATEGICI:	
<b>A1</b>	Interconnessione - Accessibilità attuale
<b>A2</b>	Interconnessione - Programmi
<b>B.1</b>	Difesa della biodiversità
<b>B.2</b>	Valorizzazione Territori marginali
<b>B.3</b>	Riqualificazione costa
<b>B.4</b>	Valorizzazione Patrimoni o culturale e paesaggio
<b>B.5</b>	Recupero aree dismesse
<b>C.1</b>	Rischio vulcanico
<b>C.2</b>	Rischio sismico
<b>C.3</b>	Rischio idrogeologico
<b>C.4</b>	Rischio incidenti industriali
<b>C.5</b>	Rischio rifiuti
<b>C.6</b>	Rischio attività estrattive
<b>D.2</b>	Riqualificazione e messa a norma delle città
<b>E.1</b>	Attività produttive per lo sviluppo- industriale
<b>E.2a</b>	Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Sviluppo delle Filiere
<b>E.2b</b>	Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Diversificazione territoriale
<b>E.3</b>	Attività produttive per lo sviluppo- turistico

- 1 punto** ai STS per cui vi è scarsa rilevanza dell'indirizzo.
- 2 punti** ai STS per cui l'applicazione dell'indirizzo consiste in interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico.
- 3 punti** ai STS per cui l'indirizzo riveste un rilevante valore strategico da rafforzare.
- 4 punti** ai STS per cui l'indirizzo costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare.
- ?** Aree su cui non è stato effettuato alcun censimento.



## RELAZIONE

Dominanterurale-manifatturiera		A1	A2	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5	C.1	C.2	C.3	C.4	C.5	C.6	D.2	E.1	E.2a	E.2b	E.3
21	C.1AltaIrpinia																		
22	C.2Fortore																		
23	C.3Solofrana																		
24	C.4Valledell'Irno																		
25	C.5Agronoverino-sarnese																		
26	C.6Pianurairternacasertana																		
27	C.7Comunivesuviani																		

## Aree di Pianura

L'analisi degli aspetti fisiografici, ecologici ed agroforestali del territorio regionale ha condotto alla elaborazione di due differenti documenti di inquadramento strutturale che identificano rispettivamente:

- le risorse naturalistiche e agroforestali.
- i sistemi del territorio rurale e aperto.

Le linee guida per il paesaggio individuano Indirizzi specifici di salvaguardia e gestione per i diversi sistemi del territorio rurale e aperto

Il territorio di striano rientra nei sistemi di territorio rurale e aperto "aree di pianura"

## Stralcio della struttura schematica complessiva della legenda della Carta dei sistemi del territorio rurale e aperto

Aree di pianura	<i>Pianure pedemontane e terrazze, morfologicamente rilevate rispetto al livello di base dei corsi d'acqua.</i>	34	Pianura del Roccamonfina
		35	Pianura casertana
		36	Pianura flegrea
		37	Pianura vesuviana
		38	Pianura nolana, Vallo di Lauro e Baianese
		39	Valle del Solofrana e dell'Irno
		40	Piana del Sele
	<i>Valli e conche intramontane interne, nell'alto e medio corso dei fiumi e dei torrenti appenninici.</i>	41	Media Valle del Volturno
		42	Piana di Monteverna
		43	Valle Caudina
		44	Vallo di Diano
	<i>Pianure alluvionali nel basso corso dei fiumi e dei torrenti appenninici.</i>	45	Pianura del Garigliano
		46	Pianura del Basso Volturno
		47	Pianura dei Regi Lagni
		48	Pianura del Sebeto
		49	Pianura del Sele
	<i>Pianure costiere: aree di costa bassa in corrispondenza delle principali pianure alluvionali.</i>	50	Pianura costiera del Garigliano
		51	Pianura costiera del Volturno e del litor. Flegreo
		52	Pianura costiera del Samo
		53	Pianura costiera del Sele

All'interno dei sistemi e sottosistemi facenti parte delle aree di pianura i piani territoriali di coordinamento provinciale e i piani urbanistici comunali devono prevedere :

- misure di salvaguardia dell'integrità delle aree rurali di pianura al fine di preservare i valori e le funzioni agronomico produttive, ecologiche, ambientali, paesaggistiche e ricreative delle aree di pianura, soprattutto prevenendo ulteriori processi di frammentazione e di dispersione insediativa
- misure per la salvaguardia dei corsi d'acqua e le aree di pertinenza fluviale, allo scopo di preservarne la funzione di corridoio ecologico, di stepping stones, di fasce tampone a protezione delle risorse idriche, di aree di mitigazione del rischio idraulico, non consentendo l'edificabilità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti;
- individuano le aree che conservano evidenze dello schema di centuriazione storica e

**RELAZIONE**

- definiscono misure per la loro salvaguardia ,con l'obiettivo di preservarne la funzione, oltre che paesistica, di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità;
- norme per la salvaguardia e il mantenimento all'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana e di quelle interstiziali ed intercluse, per il loro valore di spazi aperti multifunzionali in ambito urbano e localmente di zone di mitigazione del rischio vulcanico e idrogeologico,
- misure di salvaguardia degli elementi di diversità biologica delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati)
- le norme per la realizzazione di impianti di protezione delle colture (serre),
- misure per la salvaguardia delle aree rurali aperte caratterizzate da rischio vulcanico e/o da pericolosità idrogeologica elevati o molto elevati,
- le norme per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere, infrastrutture, impianti tecnologici e di produzione energetica.

**La Politica di Sviluppo Rurale-(PSR-2007-2013)**

Con una politica attiva di sviluppo rurale l'Unione europea ha inteso finalizzare importanti strategie per le campagne e per coloro che vi abitano e vi lavorano; atteso che il 56% della popolazione dei 27 Stati membri dell'Unione europea (UE) vive in zone rurali e queste ultime rappresentano il 91% del suo territorio; è quindi evidente che lo sviluppo rurale costituisce un settore di vitale importanza. Tale obiettivi vertono essenzialmente:

- miglioramento della competitività del settore agricolo e forestale;
- miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale;
- miglioramento della qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia rurale.

Il disegno strategico del PSR Campania poggia su tre innovazioni fondamentali:

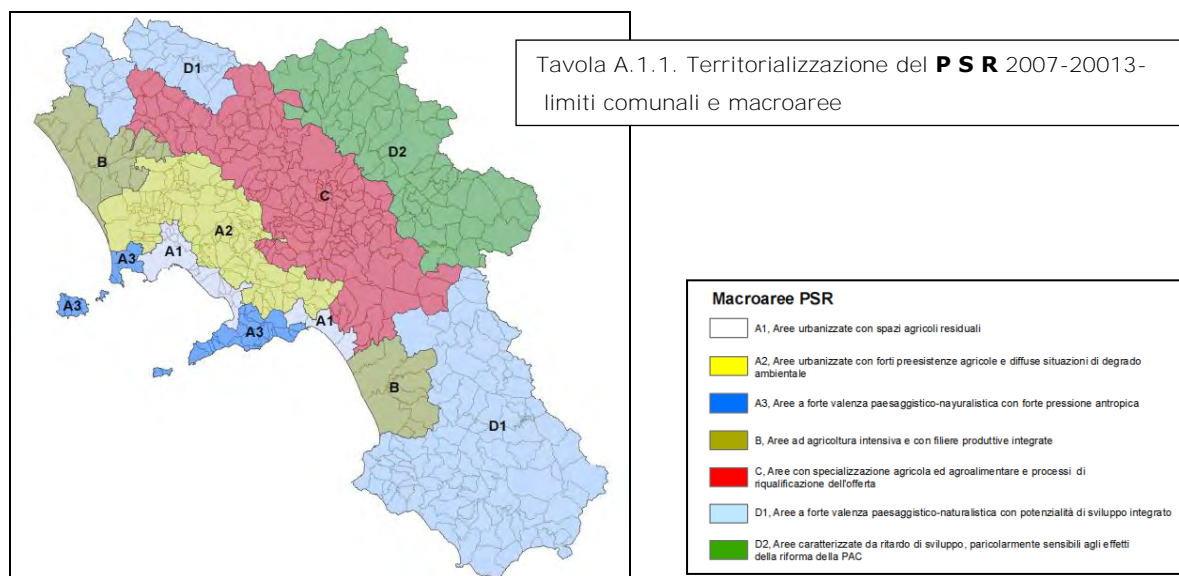
- *la territorializzazione degli interventi;*
- *l'integrazione degli strumenti;*
- *una politica attiva per il risparmio energetico e per il paesaggio.*

**La territorializzazione delle politiche** costituisce una scelta di grande valenza strategica nella costruzione del quadro programmatico dello sviluppo rurale. Essa permette di articolare gli strumenti di sviluppo in funzione delle specificità dei territori, col risultato di renderli coerenti con i fabbisogni dei sistemi produttivi locali. Questo approccio si è tradotto, quindi, in una reale programmazione integrata sul territorio, che costituirà un'importante base di riferimento sia per l'attuazione dei progetti collettivi, che di tutti gli altri interventi, attraverso il ricorso ad altri fondi, quali logistica, ricerca e sviluppo.

**RELAZIONE**

Il Comune di Striano nel PSR è incluso nella macroarea **A2 "Aree urbanizzate con forti presistenze agricole e diffuse situazioni di degrado ambientale"** per tale aree le **Priorità strategiche del PSR** sono:

- ✓ **Difesa degli spazi agricoli dalla pressione urbana e dalle diverse fonti di inquinamento.**
- ✓ **Adeguamento delle strutture delle aziende operanti nelle filiere più competitive, sostenendo processi di innovazione di prodotto/processo, il ricorso a pratiche adeguate alle normative vigenti in materia di sicurezza alimentare, igiene e benessere degli animali e l'adesione a sistemi di certificazione a salvaguardia della qualità dei prodotti.**
- ✓ **Formazione e sensibilizzazione tese alla diffusione delle pratiche meno invasive per l'ambiente ed alla sensibilizzazione in materia di sicurezza alimentare.**



Le misure previste sono dal seguente schema:

<b>Asse 1:</b>	Tutte le Misure. La Misura 125 soltanto per la Sottomisura 1 (gestione delle risorse idriche ad uso prevalentemente irriguo) ed alla Sottomisura 3 (approvvigionamento energetico).
<b>Asse 2:</b>	Tutte le Misure. La Misura 211 solo nelle zone montane; la Misura 212 solo nelle zone svantaggiate diverse da quelle montane, la Misura 216 tutte le Sottomisure ad eccezione della Sottomisura e (prevenzione dei danni da lupo e da cinghiale).
<b>Asse 3:</b>	Esclusivamente nelle aree a Parco Misure 311, 322, 323, 313 (limitatamente per la tipologia a) "realizzazione di percorsi turistici", applicata esclusivamente agli itinerari ambientali) 321 (limitatamente alle tipologie d) "centri di aggregazione comunale", f) "interventi a supporto fattorie sociali") non sono attuabili le Misure 312 e 331.
<b>Asse 4:</b>	Nessuna Misura.



### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

Il PTCP della Provincia di Napoli è in attesa di approvazione del Consiglio Provinciale, nelle more di conclusione di tale procedimento avviato con la delibera di G.P. n. 1091 del 17/12/2007, è stata emanata prima la delibera di Giunta Provinciale n. 700 del 26/11/2012 e successiva delibera di Giunta Provinciale n. 628 del 11/10/2013 avente ad oggetto: "Regolamento Regionale a agosto 2011 n.5 art.3 co.4 Individuazione delle Strategie a Scala Sovracomunale in Materia di Governo del territorio"

Tale documento contiene gli indirizzi ed i criteri dalla Proposta di PTCP, costituenti il quadro di riferimento al fine di effettuare la verifica di coerenza della strumentazione urbanistica comunale, nell'ambito dei procedimenti di formazione dei PUC e loro varianti.

Il PTCP In coerenza agli indirizzi del PTR, punta ad una riorganizzazione policentrica e reticolare del territorio provinciale da perseguire in maniera integrata con la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione delle risorse storico-culturali ed ambientali e con la difesa dai rischi naturali ed antropici, tali strategie si articolano in un sistema di nove obiettivi sviluppati attraverso quattro assi strategici prioritari.

#### **Obiettivi**

- *Valorizzazione del paesaggio su tutto il territorio provinciale;*
- *Intreccio dell'insediamento umano con una rete di naturalità diffusa;*
- *Equilibrare la popolazione sul territorio con un'offerta abitativa sostenibile;*
- *Riduzione del degrado urbanistico ed edilizio con particolare attenzione alle aree di esclusione e di marginalità;*
- *Indirizzare le attività produttive in armonia con il paesaggio e l'ambiente favorendo la crescita dell'occupazione;*
- *Riqualificare i siti dismessi e concentrare le localizzazioni;*
- *Migliorare la vivibilità dell'insediamento con un'equilibrata distribuzione dei servizi e delle attività;*
- *Elevare l'Istruzione e la formazione con la diffusione capillare delle infrastrutture della conoscenza;*
- *Potenziare il sistema di comunicazione interno e le relazioni esterne con le maggiori aree metropolitane contermini.*

#### **Assi Strategici**

**A.** *conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturale, culturale e paesistico, in modo da rafforzare i valori identitari, l'attrattività e l'abitabilità del territorio provinciale e da favorire forme sostenibili di sviluppo endogeno locale;*

**B.** *rafforzamento dei sistemi locali territoriali e della loro capacità di auto-organizzarsi e di affacciarsi sui circuiti sovralocali di scambio e produzione, concorrendo nel contempo ad assicurare il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio ambientale, in particolare nello spazio rurale;*

**C.** *valorizzazione e riarticolazione del sistema urbano in forme policentriche e reticolari atte a migliorare l'efficienza e l'efficacia delle città in quanto motori di sviluppo sostenibile ed a promuovere la competitività e la qualità diffusa del territorio provinciale;*

## RELAZIONE

**D.** sviluppo, la riorganizzazione e la qualificazione della mobilità e dei trasporti pubblici in chiave intermodale, al fine di assecondare la riarticolazione urbana, di ridurre le difficoltà d'accesso ai servizi e alle risorse e di ridurre l'impatto ambientale del traffico e delle infrastrutture.

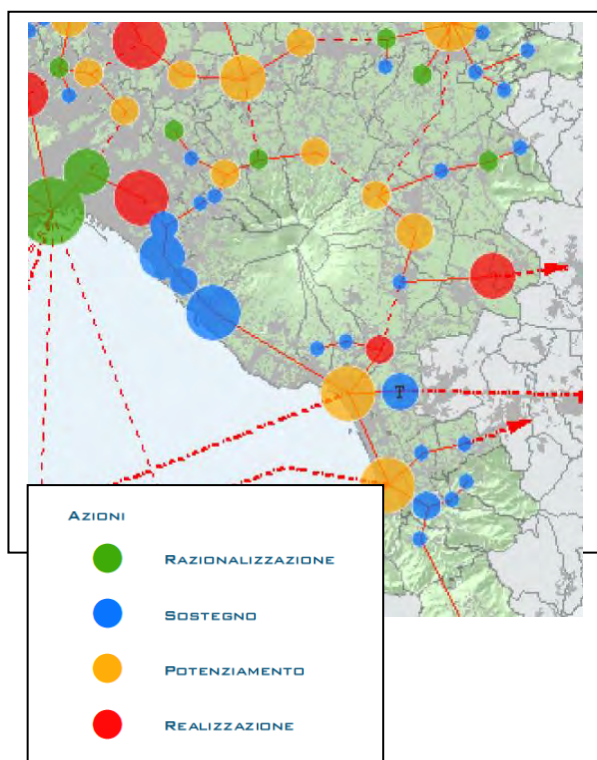
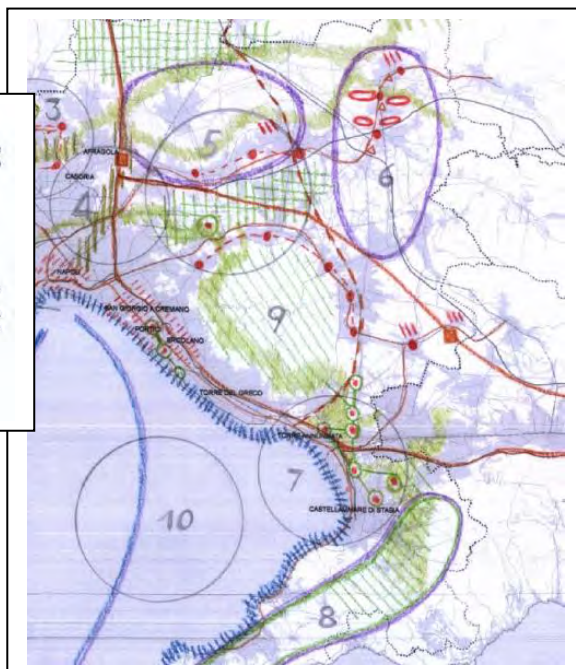
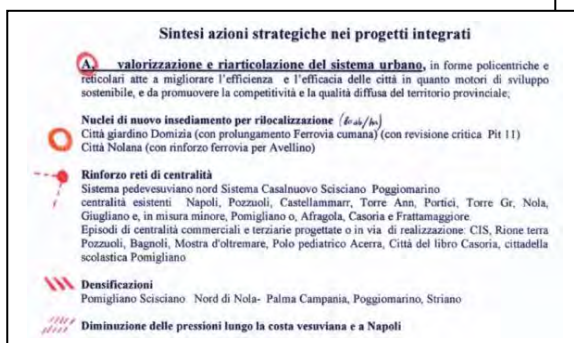
Le strategie a scala sovracomunale articolate dalla Provincia fanno riferimento in linea di massima agli ambiti individuati nel PTR come Sistemi Territoriali di Sviluppo, la provincia di Napoli pertanto è suddivisa in undici sistemi.

Striano è inserita nella **STS San Giuseppe Vesuviano-** a dominante rurale-manifatturiera- di tale sistema fanno parte i Comuni di, Ottaviano, Poggiomarino, San Gennaro Vesuviano, San Giuseppe Vesuviano e Terzigno.

La strategia per tale ambito verte sul:

- Rinviramento del sistema produttivo-manifatturiero attraverso un'equilibrata offerta di aree attrezzate e di servizi alle imprese;
- Rafforzamento dei servizi urbani di livello sovracomunale( servizi di supporto alla stazione dell' alta velocità di Striano)
- Realizzazione di servizi turistici- naturalistici.

## STRALCIO DELLA TAVOLA P.O2 "Quadro Strategico"

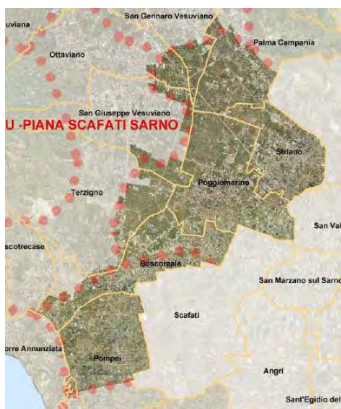


In tale Tavola Striano è individuata come "Ambito di Centralità Metropolitano", la nuova centralità di Striano (servizi per l'intermodalità e la logistica, connessi con la stazione AV/AC) possono collegarsi un insieme di interventi di riqualificazione, densificazione e rafforzamento degli insediamenti esistenti, preferibilmente con proiezione verso est, per allontanarsi dalle aree a più elevato rischio vulcanico; in relazione alle proposte di potenziamento del servizio delle linee ferroviarie esistenti;

## RELAZIONE

Per gli aspetti più propriamente paesaggistici, Striano è inserito nell'Ambiente Insediativo Locale "U" **Piana Scafati Sarno**, Le risorse paesistiche e ambientali dell'AIL sono riconducibili per lo più alle aree agricole di particolare rilevanza agronomica.

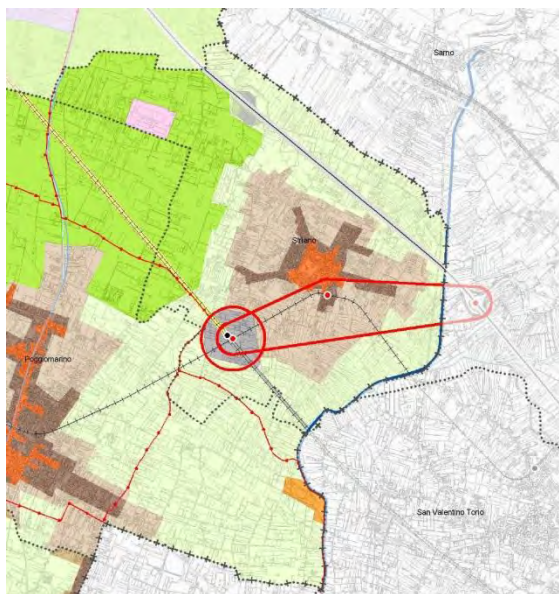
E' un'area prevalentemente pianeggiante e con caratteristiche di territorio rurale aperto e comprende territori fortemente relazionati alla piana sub-vesuviana e all'agro Nocerino-Sarnese. La piana fino ad alcuni decenni fa, fortemente caratterizzata dalla coltivazione agricola e dalla scarsa presenza di insediamenti, è attualmente segnata da edificazione recente. Tra gli insediamenti e le infrastrutture permangono brani di territorio agricolo con coltivazioni prevalentemente orticole e floricole.



Le strategie per lo sviluppo dell'AIL sono :

- tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e colturale e allo sviluppo economico produttivo dell'area
  - localizzazione linea AC che collega Napoli-Bari con la relativa Stazione Ferroviaria posta a Sud del centro urbano di Striano
- Il PTCP individua nello specifico i seguenti interventi :
- Organizzazione del nodo di interscambio
  - Selezione dei servizi localizzabili
  - Creazione dello spazio urbano di qualità
  - Costituzione delle relazione con il sistema locale
  - Dimensionamento delle abitazioni in relazione alla localizzazione delle nuove funzioni

Nella "Tav. P.06.6 – Disciplina del Territorio" vengono sintetizzate le linee di sviluppo per il territorio di Striano in coerenza con il PTCP come di seguito individuate ;



Aree e Componenti di interesse naturalistico	
	art.35 - Laghi, Bacini e Corsi d'Acqua e relative fasce di tutela
Aree e Componenti di interesse storico, culturale e paesaggistico	
	art.38 - Centri e Nuclei Storici
Aree e Componenti di interesse rurale	
	art.46 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica
	art.49 - Aree agricole ordinarie
Aree e Componenti di interesse urbano	
	art.51 - Insediamenti urbani prevalentemente consolidati
	art.52 - Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale
	art.57 - Impianti tecnologici
Nodi e reti per la mobilità	
	art.63 - Reti infrastrutturali per la mobilità
	Nodi intermodali
	Interscambio

Stralcio Tavola P.06.6

## RELAZIONE

**Piani di Settore: Piano di Bacino**

L'Autorità di Bacino competente per il territorio del comune di Striano risulta essere Autorità di bacino regionale della Campania Centrale (DPGR n. 143 del 15/05/2012, in attuazione della L.R. 1/2012 art. 52 c.3 lett.e che ha accorpato l'Autorità di bacino regionale Nord Occidentale della Campania con l'Autorità di bacino regionale del Sarno).

**Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico- P.S.A.I.**

Di fondamentale importanza in luogo di pianificazione generale, il riferimento al Piano Stralcio Rischio Alluvioni attesa la presenza di numerosi fenomeni di dissesto idrogeologico che



definiscono importanti limitazioni e condizionamenti all'uso del territorio, in sede di redazione del PUC sarà di necessaria importanza il riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che rappresenta uno stralcio del Piano di bacino relativo alla pericolosità ed al rischio da frana ed idraulico e, per quanto disposto Regione Campania 7 febbraio 1994, n. 8, ha valore di piano territoriale

di settore. Tale piano perimetra le aree a rischio idrogeologico, nonché le relative misure di salvaguardia attraverso dei livelli di rischio e pericolosità esso è uno strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, le norme d'uso del suolo e gli interventi riguardanti l'assetto idrogeologico del territorio.

Ai sensi della vigente normativa di settore **il piano stralcio per l'assetto idrogeologico:**

- a)** *individua le aree a rischio idrogeologico molto elevato, elevato, medio e moderato, ne determina la perimetrazione, stabilisce le relative prescrizioni;*
- b)** *delimita le aree di pericolo idrogeologico quali oggetto di azioni organiche per prevenire la formazione e l'estensione di condizioni di rischio;*
- c)** *indica gli strumenti per assicurare coerenza tra la pianificazione stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico e la pianificazione territoriale della Regione Campania, anche a scala provinciale e comunale;*
- d)** *individua le tipologie, la programmazione e la progettazione preliminare degli interventi di mitigazione o eliminazione delle condizioni di rischio e delle relative priorità, a completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti.*

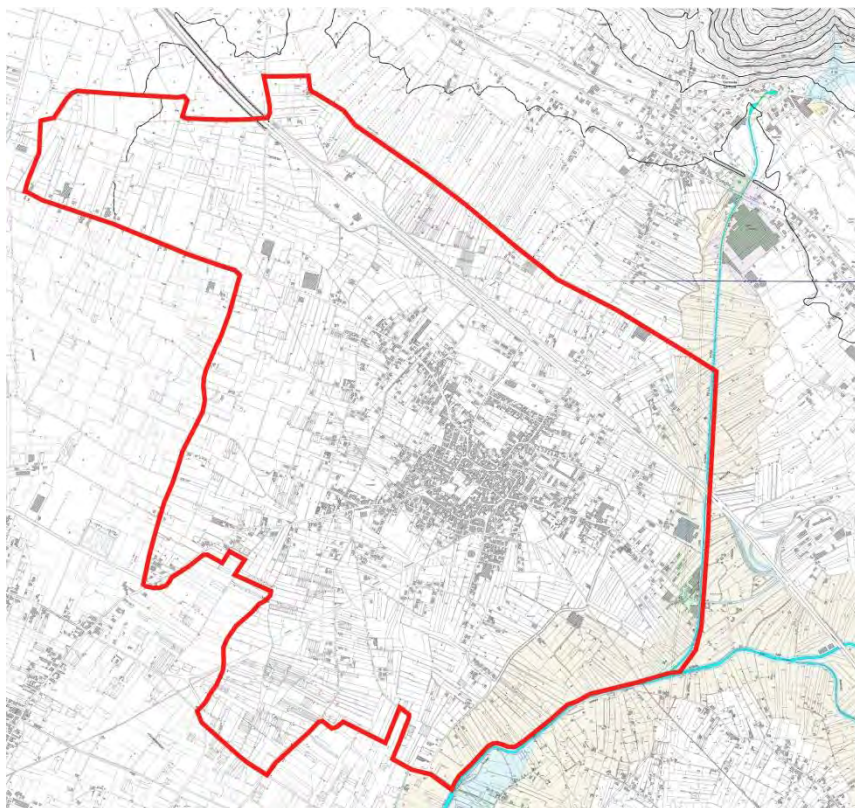
In particolar modo parte del territorio comunale di Striano presenta aree a rischio alluvioni secondo quanto cartografato dal piano.

Gli elaborati tecnici del piano definiscono le aree a rischio idraulico elevato, rischio moderato, rischio medio, rischio elevato potenziale ed infine rischio molto elevato potenziale.



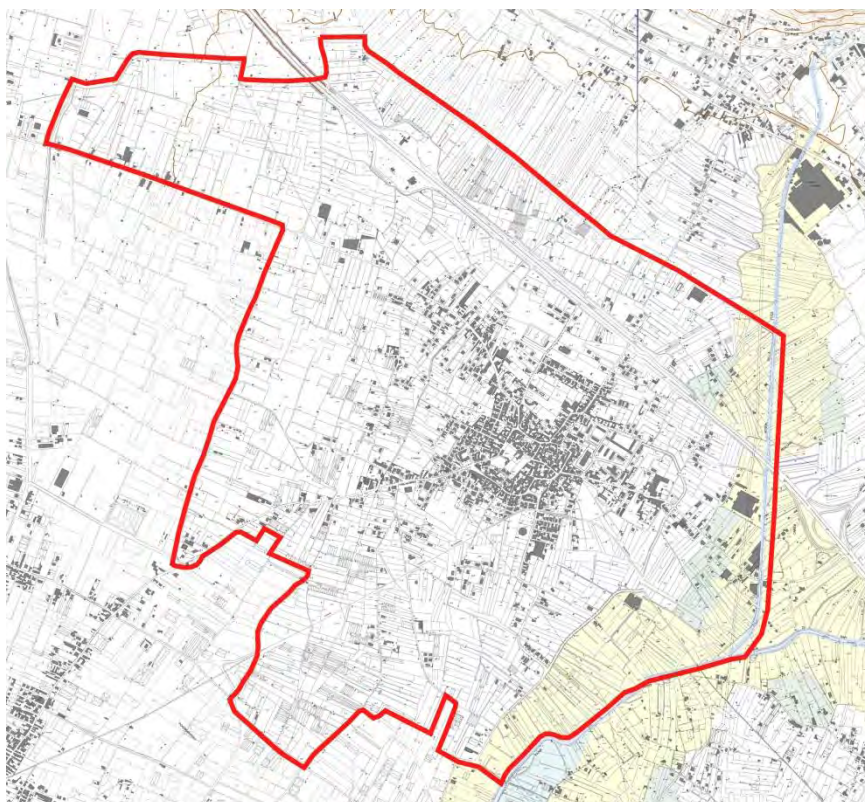
**RELAZIONE**

In tutte le aree a rischio idraulico si applicano, le disposizioni di cui al Titolo II ed al Titolo IV relative alla disciplina delle fasce fluviali, secondo i criteri stabiliti nell'articolo 32, commi 2 e 3 delle NTA allegate al Piano.



- Rischio Moderato
- Rischio Medio
- Rischio Elevato
- Rischio Elevato Potenziale
- Rischio Molto Elevato
- Rischio Molto Elevato Potenziale

**Cartografia Tecnica AdB del Fiume Sarno- Aggiornamento 2010: Rischio Alluvioni e Fasce Fluviali**



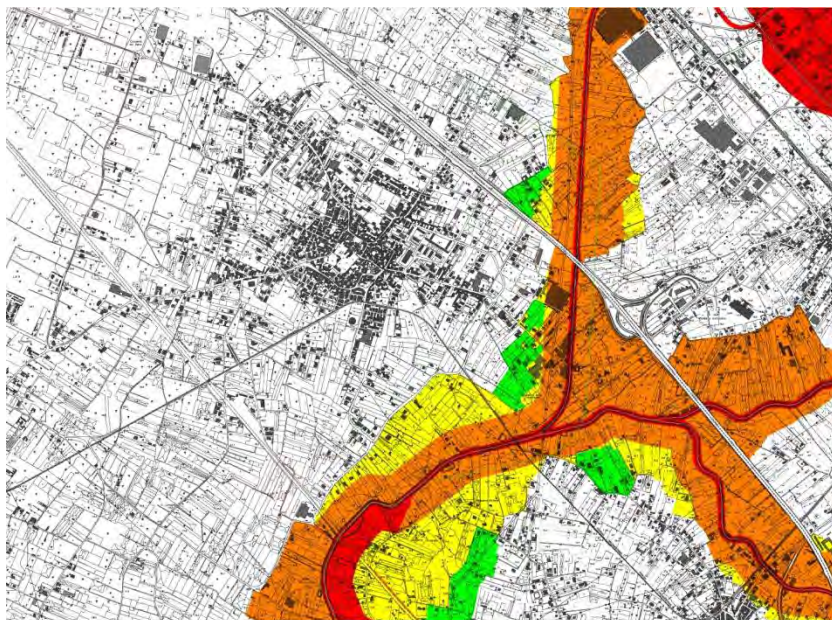
**Carta delle fasce fluviali**

- Fascia A Valliva
- Fascia A Montana
- Fascia B Valliva
- Fascia B Montana
- Fascia C

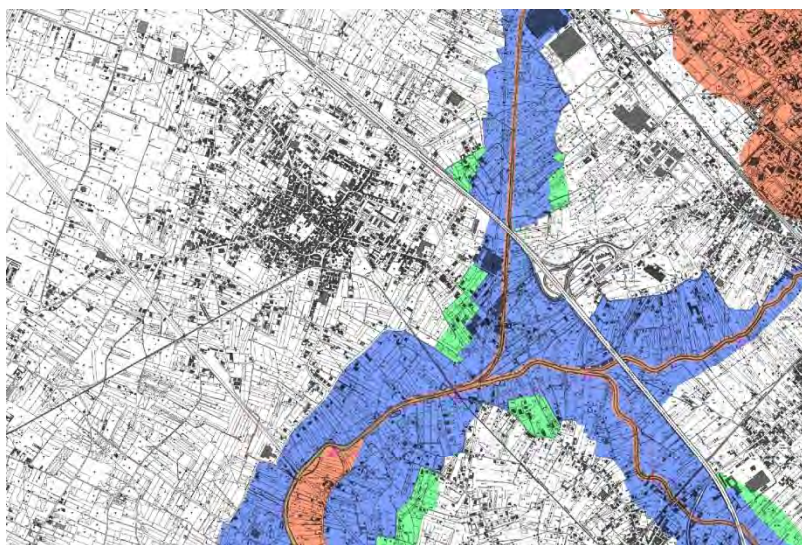
**RELAZIONE****Piano di Gestione del Rischio Alluvione**

Il D. Lgs. n. 49/2010 art.7, prevede la redazione del Piano di Gestione al fine di ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. In tal senso la direttiva disciplina le attività di valutazione e di gestione dei rischi di alluvione, prevedendo la redazione di mappe di pericolosità di alluvioni e mappe di rischio di alluvioni con indicazione degli abitanti coinvolti, delle infrastrutture strategiche, dei beni ambientali, storici e culturali di rilevante interesse presenti nelle aree interessate, delle attività economiche insistenti sulle aree, nonché degli impianti che potrebbero provocare inquinamenti accidentali.

Le mappe di pericolosità e di rischio da alluvione di tale piano, rappresentano l'estensione e l'intensità delle possibili alluvioni (pericolosità) e quelle che portano a prevedere la gravità dei danni attesi (rischio); per il comune di Striano sono stati stimati 387 abitanti a rischio.



<b>R1</b> Rischio elevato	sono previsti guasti di vite umane o lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio culturale, ambientale, storico e paesaggistico;
<b>R2</b> Rischio medio	sono previsti guasti, per l'evoluzione delle persone, danni finanziari agli edifici e alle infrastrutture, con conseguenze sensibili degli stessi, lesioni minime di carattere fisico e ambientale, con conseguenze sensibili al patrimonio culturale;
<b>R3</b> Rischio basso	sono previsti danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;
<b>R4</b> Rischio molto basso	nessun danno, nessuna contaminazione e nessun inquinamento;

**MAPPA DEL RISCHIO IDRAULICO****PERICOLOSITA' IDRAULICA**

- P3 - Aree di pericolosità elevata
- P2 - Aree di pericolosità media
- P1 - Aree di pericolosità bassa

**DEFINIZIONI**

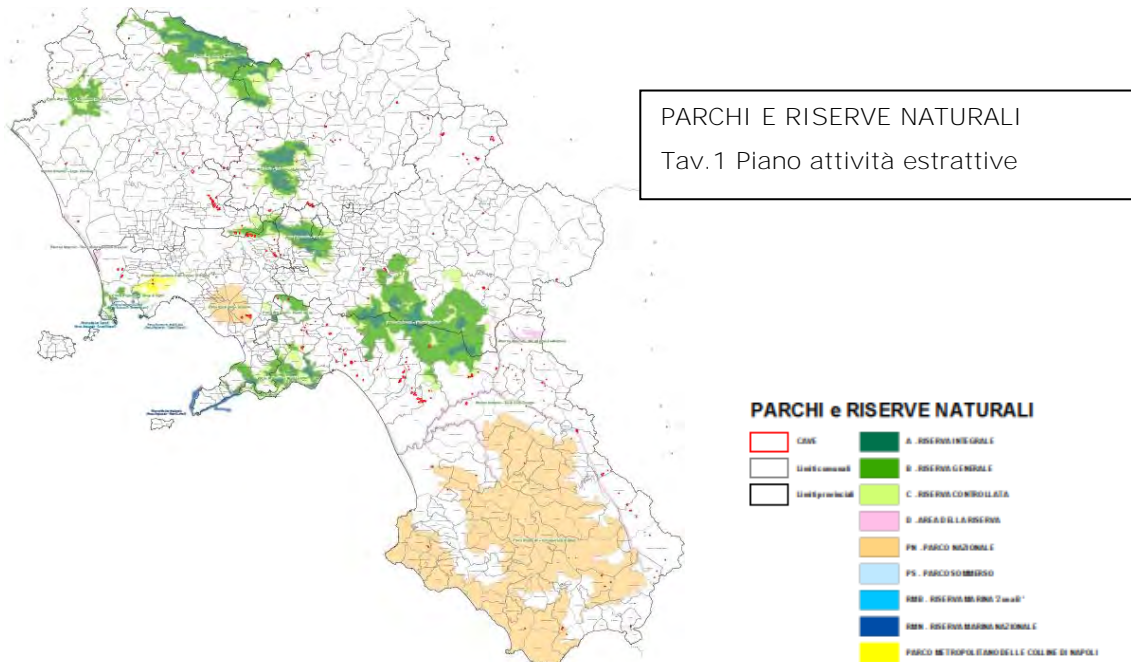
- Sezione trasversali di calcolo naturali / opere o attraversamenti
- Sezione trasversali di calcolo naturali / opere o attraversamenti significative (indicazione in tabella dei monti, velocità e portata media assunte dalla corrente per assegnati periodi di ritorno)
- Punti / Aree di eventuale crisi idraulica: dissesti arginali, attraversamenti idraulicamente insufficienti, ostruzioni in alveo, erosione spondale, etc...
- Forme e/o processi di versante attivi o quiescenti (fonte P.AI-RF) interferenti con le aree alluvionali dei corsi d'acqua oggetto di piano

**MAPPA DEL PERICOLOSITA'**

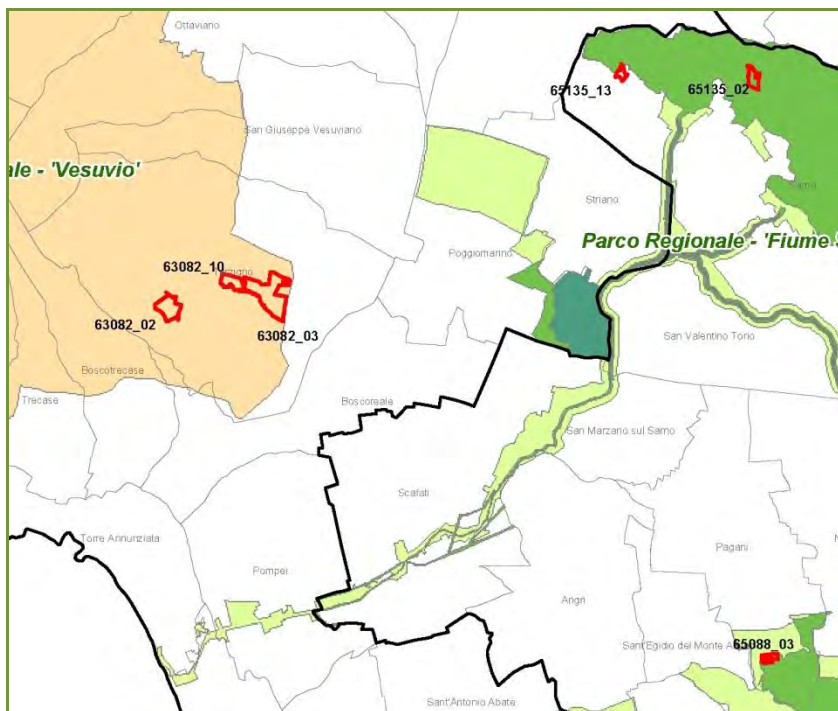
## RELAZIONE

**Piano di Settore: Parco Regionale del Bacino idrografico del Fiume Sarno**

La legge Regionale 1° settembre 1993, n. 33 istituisce i Parchi e le Riserve naturali in Campania regolamentando i principi e norme per la costituzione delle aree protette, al fine di garantire e promuovere in forma coordinata, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale.



Tra le aree protette della regione Campania vi è il Parco regionale Bacino Idrografico del fiume Sarno, riconosciuto tale, con la delibera n. 2211 del 27 giugno 2003 che ne costituisce l'ente, ha come obiettivo primario quello di sviluppo e salvaguardia del territorio.. La perimetrazione del Parco include le aree attraversate dal Fiume Sarno che si estende per 3.436 ettari, dalla foce alle sorgenti.



I comuni ricompresi sono: Castellammare di Stabia, Pompei, Torre Annunziata, Poggioreale, Striano (in provincia di Napoli), Scafati, San Valentino Torio, Sarno, San Marzano sul Sarno, Anghi, Nocera Inferiore (in provincia di Salerno).

**RELAZIONE**

Di recente con delibera n.2/2009 in collaborazione con l'Autorità di Bacino del Sarno è stata predisposta una nuova perimetrazione del Parco che si appoggia alle fasce di esondazione,



sia montana sia valliva, classificate dalla medesima Autorità e soggette a fenomeni alluvionali di diversa intensità, ed in assenza di queste, al corridoio ripariale per una profondità di 150 metri.

Di recente è stato approvato con D.G.R. n.124 del 20/03/2012 il "grande Progetto del Fiume Sarno" predisposto all'Autorità di Bacino.

Il Progetto prevede la realizzazione di un sistema integrato di interventi di sistemazione idraulica e riassetto ambientale articolati in quattro "Priorità" funzionali alla strategia di riassetto idraulico-morfologico individuata:



1. riqualificazione idraulica ed ambientale del basso corso del fiume Sarno attraverso la realizzazione della seconda Foce;
2. sistema di vasche di laminazione ed aree di espansione controllata per il trattenimento a monte dei volumi di piena;
3. sistemazione idraulica riqualificazione e bonifica di alcuni tratti del reticolo fluviale al fine di ricostituire continuità delle aree perifluviali e connessioni trasversali utili alla fruizione compatibile;
4. attivazione di misure finalizzate ad attività di monitoraggio e Protezione Civile .

**INSERIMENTO AMBIENTALE E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE**

- **area di laminazione - destinazione Parco agricolo** con percorsi ciclopedonali, percorsi interni di interconnessione tra gli invasi
- **sistemazioni spondali**  
rinaturalizzazione sponde con vegetazione autoctona  
interventi di Ingegneria Naturalistica
- **interventi di deframmentazione connessi alla Rete Ecologica e al corridoio fluviale**  
aree a verde di continuità ambientale  
interventi di Ingegneria Naturalistica

Striano è ricompresa in tale progetto nel quadro degli interventi in A2.7 realizzazione dell'area ad esondazione controllata in località vetice (Comune di Striano – SA /S. Valentino torio –SA / Scafati-SA/Poggiomarino-NA), **AMBITO 2. traversa di Scafati – Casarsano** dove l'elemento di criticità è il degrado diffuso. L'intervento prevede la realizzazione di un'area di espansione lungo l'alto corso del fiume Sarno del corso d'acqua.



## 2.3 – Piani e Programmi a Scala Locale

### Il Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale -adottato per la prima volta con Deliberazione del Commissario ad Acta nel 1996 termina il suo iter amministrativo con decreto Provinciale n.142 del 24.02.2000.

I principali obiettivi del piano

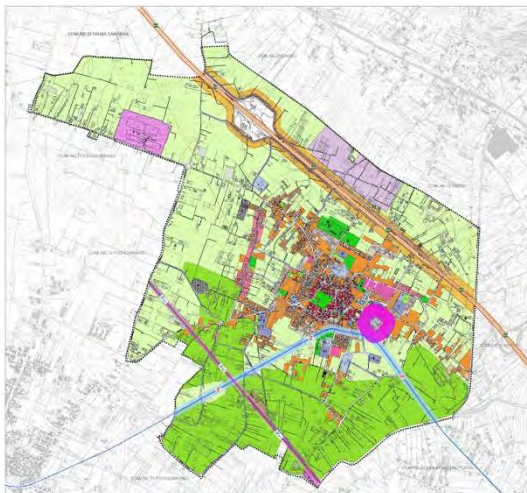
- Realizzazione ed intensificazione della rete cinematica sia quella interna al centro storico che con la realizzazione di un anello esterno per il traffico pesante con opportune radiali di interscambio.
- Potenziamento del sistema parcheggio nei punti chiave dell'interscambio viario, e a ridosso della cerchia urbana incoraggiando la viabilità pedonale.
- Riqualificazione del centro storico, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, completamento dei comparti edilizi residenziali, incrementazione verde attrezzato e parcheggi.
- Localizzazione dell'area degli Insediamenti Produttivi.
- Potenziamento e riqualificazione dei servizi sociali delle attrezzature collettive.

Tali obiettivi vengono strutturati per una popolazione prevista per il 2005 di 9291 abitanti, in relazione l'incremento della popolazione con l'aggiunta dei cento alloggi previsti dal programma straordinario di edilizia residenziale (219/81). Il piano prevede una dotazione di aree da adibire a standard urbanistici di mq complessivi 246.000 (pari a 20,46 mq/ab) come da tabella riassuntiva che segue:

F1 ISTRUZIONE			F2 ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			F3 VERDE -SPORT -GIOCO			F4 PARCHEGGI		
F1	esistenti	progetto	F2	esistenti	progetto	F3	esistenti	progetto	F4	esistenti	progetto
Nido	2.040	4.800	Religiose	1.848	6.404		29.064	65.469		1.361	35.203
Materna	5.812	2.508	Centro polivalente		5.400						
Elementare	10.444	8.176	Ambulatorio	5.682							
Media	2.852	11.140	Ufficio P.T.		1.506						
Superiore		11.524	Mercato ambulante		6.386						
			Mercato Ortofrutticolo	5.098	11.929						
			Centro sociale		7.990						
			Casa Comunale	1.180							
			Biblioteca		1.000						
			Museo Civico		1.200						
	<b>59.296</b>			<b>55.623</b>			<b>84.533</b>			<b>36.564</b>	<b>TOTALE</b>

Di seguito sono riportati i mq di standard realizzati:

F1 ISTRUZIONE		F2 ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		F3 VERDE -SPORT -GIOCO		F4 PARCHEGGI	
F1	esistenti	F2	esistenti	F3	esistenti	F4	esistenti
	<b>34.394</b>		<b>14.350</b>		<b>75.330</b>		<b>6.439</b>
							<b>TOTALE</b>

**RELAZIONE**

L'attuazione del piano è stata portata avanti attraverso una serie di azioni, le approvazione dei due piani Particolareggiati: di Recupero e degli Insedimenti Produttivi; mentre per quanto concerne la realizzazione degli standard tranne che per le aree adibite ad F1 (istruzione) e per le F3, molti di essi restano ancora inattuati o incompiuti.

Viceversa per quanto riguarda la realizzazione dei vani previsti (730) il piano risulta quasi totalmente compiuto.

**Il Piano di Recupero**

Il piano di recupero è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 11 aprile 2002, l'indirizzo progettuale di tale piano mira alla rivitalizzazione del centro storico attraverso il superamento delle problematiche emerse dall'analisi complessiva del centro storico .



Il Piano prevede la razionalizzazione degli spazi pubblici; l'integrazione degli interventi di edilizia moderna post terremoto; l'applicazione di interventi di ristrutturazione urbanistica tendenti a creare un nuovo tessuto edilizio nelle zone strategiche del centro.

L'idea portante è la creazione di un tessuto connettivo all'interno del tessuto edilizio che colleghi gli spazi pubblici e soprattutto quelli destinati a verde pubblico, creando una serie di percorsi pedonali in alternativa a quelli carrabili.

**Il Piano di Zona**

Il piano di zona del comune di Striano nasce all'interno del Programma Straordinario del comune di Napoli ai sensi della legge 219/81 esso occupa un area mq 42.5460 in prossimità del centro storico.

Tale intervento prevedeva:

n. alloggi 100

scuole mq 5.640 (elementare e medie)

verde attrezzato mq 16.430

interesse comune mq 2.610

piazze e parchi mq 3.173

**RELAZIONE**

Allo stato attuale dell'intervento straordinario risultano realizzate e funzionanti le due scuole, mentre il complesso edilizio come le aree a verde risultano abbandonato ed in uno stato fatiscente.

**Il Piano degli Insediamenti Produttivi**

Approvato con delibera n.58 del 17 luglio 2011 in applicazione a quanto previsto dal PRG nelle zone D "a prevalente destinazione produttiva" la cui edificazione si attua mediante la preventiva formazione dei Piani per gli insediamenti produttivi ai sensi delle Legge Regionale n.14/82.



L'area è sita a nord nel territorio comunale e si estende per circa 200.000 mq suddivisa in 12 lotti industriali e 43 artigianali oltre le zone di parcheggio e le aree a verde che si sviluppano per lo più lungo il perimetro dell'insediamento in modo da fungere da filtro.

Inoltre è stata prevista un' area di circa 1000mq destinata alla sosta dei mezzi pesanti e una a destinazione speciale da adibire a isola Ecologica.

Allo stato attuale sono stati assegnati 9 lotti industriali e 23 lotti artigianali avendo pertanto ancora una superficie disponibile di:

mq 16.111 di lotti industriali

mq 52.210 lotti artigianali



RELAZIONE



LEGENDA	
	Limite P.I.P.
	Parcheggi
	Verde di rispetto
	Viabilità di progetto
	lotti INDUSTRIALI assegnabili
	lotti INDUSTRIALI assegnati
	lotti ARTIGIANI assegnabili
	lotti ARTIGIANI assegnati

**Housing**

Tra i progetti di rilevanza pubblica vi sono tre interventi riguardanti la riqualificazione di tre aree urbane degradate, ai sensi dell'art.7 della legge Regionale n.19 del 25/12/2009 e smi.

Tali interventi prevedono la sostituzione edilizia di tre immobili industriali dismessi all'interno del tessuto consolidato puntando alla valorizzazione del contesto urbano ove insistono favorendo allo stesso tempo la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale. I tre progetti complessivamente prevedono la realizzazione di 106 abitazioni di cui 33 destinati ad edilizia sociale .





## 2.4 – Inquadramento demografico

### Popolazione

Di seguito si riportano i dati demografici del Comune relativi agli ultimi dieci anni.

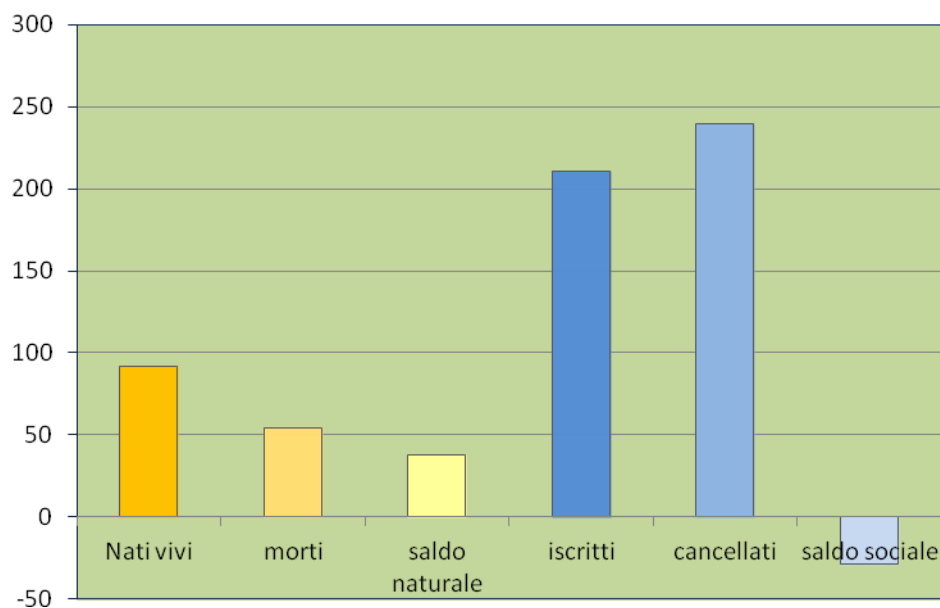
**TAB.1 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNALE – BILANCIO DEMOGRAFICO (Dati Demo ISTAT)**

ANNO	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO MIGRATORIO	FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE
2002	97	60	+37	168	137	+31	2.286	7.533
2003	115	50	+65	261	178	+83	2.557	7.681
2004	97	44	+53	196	214	-18	2.590	7.716
2005	106	45	+61	193	182	+11	2.629	7.788
2006	94	48	+46	264	153	+111	2.700	7.945
2007	89	48	+41	266	164	+102	2.775	8.088
2008	111	53	+58	267	164	+103	2.831	8.249
2009	107	52	+55	222	260	-38	2.870	8.266
2010	99	62	<b>+37</b>	228	208	<b>+20</b>	2.887	8.323
2011	104	52	<b>+52</b>	159	173	<b>-14</b>	2.909	8.361
2012**	92	54	<b>+38</b>	211	240	<b>-29</b>	2.842	8.370

\*fonte Demo Istat: dati disponibili aggiornati al **30.09.2011** -

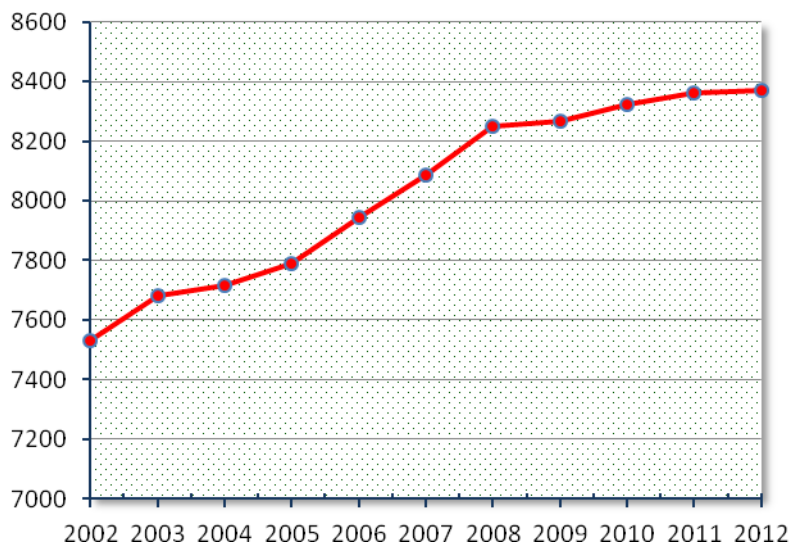
\*\* dati riallineati a seguito del Censimento Istat 2001(fonte ufficio anagrafe comunale)

### BILANCIO DEMOGRAFICO





## TREND POPOLAZIONE



La valutazione del dato totale della popolazione residente, che esprime congiuntamente gli effetti del saldo naturale e del saldo migratorio, mostra un andamento della popolazione negli ultimi anni tendenzialmente crescente.

Comune	Censimento		Var%
	2001	2011	
Striano	7.507	8.204	+9,3%

**Struttura della popolazione**

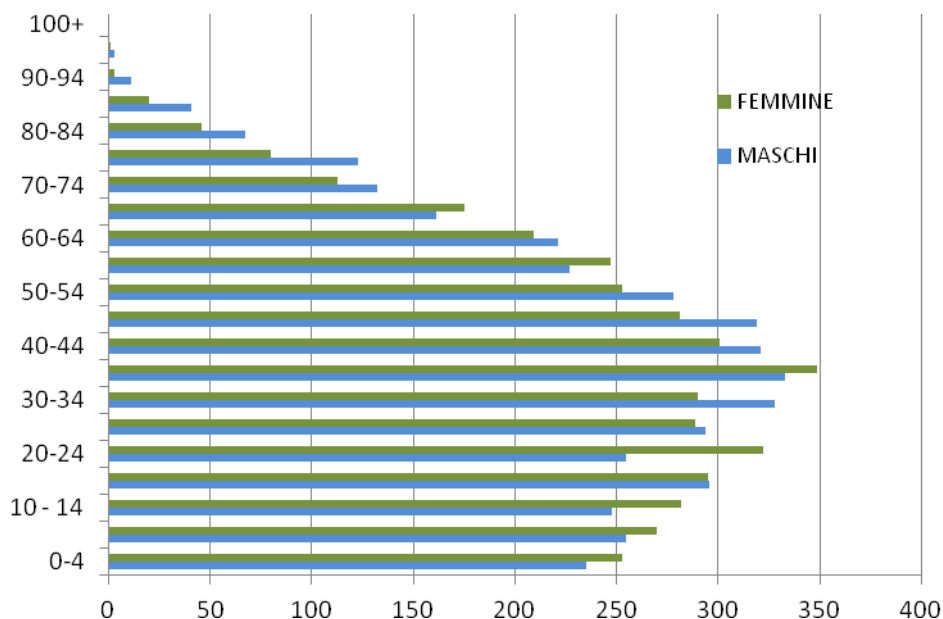
Analizzando i dati confrontati nella tabella che segue si può notare che nei dieci anni dell'ultimo periodo intercensimentale si è registrato un dato della popolazione sostanzialmente in crescita in linea con l'andamento della stessa Provincia di Napoli.

TAB. 1 – CONFRONTO POPOLAZIONE RESIDENTE (ISTAT 1991-2001)

	Popolazione residente Istat 2001	Popolazione residente Istat 1991	Variazione popolazione tra il 1991 ed il 2001 (valori assoluti)	Variazione popolazione tra il 1991 ed il 2001 (percentuali)
STRIANO	7.465	6.984	+ 481	6,9 %
Totale provincia	3.059.196	3.016.026	43.170	1,4%



Di seguito analizziamo i dati relativi alla popolazione divisa per fasce di età riferiti al 2011:



TAB. 2 – DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE AL 2012 PER CLASSI DI ETÀ (FONTE WWW.TUTTOITALIA.IT)

Età	Celibi/Nubili	Coniugati/e	Vedovi/e	Divorziati/e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	488	0	0	0	253	51,80%	235	48,20%	<b>488</b>	5,90%
05-set	525	0	0	0	270	51,40%	255	48,60%	<b>525</b>	6,40%
ott-14	530	0	0	0	282	53,20%	248	46,80%	<b>530</b>	6,40%
15-19	590	1	0	0	295	49,90%	296	50,10%	<b>591</b>	7,20%
20-24	547	30	0	0	322	55,80%	255	44,20%	<b>577</b>	7,00%
25-29	399	184	0	0	289	49,60%	294	50,40%	<b>583</b>	7,10%
30-34	232	382	1	3	290	46,90%	328	53,10%	<b>618</b>	7,50%
35-39	146	526	1	9	349	51,20%	333	48,80%	<b>682</b>	8,30%
40-44	87	525	5	5	301	48,40%	321	51,60%	<b>622</b>	7,60%
45-49	69	508	6	17	281	46,80%	319	53,20%	<b>600</b>	7,30%
50-54	56	448	22	5	253	47,60%	278	52,40%	<b>531</b>	6,50%
55-59	16	429	20	9	247	52,10%	227	47,90%	<b>474</b>	5,80%
60-64	17	364	43	6	209	48,60%	221	51,40%	<b>430</b>	5,20%
65-69	12	272	50	2	175	52,10%	161	47,90%	<b>336</b>	4,10%
70-74	8	173	62	2	113	46,10%	132	53,90%	<b>245</b>	3,00%
75-79	8	115	77	3	80	39,40%	123	60,60%	<b>203</b>	2,50%
80-84	2	50	61	0	46	40,70%	67	59,30%	<b>113</b>	1,40%
85-89	4	14	43	0	20	32,80%	41	67,20%	<b>61</b>	0,70%
90-94	0	0	14	0	3	21,40%	11	78,60%	<b>14</b>	0,20%
95-99	0	0	4	0	1	25,00%	3	75,00%	<b>4</b>	0,00%
100+	0	0	0	0	0	0,00%	0	0,00%	<b>0</b>	0,00%
<b>Totale</b>	<b>3.736</b>	<b>4.021</b>	<b>409</b>	<b>61</b>	<b>4.079</b>	<b>49,60%</b>	<b>4.148</b>	<b>50,40%</b>	<b>8.227</b>	



### **Analisi della struttura familiare e andamento del numero di famiglie**

A Striano il numero delle famiglie censite dall'Istat nel 2011 è pari a 2.857 famiglie.

Dall'analisi dei dati provvisori ISTAT del 2011 relativi alle famiglie è emerso quanto riportato nella tabella che segue in merito al numero delle famiglie e al numero medio di componenti per famiglia, in relazione al dato provinciale

**TAB. 1 – POPOLAZIONE E FAMIGLIE (ISTAT 20011)**

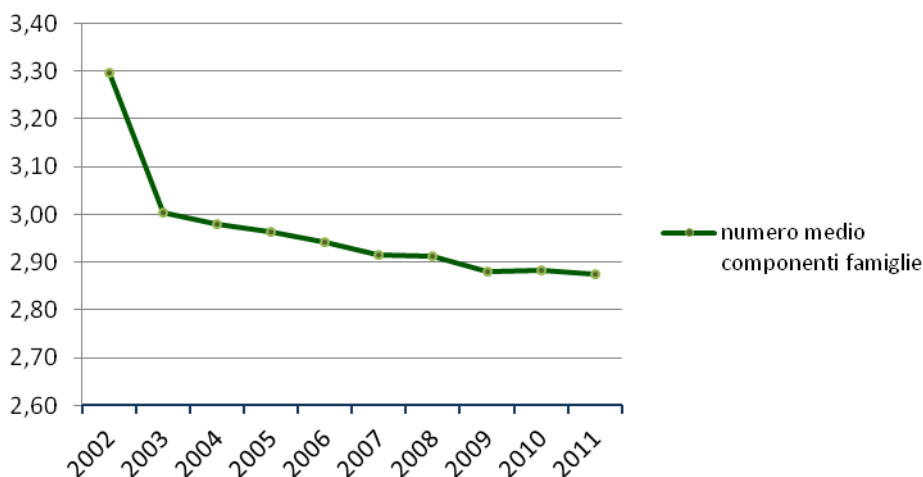
	<b>Popolazione residente</b>	<b>Numero Famiglie</b>	<b>Numero medio di componenti per famiglia</b>
<i>Striano</i>	8.216	2.857	2,87
<i>Totale provincia</i>	3.058.592	1.052.978	2,9

In particolare, si nota che al 2011 il numero medio di componenti per famiglia censito per Striano è in linea con quello provinciale. Inoltre, la tabella che segue mostra l'articolazione delle famiglie per numero di componenti nel trend 2002-2012.

**TAB. 2 – NUMERO MEDIO COMPONENTE FAMIGLIA (FONTE : DATI COMUNALI)**

anno	numero di famiglie	numero medio componenti famiglie
2002	2286	3,30
2003	2557	3,00
2004	2590	2,98
2005	2629	2,96
2006	2700	2,94
2007	2775	2,91
2008	2831	2,91
2009	2870	2,88
2010	2887	2,88
2011	2909	2,87

### **TREND COMPONENTI FAMIGLIA**





## RELAZIONE

**Popolazione straniera residente**

Gli stranieri residenti a Striano al 1° gennaio 2011 sono 534 e rappresentano il 6,4% della popolazione residente.

– ANDAMENTO POPOLAZIONE CON CITTADINANZA STRANIERA TRA IL 2004 E IL 2011

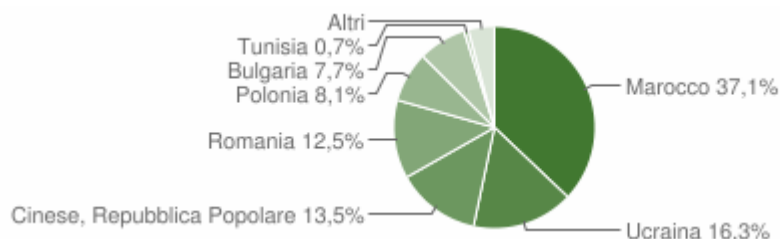


TAB. 1 – POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE PER SESSO E PROVENIENZA AL 01.01.2011 (FONTE WWW.TUTTOITALIA.IT)

	Maschi	Femmine	Totale	%	
Ucraina	27	60	87	16,29	EUROPA
Romania	29	38	67	12,55	
Polonia	13	30	43	8,05	
Bulgaria	17	24	41	7,68	
Repubblica Moldava	2	2	4	0,75	
Russia Fed	0	2	2	0,37	
Repubblica Ceca	1	0	1	0,19	
Albania	0	1	1	0,19	
Svizzera	0	1	1	0,19	
Spagna	0	1	1	0,19	
Paesi Bassi	0	1	1	0,19	
Germania	0	1	1	0,19	
<b>TOTALE</b>	<b>89</b>	<b>161</b>	<b>250</b>	<b>46,82</b>	
Marocco	1380	60	198	37,08	AFRICA
Tunisia	4	0	4	0,75	
Algeria	3	0	3	0,56	
<b>TOTALE</b>	<b>145</b>	<b>60</b>	<b>205</b>	<b>39,39</b>	
Rep.Popolare Cinese	41	31	72	13,48	ASIA
Pakistan	3	0	3	0,56	
Giordania	1	0	1	0,19	
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>	<b>31</b>	<b>76</b>	<b>14,23</b>	
Cuba	0	1	1	0,19	AMERICA
Brasile	0	1	1	0,19	
Peru	0	1	1	0,19	
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,56</b>	

**RELAZIONE**

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dal Marocco con il 37,1% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Ucraina (16,3%) e dalla Repubblica Popolare Cinese (13,48)



## 2.5 – Analisi del patrimonio abitativo

### Distribuzione, datazione e titolo di godimento delle abitazioni

In primo luogo si constata che la maggior parte delle abitazioni sono concentrate nel centro capoluogo mentre la restante parte del numero di alloggi e di abitazioni è allocata nel campo aperto.

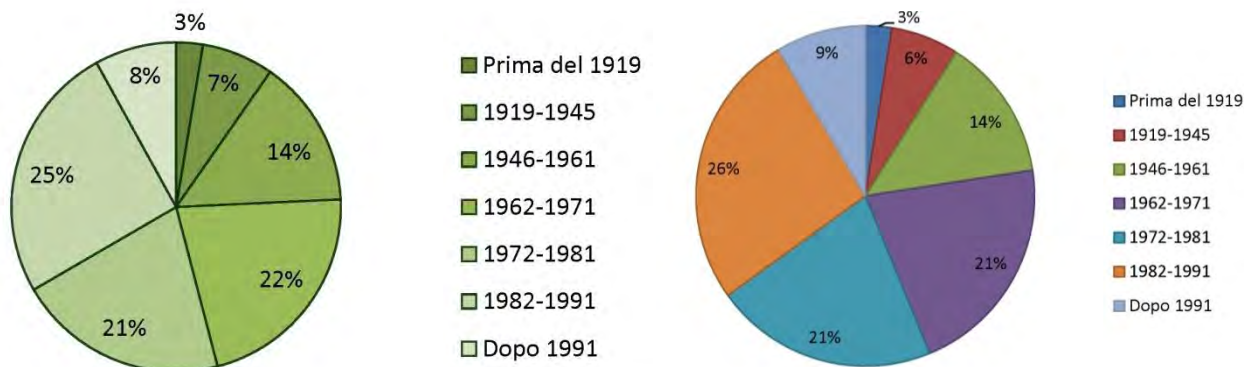
**TAB.1 - DISTRIBUZIONE FAMIGLIE E ABITAZIONI PER LOCALITÀ ABITATA (ISTAT 2001)**

Località	Abitazioni
STRIANO*	2.357
CASE SPARSE	22
<b>TOTALE</b>	<b>2.379</b>

(\*) Località abitata ove è situata la casa comunale

**TAB.2 - ABITAZIONI E STANZE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE (ISTAT 2001)**

EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	ABITAZIONI	% ABITAZIONI	STANZE	% STANZE
Prima del 1919	68	2,62%	253	2,52%
1919-1945	183	7,06%	652	6,50%
1946-1961	378	14,58%	1.359	13,55%
1962-1971	562	21,68%	2.126	21,20%
1972-1981	536	20,68%	2.134	21,28%
1982-1991	657	25,35%	2.642	26,35%
Dopo 1991	208	8,02%	860	8,58%
<b>TOTALI</b>	<b>2.592</b>	<b>100 %</b>	<b>10.026</b>	<b>100 %</b>

**GRAFICO 1-2 – ABITAZIONI E STANZE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE (ISTAT 2001)**


Il quadro innanzi riportato, relativo all'epoca di costruzione delle abitazioni in edifici ad uso abitativo indica che buona parte di esse (25%) risale al periodo compreso tra il 1982 e 1991. Un altro 22% circa risale al periodo compreso tra il 1962 ed il 1971. Il restante 21% risale al periodo dal 1972 ed il 1981.

**TAB.3 - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI - STANZE ED OCCUPANTI PER TITOLO DI GODIMENTO (ISTAT 2001)**

PROPRIETÀ				AFFITTO				ALTRO TITOLO			
Abitaz.	Stanze	Occupanti		Abitaz.	Stanze	Occupanti		Abitaz.	Stanze	Occupanti	
		Fam.	Comp.			Fam.	Comp.			Fam.	Comp.
1.654	6.527	1.654	5.122	322	1143	322	1.039	404	1.508	404	1.332

Tra le abitazioni occupate da residenti prevalgono quelle godute a titolo di proprietà, dato che negli ultimi anni sarà rilevato in misura ancora maggiore nel prossimo censimento in virtù dell'aumento nel territorio comunale del numero di nuove case unifamiliari.

### **Abitazioni non occupate da residenti o vuote**

Il Censimento Istat 2001 fornisce i dati delle abitazioni occupate da non residenti o vuote. In particolare, i dati complessivi delle abitazioni e delle stanze si articolano come segue:

**TAB. 1 - ABITAZIONI E STANZE PER TIPO DI OCCUPAZIONE (ISTAT 2001)**

	Occupate da residenti	Occupate solo da non residenti	Vuote	TOTALE
<b>ABITAZIONI</b>	<b>2.379</b>	<b>1</b>	<b>213</b>	<b>2.593</b>
<b>STANZE</b>	<b>9.178</b>	<b>852</b>	<b>-</b>	<b>10.030</b>

Dal Censimento ISTAT 2001 si desume che il patrimonio edilizio inutilizzato è pari a 213 abitazioni vuote su 2.593, rappresenta lo 8,95% del patrimonio indisponibile.

**Rapporto Vani/Stanze**

TAB.1 - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI - NUMERO E TIPO DI STANZE - OCCUPANTI (ISTAT 2001)

Abitaz. occupate da residenti		Stanze in abitazioni occupate da residenti			Occupanti residenti in famiglia	
n.	Sup. mq.	Totale	Di cui adibite ad uso professionale	Di cui cucine	Famiglie	Persone
2.379	225.643	9.178	117	1.951	2.379	7.493

Dai dati Istat '01 (cfr. Tab.1) si ricava che le abitazioni occupate da residenti alla data del Censimento 2001 sono pari a 2.379, per 7.110 vani adibiti ad uso prettamente abitativo (ovvero con esclusione di cucine e stanze adibite ad uso professionale). Rapportando detto numero di vani al totale di 9.178 stanze occupate da residenti si ottiene quanto segue:  $VANI/STANZE = 7.110/9.178 = 0,77 \approx 77\%$ .

I vani adibiti esclusivamente ad uso abitativo residenziale rappresentano, quindi, circa l'77% del numero complessivo di stanze censite. Tale equivalenza sarà utile in seguito allorché sarà necessario ricavare il numero di vani statisticamente corrispondente a quello delle stanze.

**Abitazioni occupate da residenti: grado di utilizzo**

TAB.1 - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI, FAMIGLIE RESIDENTI IN ABITAZIONE E COMPONENTI - PER NUMERO DI STANZE (ISTAT 2001)

Numero di stanze (pezzatura di alloggio)	n° di abitazioni per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di stanze per ciascuna pezzatura di alloggio		n° famiglie per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di componenti (abitanti) per ciascuna pezzatura di alloggio	
1	38	2%	21	0,3%	38	2%	60	1%
2	217	9%	232	3%	217	9%	493	7%
3	652	27%	924	14%	652	27%	1.860	25%
4	870	37%	1.876	28%	870	37%	2.915	39%
5	441	19%	2.105	32%	441	19%	1.572	21%
6 e oltre	162	7%	1.500	23%	162	7%	5939	79%
TOT	2.380	100 %	6.658	100%	2.380	100%	7.493	100%

Il dettaglio delle stanze occupate in relazione alla pezzatura dell'alloggio e al relativo numero di occupanti e di famiglie, fornito dall'Istat solo a livello dell'intero Comune, indica comunque che sebbene nelle abitazioni di pezzatura superiore a quattro stanze risiedano il 37% circa delle famiglie, nella stessa tipologia di alloggio risultano il 39% degli abitanti occupanti.

Il predetto riscontro, in altre parole, sembra confermare che nel Comune è diffuso l'utilizzo di abitazioni grandi da parte di famiglie proporzionalmente più piccole rispetto a quelle che occupano abitazioni meno grandi.

**Nuovi permessi**

L'attività edilizia nel comune di Striano ha portato ad esaurire i vani previsti dal PRG, nonostante questo l'edilizia ha continuato ad avere una sua dinamicità soprattutto con l'entrata in vigore del Piano Casa. Nella fase preliminare di studio per la redazione del nuovo PUC, sono state visionate tutte le pratiche edilizie rilasciate nel periodo 2010 – maggio 2013 riportando nelle tabelle successive i permessi di costruire ritenuti importanti per il dimensionamento del PUC che avverrà nella fase successiva al progetto preliminare.

Dalle tabelle si evince che in questo arco di tempo sulla scia del Piano Casa sono state realizzate un numero notevole di nuovi alloggi residenziali, evidenziati anche sulla Tavola "QC.8 *Aggiornamento cartografico : Rilievo del territorio*". In seguito sono riportati tutti i dati acquisiti.

Categoria PdC – Anno 2010	N° PdC rilasciati	N° nuovi alloggi
Fabbricato Rurale	7	
Cambio destinazione d'uso		
Fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso		
Fabbricato residenziale	2	4
Ampliamento o demolizione con ricostruzione	2	7
Fabbricato non residenziale (commerciale-terziario)	2	
<b>Totale PdC rilasciati</b>	<b>13</b>	
<b>Totale alloggi realizzati</b>		<b>11</b>

Categoria PdC – Anno 2011	N° PdC rilasciati	N° nuovi alloggi
Fabbricato Rurale	4	
Cambio destinazione d'uso	1	1
Fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso	16	16
Fabbricato residenziale	4	11
Ampliamento o demolizione con ricostruzione	5	5
Fabbricato non residenziale (commerciale-terziario)	2	
<b>Totale PdC rilasciati</b>	<b>32</b>	
<b>Totale alloggi realizzati</b>		<b>33</b>



## RELAZIONE

Categoria PdC – Anno 2012	N° PdC rilasciati	N° nuovi alloggi
Fabbricato RURALE	18	
Cambio destinazione d'uso	3	3
Fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso	40	40
Fabbricato residenziale		
Ampliamento o demolizione con ricostruzione	11	11
Fabbricato non residenziale (commerciale-terziario)		
<i>Totale PdC rilasciati</i>	<i>72</i>	
<i>Totale alloggi realizzati</i>		<i>54</i>

Categoria PdC – Anno Maggio 2013	N° PdC rilasciati	N° nuovi alloggi
Fabbricato RURALE	7	
Cambio destinazione d'uso	2	2
Fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso	12	12
Fabbricato residenziale		
Ampliamento o demolizione con ricostruzione	3	3
Fabbricato non residenziale (commerciale-terziario)	1	
<i>Totale PdC rilasciati</i>	<i>25</i>	
<i>Totale alloggi realizzati</i>		<i>17</i>

**Attività esistenti di tipo non residenziale**

Sull'intero territorio di Striano sono distribuite varie attività economiche, commerciali e produttive dislocate in modo non ordinato sull'intero territorio comunale.

Di seguito si fornisce un elenco delle attività principali presenti sul territorio di Striano per la cui ubicazione cartografica si rimanda alla Tavola "QC.8 Aggiornamento cartografico : Rilievo del territorio".

<i>Attività industriali artigianali e commerciali esistenti e relative aree di pertinenza</i>		
Numero	Nome attività	Ubicazione
1	GAS AUTO "UNICAR"	Strada provinciale Striano Abignete
2	FABBRICA DI CONFETTI BOMBONIERE ORCHIDEA	Strada provinciale Striano Abignete
3	AUTORICAMBI CATAPANO	Strada provinciale Striano Abignete
4	CARBONE GROUP srl - GE.VI	Strada provinciale Striano Abignete
5	Non individuata	Strada provinciale Pataffio (nei pressi dell'A30)
6	Non individuata	Strada provinciale Pataffio (nei pressi della rotonda)
7	TRILIONER "CAFFETTERIA RISTORANTE"	Strada provinciale Striano Abignete



## RELAZIONE

8	CO.EM "Costruzioni elettromeccaniche"	Strada provinciale Pataffio
9	MIRANDA	Strada provinciale Pataffio
10	Non individuata	Strada provinciale Pataffio
11	PERIL CAR "Autodemolizioni"	Strada provinciale Pataffio
12	Non individuata	Strada provinciale Pataffio
13	REPSOL "Distributore Carburanti"	Via Poggiomarino
14	ANTINE SORRENTINO "Porte e lavorazioni su misura"	Via Poggiomarino
15	Deposito - stoccaggio	Via Poggiomarino
16	UDOIL "Distributore carburanti - bar"	Via Poggiomarino
17	Meccanico Autofficina	Via Ceraso
18	DITTA CARBONE & C S.N.C. "Riparazione Macchine Agricole"	Via Poggiomarino
19	EFO	Via Poggiomarino
20	AUTODEMOLIZIONI	Via Furchi
21	FALCO SPORT VILLAGE	Via Piano
22	EURO-IMPIANTI	Via Furchi
23	OFFICINA MECCANICA "EASYDRIVE- CICCIO"	Via Furchi
24	IMPRESA EDILE TRIVELLAZIONE POZZI	Via Furchi
25	AUTO CASCELLA "Vendita Auto e deposito"	Via Furchi
26	REGALFER s.a.s	Via Palma Quarta Traversa Sinistra
27	DITTA MATERIALE EDILE E PEDANE	Via Palma
28	IVECO SERVICE "Autofficina"	Via Palma
29	IB "ITALIAN BRAKES"	Via Palma

**Attività industriali artigianali e commerciali esistenti  
e relative aree di pertinenza**

Numero	Nome attività	Ubicazione
30	Autofficina con annesso piazzale	Via Palma
31	IL GOLOSONE "Ristorante Pizzeria Bar"	Via Palma
32	AGRI BIO "Vendita a dettaglio prodotti"	Via Palma
33	RYUKENDO "SPORT CENTER"	Via Palma/via Furchi (incrocio)
34	R_Auto ( con annesso piazzale) In adiacenza DITTA materiale edile	Via Palma
35	ART ec - Porte ed infissi	Via Palma
36	POINT SERVICE "Officina meccanica"	Via Palma
37	VENDITA AUTO (ufficio ed annesso piazzale per esposizione)	Via Palma
38	Capannone industriale	Via Saudone
39	Non individuata	Via Saudone
40	DITTA di trasporto Autobus E piazzale vendita materiale edile	Via Monte
41	DITTA LEGNAMI	Via Monte (traversa)
42	CAMPETTO DI CALCETTO	Via Monte (traversa)
43	ELETROMECCANICA "ER REGA"	Via Monte
44	Non individuata	Via Palma
45	PEDANE IN LEGNO	Via Palma
46	ARREDAMENTI SERAFINO "Mobilificio"	Via Palma
47	Non individuata	Via Monte
48	Non individuata	Via Foce
49	OFFICINA MECCANICA	Via Foce (traversa nei pressi dell'A30)
50	DEPOSITO VEICOLI	Via Farricella II (traversa)



## RELAZIONE

	( lotto terreno impegnato)	
51	Non individuata	Ingresso capannone su via Farricella
52	AMBROFIORE SHOPPING ASG "Gener" Rigenerazione cartucce" punto vendita	Via Sarno e via le Vecchie prima
53	GEO_FRIO	Via Farricella
54	AMBROSIO - IDAV	Via le Vecchie Seconda
55	Non individuata	Via delle Industrie (nei pressi della rotonda a confine con l'IDAV)
56	Non individuata	Via delle Industrie (nei pressi della rotonda a confine con l'IDAV)
57	Non individuata (Stabilimento con annesso piazzale)	Traversa di via Vecchia Striano
58	VERNIC METAL	Traversa di via Vecchia Striano

**Attività industriali artigianali e commerciali esistenti  
e relative aree di pertinenza**

Numero	Nome attività	Ubicazione
59	INNOGAL s.a.s	Traversa di via Vecchia Striano
60	Piazzale deposito ferramenta	Via Vecchia Striano
61	PIAZZALE AUTO ESPOSIZIONE	Via Vecchia Striano
62	MOBILI REGA	Via delle Industrie
63	AUTO ODIERNA	Via delle Industrie
64	Non individuata	Via delle Industrie
65	STABILIMENTO - CP	Via delle Industrie
66	AREA PIP DI STRIANO con annessa ISOLA ECOLOGICA	Via delle Industrie
67	CAPANNONE - Non individuato	SP N. 74 - SARNO
68	OSLA SUD (piazzale utilizzato come parcheggio)	SP N. 74 - SARNO
69	FALCO (piazzale utilizzato come parcheggio)	SP N. 74 – SARNO (TRAVERSA)
70	Non individuata	SP N. 74 - SARNO
71	FIAT "Officina"	Via Rivolta
72	Non individuata	SP N. 74 – SARNO (TRAVERSA)
73	MOBILIFICIO CLORINDA MOBILI	Via Rivolta
74	GLI ELETTRICI SNC	Via Rivolta
75	MONDAUTO (Piazzale esposizione)	Via San Valentino
76	AUTOEXPERT	Via San Valentino
77	SI.DER.COM. " Vendita materiali per l'edilizia"	Via San Valentino
78	CAPANNONE - Non individuato	Traversa di Via Cesina
79	PILISTRIANO	Via Cesina



### 3.0 IL QUADRO STRATEGICO

#### 3.1. – Uso del suolo edificato - Sistemi ed ambiti strutturali

È opportuno, in premessa, distinguere tra la “città diffusa” e la “città dispersa”. La prima è una eredità storica di questo territorio, che ha costruito la propria identità sul nucleo storico. La seconda è una manifestazione relativamente recente, di un meccanismo di formazione della città per pezzi sparsi lungo la rete delle strade urbane ed extraurbane e in mezzo alla campagna. Il fenomeno che il piano urbanistico dovrà affrontare principalmente è quello della città dispersa, cioè di quella che, a partire dal limite della città compatta, si protende verso l'esterno tramite frange periurbane.

È da questo complesso sistema di regole che si è generato nel territorio di Striano il paesaggio delle frange urbane, dove insediamento urbano, infrastruttura, agricoltura, natura, sono inestricabilmente mescolati. Esso, a differenza di quanto accade per la città compatta, presenta una fascia sfrangiata più o meno ampia; la quale è pur sempre agganciata ad una strada di contorno, che però presenta forti discontinuità di tessuto edificato, sia lungo il bordo interno, cioè verso il tessuto consolidato, che lungo quello esterno.

Infatti da queste strade di contorno si propagano, in modo del tutto casuale, pezzi di strade che terminano a fondo cieco contro campi agricoli, in un tipico tessuto del permanentemente non finito, ciò vale sia per il tessuto residenziale che per quello produttivo di tipo industriale. La sua messa in luce ci fa capire come questo paesaggio è fatto, le sue strutture ricorrenti e come si possa agire per migliorarlo: è appunto questo lo scopo della Tavola allegata QC.9.

L'analisi del complesso degli elementi conoscitivi raccolti, ha consentito in via preliminare di definire un modello di lettura del territorio del Comune di Striano, basato su due **Sistemi** principali articolati in **ambiti** aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica ed organizzativa. Nello specifico :

- **Sistema Naturale e Rurale**
- **Sistema Insediativo**

All'interno dei due macro sistemi il territorio comunale è stato scomposto in diversi ambiti omogenei

#### 1. SISTEMA NATURALE E RURALE :

- **Ambito di Tutela**
- **Ambito Agricolo Periurbano**
- **Aree Agricole Ordinarie**
- **Fasce di rispetto**

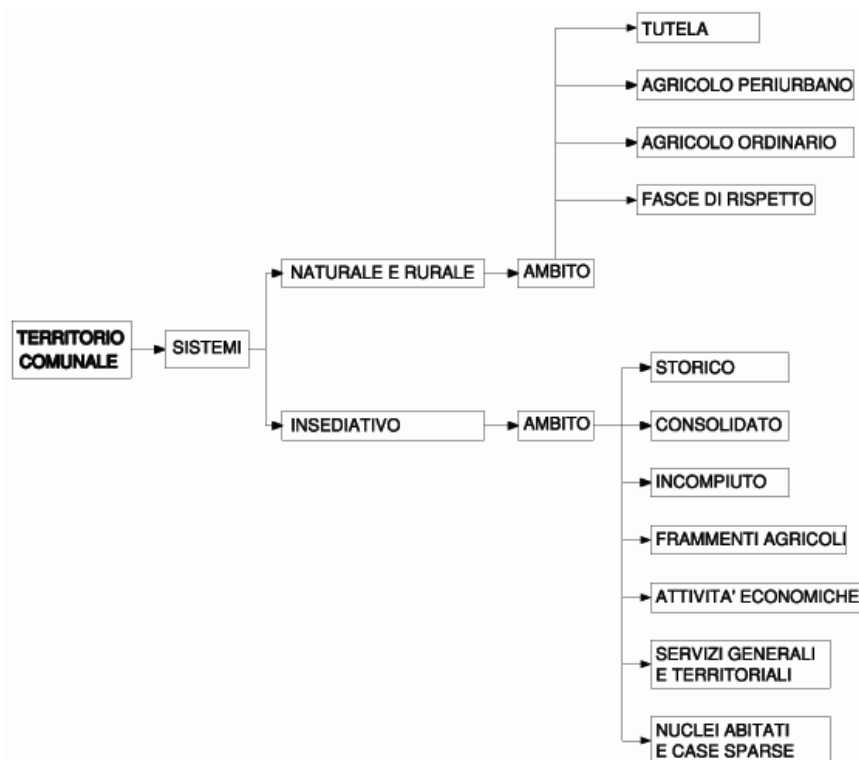
#### 2. SISTEMA INSEDIATIVO:

- **Ambito Storico**
- **Ambito Consolidato**
- **Ambito Incompiuto**



RELAZIONE

- Frammenti Agricoli
- Attività Economiche
- Servizi Generali e Territoriali
- Nuclei abitati e case sparse





### 3.2 – Articolazione del Sistema Naturale

Questo Sistema comprende tutte quelle aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ambientale ed ecologico, nonché le aree che hanno conservato prevalente utilizzazione agricola.

#### **Ambito di Tutela :**

Riguarda quelle aree che costituiscono la fascia di rispetto che interessa il tratto del fiume Sarno : tali aree possono rientrare in un più ampio progetto di sistemazione idraulica e di bonifica. Il fiume, il cui corso copre circa 22 km di lunghezza, raccoglie le acque di un vasto bacino che interessa diverse province, attraversando i Comuni di Sarno, Striano, San Vanlentino Torio etc.

#### **Ambito Periurbano**

Gli Ambiti agricoli periurbani rappresentano il territorio rurale di contatto con gli spazi urbani e di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive. Si tratta di ambiti rurali di particolare importanza, in quanto costituiscono gli “inserti” di aree agricole a contatto o all’interno dell’urbanizzato, ed è compito importante della pianificazione di individuare i valori non negoziabili e le invarianti, in modo tale da definire un sistema di “regole” capace di guidare i processi territoriali, soprattutto in questi ambiti strutturalmente più deboli.

Le invarianti, che il sistema di pianificazione a livello comunale dovrà assumere per portare a compimento questi processi, devono confrontarsi con le seguenti tematiche :

- definizione e consolidamento dei margini del centro urbano e delle aree produttive esistenti stabilendo in maniera definitiva quali sono i limiti necessari allo sviluppo urbanistico, che deve avvenire prevedendo la definizione dell’assetto strutturale e la disciplina degli ambiti rurali e periurbani.

#### **Aree Agricole Ordinarie**

Rappresenta tutte le aree extraurbane ad utilizzazione agricola, orticola e florovivaistica. In tale ambito si riconoscono, come componenti strutturali e fattori caratterizzanti, i caratteri di vegetazione che qualificano il paesaggio agrario esistente. Essi costituiscono una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali. Gli obiettivi progettuali prioritari, previsti per questo ambito, saranno :

- salvaguardia, valorizzazione e corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- tutela delle potenzialità culturali e delle unità produttive.

#### **Ambito aree fasce di rispetto**

Sulla tav Q.P.S.1.2. sono state individuate tutte le aree ricadenti in fascia di rispetto sia cimiteriale che infrastrutturale. Le fasce di rispetto indicate nell’elaborato di analisi hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla successiva normativa che verrà stabilita nel nuovo P.U.C.

**RELAZIONE**

Nello specifico sono state evidenziate le seguenti fasce di rispetto:

- cimiteriale;
- autostradale;
- linee ferroviarie;
- elettrodotti.

### 3.3 – Articolazione del Sistema Insediativo

#### **Ambito Tessuto Storico**

Il sistema insediativo di Striano è caratterizzato da una zona centrale, quella più antica, caratterizzata da situazioni tipologiche – abitative spesso fatiscenti e degradate, sebbene sia stato oggetto di recupero a mezzo di strumenti urbanistici attuativi resi necessari al fine di risanare il patrimonio storico dai danni causati dal terremoto dell’ottanta, ancora persiste uno stato degrado diffuso di buona parte del tessuto edilizio che lo caratterizza.

Al primitivo sviluppo urbano lungo le radiali viarie più importanti, si è sovrapposto un più articolato sistema di interconnessione trasversale viario (via Furchi, via Piano, via Caduti per la Patria, via Difesa) che fa favorito soprattutto nell’ultimo ventennio, nuovi insediamenti residenziali privati su suoli precedentemente agricoli, determinando, all’interno del territorio comunale, nuove zone di espansione edilizia che hanno richiesto interventi di infrastrutturazione primaria.

#### **Ambito Tessuto Consolidato**

E’ costituito da tutte le aree urbane in cui gli insediamenti sono caratterizzati da un impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenze significative di funzioni urbane. Questo tessuto presenta una densità medio-alta, un impianto concluso e abbastanza coerente nei rapporti dimensionali e formali tra spazi privati e spazi pubblici.

#### **Ambito Tessuto con Impianto Incompiuto**

Comprende gli ambiti prevalentemente residenziali, segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell’assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Questo ambito rappresenta il bordo sfrangiato con cui la parte più compatta della città termina nel territorio aperto. Si evidenziano questi tessuti sfrangiati più o meno ampi che pur essendo agganciati ad una strada di contorno presentano forti discontinuità di tessuto edificato, sia lungo il bordo interno, cioè verso il tessuto consolidato, che lungo quello esterno. Quest’ultimo particolarmente interessante poiché si presenta in diverse varianti ed in alcuni casi dalle strade di contorno si innestano pezzi di strade che terminano a fondo cieco contro campi agricoli, in un tipico tessuto che possiamo definirlo del “permanentemente non finito”. Va evidenziato che questa tipo di espansione ha prodotto un tessuto caotico il cui disegno manifesta l’assoluta mancanza di un progetto urbanistico unitario.

#### **Frammenti Agricoli**

Tra l’ambito con tessuto incompiuto e l’ambito consolidato si sono create delle aree libere che

**RELAZIONE**

possono essere definite “frammenti agricoli”, che combinandosi danno luogo a mosaici di tessere verdi. Leggendo la loro ubicazione nella trama del territorio costituisce un fattore importante per definire una classificazione tipologica:

- mosaici agricoli il cui perimetro è interamente costituito dal costruito;
- mosaici agricoli rimasti interclusi a seguito della realizzazione di strade;
- aree residuali comprese tra le grandi infrastrutture (autostrada, linea circumvesuviana), ed il centro abitato;
- aree agricole che si incuneano tra il costruito e che si connettono con gli spazi agricoli aperti.

Questi relitti di aree agricole dovranno essere considerati come una risorsa ambientale da utilizzare in parte per il riordino del tessuto urbano ed in parte per inserire la città in una rete ecologica di spazi verdi.

**Ambito delle Attività Economiche**

Quest’ambito è rappresentato da tutte quelle aree occupate da attività economiche, commerciali e produttive, distribuite sull’intero territorio di Striano. L’unica area che mostra un disegno coordinato è quella del P.I.P., posta a nord oltre la barriera autostradale, individuata dal precedente PRG ed ancora in fase di ultimazione.

Tutte le altre attività sono dislocate in modo non ordinato sull’intero territorio comunale, realizzando quel disordine rilevato precedentemente all’interno del tessuto incompiuto. Analizzando in dettaglio la loro localizzazione è stato possibile suddividere queste attività in:

- attività economiche interne al tessuto abitato;
- attività economiche esterne al tessuto abitato.

Per quanto riguarda quelle interne le aziende con una notevole consistenza di occupazione di suolo le ritroviamo a confine con il territorio di Sarno, incastrate tra il tratto autostradale e l’alveo del Fiume Sarno.

Mentre per le restanti attività interne ed esterne al tessuto abitato si tratta di piccole realtà.

Gli obiettivi progettuali prioritari per questi ambiti saranno:

- completamento delle infrastrutture ed il conseguente insediamento di nuove attività e di alcune già presenti sul territorio all’interno dell’area P.I.P.;
- riqualificazione urbanistica ed ambientale per quelle aziende che sono di difficile delocalizzazione, attraverso la realizzazione di aree cuscinetto tali da garantire la giusta compatibilità.
- Potenziamento della viabilità tale da garantire un adeguato traffico di mezzi pesanti senza invadere le zone centrali.

**Servizi Generali e Territoriali**

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall’insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale definiti dalla pianificazione precedente.

Il sistema delle dotazioni territoriali si suddivide in “Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”:

**RELAZIONE**

- Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- Rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia.

“Attrezzature e spazi collettivi”:

- Istruzione
- Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari
- Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
- Spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive/parchi
- Parcheggi pubblici

Dall'analisi effettuata sulla consistenza attuale dei servizi è emerso che sul territorio di Striano manca quel rapporto equilibrato tra funzione abitativa ed attrezzature e servizi pubblici e privati. L'obiettivo del P.U.C. sarà quello di innalzare la qualità insediativa ristabilendo un corretto rapporto tra insediamento e servizi al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e rafforzare le relazioni con il contesto urbano.

**Nuclei Abitati e Case sparse**

L'intera area esterna che orbita intorno al tessuto incompiuto e ricadente nelle zone agricole periurbane ed ordinarie non è strutturata ed è disseminata da una serie di nuclei abitati e case sparse poco connessi tra di loro e con il tessuto urbanizzato.

Case sparse e nuclei minori hanno prevalentemente uno sviluppo lineare lungo le diverse strade esterne ed in alcuni casi sono impiantate all'interno di vaste aree agricole raggiungibili da stradine che si diramano dalla viabilità principale. La loro rarefazione ha aumentato la frammentazione degli spazi agricoli incidendo negativamente sul paesaggio rurale.

Con la nuova pianificazione bisogna contenere queste dispersioni evitando ulteriori pressioni ambientali che questi nuclei esercitano sulla campagna, evitando ulteriori frammentazioni dell'agrotessuto.

**3.4 – Azioni e strategie preliminari**

In questo capitolo viene illustrato il progetto di Piano Preliminare del comune di Striano. Così come previsto dalla Legge Regionale n. 16/2004 il Piano Preliminare contiene le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale; non vi sono, in questo strumento, previsioni di dettaglio, ma indicazioni/prescrizioni fatte su ampie parti del territorio che dovranno essere maggiormente particolareggiate nella successiva fase definitiva di piano. Il tema fondamentale che si è affrontato in questo Strumento Urbanistico è quello del consolidamento della struttura urbana senza che lo stesso penalizzi le risorse storico-ambientali che fortemente connotano questo territorio. Si è così proceduto, così come richiesto anche dalla Provincia, ad una attenta rilevazione dei vincoli e delle risorse ambientali al fine di elaborare un progetto che integri ed armonizzi le nuove previsioni con le risorse dei diversi luoghi del territorio comunale. L'istituto del Piano Preliminare dà a questo strumento una possibilità in più rispetto al

**RELAZIONE**

P.R.G. tradizionale, ingessato dalla necessità di rivestirsi di un apparato procedurale costituito da una rigida e sorda sequenza di atti ed elaborati standard. Il Piano Preliminare è libero da tali vincoli e consente una possibilità di espressione a tutto campo e con una gradualità che troverà il disegno di dettaglio nel successivo Piano Definitivo.

Il progetto del Piano Preliminare di Striano si basa sul presupposto che si possa raggiungere attraverso una equa, trasparente e governata (da parte della pubblica amministrazione) contrattazione il raggiungimento di significativi obiettivi sia del settore pubblico sia del settore privato. Obiettivo comune è la "riqualificazione urbana" o meglio, un vasto, articolato e significativo insieme di azioni capaci di realizzare, in un tempo dato processi di trasformazione urbana qualificati sotto il profilo dell'immagine della funzionalità e dell'efficacia.

Il Piano fissa in primo luogo lo schema della viabilità principale, individua le invarianti strutturali del territorio, ed è impostato su due grandi assi: statuto dei luoghi e ambiti; questi definiscono il grado di trasformabilità delle varie parti del territorio.

**Obiettivi**

Un piano "nuovo" deve definire, insieme, gli obiettivi e le "tecniche" per perseguirli, e porre dunque in relazione le analisi conoscitive quale fondamento del piano, il progetto quale insieme delle coerenze qualitative e quantitative del piano, e la gestione quale garanzia operativa del piano. In particolare si cercherà di elaborare un piano che sia costituito con una particolare attenzione alla gestione e non, come spesso è avvenuto, lasciare che la gestione sia considerata un tema da affrontare e da risolvere dopo l'approvazione del piano. Per quanto concerne gli obiettivi, non vi è dubbio che lo stato attuale del territorio di Striano, ma si può aggiungere quello italiano, ponga in campo una serie di problematiche che si ritiene di sintetizzare nella formula "città sostenibile". In sostanza vi è pieno riconoscimento del concetto secondo il quale il territorio è una risorsa finita, non rinnovabile. Il tema principale del piano consiste nella ricerca di un equilibrio fra la città sostenibile e la città produttiva. Striano non può certo perdere la grande occasione storica di un possibile radicamento di attività economiche "rare", capaci di risolvere le angustie di una disoccupazione, soprattutto giovanile, che, senza essere eccessiva, tuttavia non è trascurabile.

L'obiettivo qualitativo del piano è ad ampio raggio: riguarda i modi e le forme dei processi trasformativi ai vari livelli ed alle varie scale, dal disegno infrastrutturale, al disegno munito di progetto dello spazio pubblico. La dispersione urbana caratteristica dello sviluppo di questi ultimi decenni deve essere contenuta e ricondotta ad un disegno di riordino strutturale tale da offrire una espansione interna per processi di densificazione. Un ridisegno capace di garantire, nel contempo, processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico inteso anche alla creazione di nuove polarità urbane.

Un aspetto collaterale ma altrettanto importante relativo alle problematiche del miglioramento ambientale, inteso come ricerca di una maggiore qualità della vita, riguarda la razionalizzazione e la regolazione dei tempi e degli orari della città. La limitata dimensione di Striano non produce, oggi, gli effetti negativi presenti nei più grandi agglomerati urbani, tuttavia in sede di redazione

**RELAZIONE**

dello strumento di programmazione e di sviluppo urbanistico occorre tenere ben presenti le tematiche dei tempi e degli orari, soprattutto se queste vengono inquadrare a livello sovra comunale, pertanto il Piano Preliminare individua obiettivi e finalità generali soprattutto in merito alla scelte localizzative di nuovi servizi e nuove infrastrutture viarie.

**La struttura del Piano Preliminare**

Le azioni e le strategie previste nel Piano Preliminare si articolano su diversi livelli in relazione a:

- ruoli e funzioni delle singole parti del territorio, attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro articolazione;
- prestazioni, invarianti e gradi di trasformabilità del territorio attraverso l'individuazione dei sistemi principali e della loro articolazione;
- criteri per la definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio.

La classificazione del territorio, effettuata nella Tavola QC.9, in sistemi e sottosistemi che si articolano ulteriormente in specifici ambiti, rappresenta le differenziazioni del paesaggio in aree dotate di specifica identità e consente di precisare e definire, per ogni ambito, gli obiettivi e le regole del piano.

Il riconoscimento dei sistemi, sottosistemi ed ambiti non può essere considerato come un'operazione riduttiva, come una zonizzazione del paesaggio che suddivide il territorio in parti separabili, al contrario, rappresenta la ricchezza e la sua diversificazione interna, un modo di mettere ordine per meglio comprendere la complessità del paesaggio. Gli ambiti costituiscono dunque un insieme di lettura unitaria fondata sull'incrocio delle diversificazioni del paesaggio e devono essere soprattutto considerati descrizioni orientate al progetto del piano.

Tutti gli obiettivi e le azioni del progetto preliminare di Piano sono state inserite nella Tavola QPS.16 "Carta delle azioni e strategie", dove sono state rappresentate le condizioni generali di assetto del territorio e di equilibrio ambientale, individuando le strategie complessive e gli ambiti ove si localizzano le più rilevanti trasformazioni urbane e garantisce il quadro complessivo di coerenze e compatibilità necessario, oltre all'assetto infrastrutturale relativo.

Essa rappresenta, in forma semi-simbolica, l'idea di città e della sua trasformazione, il sistema di obiettivi ed i principali strumenti per perseguirli, definisce la struttura dell'assetto spaziale e organizzativo della città.

Il sistema insediativo è rappresentato dal:

- **Territorio urbanizzato**
- **Territorio urbanizzabile**
- **Territorio extraurbano**

Il Piano articola il territorio urbanizzato ed urbanizzabile in:

- o **Centro storico e Tessuto consolidato;**
- o **Sistema insediativo area urbana con prevalente carattere incompiuto.**

**Tessuto urbano consolidato**

Individua parte del territorio che racchiude le seguenti zone:

**RELAZIONE**

- a) Nucleo storico;
- b) Zone urbane consolidate;
- c) Zone urbane con impianto incompiuto.

Per il nucleo storico l'obiettivo da perseguire è la valorizzazione di una centralità culturale che deve divenire anche, per una serie di attività, funzionale attraverso il recupero e riuso di ambiti, collegati da percorsi e spazi di sosta, strategici per la riqualificazione del centro secondo strategie integrate di rivitalizzazione. Tali ambiti dovranno costituire luoghi di concentrazione di funzioni rare, in grado di favorire forme di collaborazione pubblico-privato per la realizzazione degli interventi e la gestione delle attività, e di garantire in futuro condizioni positive per il rilancio del ruolo primario del Centro antico nello sviluppo delle funzioni urbane. Il Centro Storico è soggetto a politiche di tutela e valorizzazione attraverso interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

**Il tessuto storico** consolidato è costituito da isolati residenziali su impianto anulare, l'ambito si configura come area urbana prevalentemente residenziale, con un tessuto commerciale fatto di piccole attività e la presenza delle maggiori attrezzature e spazi pubblici.

Il Piano dovrà prevedere interventi mirati che dovranno consentire il recupero di intere parti di tessuto edilizio al loro contorno in oggi fortemente degradato. La massima cura dovrà essere posta alla progettazione delle aree pubbliche da riqualificare quale volano ed incentivo all'attività dei privati.

Gli obiettivi progettuali prioritari interesseranno :

- riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili, e completamento delle aree con nuove attrezzature;
- miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;

**Le zone urbane consolidate**, comprendono i tessuti urbani consolidati, aventi densità alte o medie, caratterizzati da un impianto urbanistico riconoscibile, concluso e sufficientemente coerente nei rapporti dimensionali e formali tra spazi privati e spazi pubblici. Tali zone includono sia le parti realizzate sulla base di una progettazione unitaria sia quelle formatesi attraverso interventi singoli ma in sostanziale continuità e coerenza, e mostrano frequentemente caratteri di centralità urbana. Le zone urbane consolidate sono da considerarsi sature sotto il profilo abitativo, e sono destinate alla conservazione ed al recupero.

**Le zone urbane con impianto incompiuto**, comprendono i tessuti edilizi, prevalentemente residenziali, caratterizzati da basse densità abitative ed una limitata qualità urbanistica ed edilizia. Tali zone presentano un insoddisfacente rapporto, dimensionale, funzionale e formale, tra spazi privati e spazi pubblici, oltre che da tessuto connettivo limitato ed estremamente labile, e sono destinate alla riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

In queste zone il PUC si pone i seguenti obiettivi:

**RELAZIONE**

- riqualificazione morfologico-spaziale dei tessuti edilizi;
- realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private;
- un'organizzazione del sistema degli spazi pubblici capace di configurarsi come componente strutturante degli insediamenti urbani;
- il riuso di aree ed edifici dismessi volto all'insediamento, oltre che prioritariamente di attrezzature pubbliche, di attività terziarie private al fine di incrementare la complessità funzionale dei tessuti urbani carenti;
- riorganizzazione urbanistico-ambientale per la realizzazione di un assetto ordinato e riconoscibile sotto il profilo spaziale e morfologico ed un rapporto equilibrato tra funzione abitativa e servizi pubblici e privati.

**Sistema insediativo area urbana con prevalente carattere incompiuto sia in ambito urbano che extraurbano**

Il Territorio Urbanizzabile è parte integrante del Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana, include aree libere che hanno una potenzialità ed una posizione strategica tale da rappresentare un'occasione per ridisegnare e qualificare l'assetto urbano esistente che presenta forti elementi di sfrangiatura. Nella Tavola QC.9 queste aree sono state classificate come "frammenti agricoli" ed in una logica di ricucitura del tessuto gran parte di questi spazi sono stati inseriti in ambiti unitari di progettazione con l'obiettivo di:

- Costruire un'integrazione delle parti urbane, all'interno di tale obiettivo, la scelta sarà quella di privilegiare i "luoghi complessi" per realizzare la ricchezza di usi e relazioni tipici della città tradizionale.
- Realizzare nuove centralità capaci di garantire oltre ad un alto livello di vivibilità anche una vitalità e vivacità attraverso opportunità e relazioni che la città dovrà essere in grado di offrire.
- Promuovere la creazione di luoghi urbani più ricchi di opportunità di fruizione, aggregando lungo percorsi accessibili e comodi funzioni in grado di costituire insieme di complessi attraenti: si tratta di assumere nella progettazione la logica della costruzione di "sistemi".

Per le aree edificate in ambito discontinuo, tenendo conto che una delle priorità del Piano è evitare la dilatazione delle zone edificate puntando alla ricucitura del tessuto insediativo, programmando in fase definitiva di piano ove possibile in relazione alla possibilità di inserire nuove volumetrie residenziali in congruità con l'edificato esistente.

La pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di interventi volti al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente determinati nell'ambito del dimensionamento del PUC, coniugando tale finalità con gli obiettivi di riorganizzazione, consolidamento e riqualificazione urbanistica ed ambientale nonché di miglioramento del paesaggio urbano



### **Aggregati edilizi in contesto agricolo**

Sono costituiti da insediamenti prevalentemente monofunzionali, carenti di idonei servizi e privi di relazioni dirette con i tessuti centrali, individuano insiemi di fabbricati contigui, ubicati lungo le strade. Per tali aggregati i PUC definiscono i criteri per il recupero urbanistico, anche con il ricorso ai Piani di recupero per gli insediamenti abusivi di cui alla Legge 47/1985, che tenga conto dei seguenti indirizzi:

- realizzazione di una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi privati di livello locale;
- integrazione e servizio agli insediamenti agricoli circostanti;
- realizzazione di sedi per attività economiche funzionali al miglioramento della qualità insediativa;
- esclusione di incrementi dell'edilizia residenziale.

### **Ambiti Produttivi Esistenti**

Il Piano preliminare definisce come Ambiti Produttivi Esistenti le parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Gli ambiti individuati dal piano preliminare comprendono aree già insediate, aree già destinate ad insediamenti produttivi dal piano regolatore generale vigente (PIP).

Nella Tavola QPS.16 "Carta delle azioni e strategie" sono state classificate e suddivise in:

- tessuto produttivo previsto da PIP;
- tessuto produttivo non ordinato.

Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP), approvato nel mese di luglio 2011 in applicazione a quanto previsto dal PRG nelle zone D "a prevalente destinazione produttiva" è localizzato a nord del territorio di Striano ed è in fase di completamento. Il compito della nuova pianificazione sarà quello di confermare questo intervento ma anche quello di controllare al fine di portare una qualità del paesaggio urbano e conservando l'integrità di quello agricolo attraverso il mantenimento della compattezza della zona PIP aumentando il rinverdimento sia all'interno che lungo i bordi.

Per il tessuto produttivo non ordinato, il carattere degli insediamenti nella maggior parte dei casi è a basso impatto inquinante ma presenta una eccessiva impermeabilizzazione del suolo. Inoltre non è sempre garantito un rapporto ottimale in termini di servizi ed infrastrutture, sia in termini di dimensioni minime sufficienti, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane. I predetti ambiti in alcuni casi contengono una compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Questi impianti sono distribuiti in modo disordinati su quasi tutto il territorio comunale, concentrandosi soprattutto lungo le arterie principali (Via Sarno – Strada provinciale Striano),

**RELAZIONE**

l'obiettivo è di qualificare queste parti del territorio nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nelle dotazioni di servizi, attraverso politiche di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

La scelta del Piano sarà stata quella di privilegiare, in ambito urbanizzato, la riqualificazione, il riordino e l'eventuale riconversione di attività non compatibili, puntando sulla formazione di un'armatura insediativa e infrastrutturale capace di costituire occasione di rafforzamento di alcune identità socioeconomiche del territorio, senza disperdere queste previsioni in teoriche opportunità insediative distribuite in modo equipotenziale sul territorio.

**Ambito Urbano da Riqualificare**

L'ambito perimetrato nella Tavola QPS.16 "Carta delle azioni e strategie" si riferisce al piano di zona del comune di Striano, allo stato attuale come già ricordato in precedenza risultano realizzate e funzionanti le due scuole, mentre il complesso edilizio come le aree a verde risultano abbandonato ed in uno stato fatiscente. Gli alloggi non sono mai stati occupati e sono distribuiti all'interno di sette edifici in linea su due lotti divisi da Via Sarno Parco Verde.

Il piano preliminare individua questa parte di territorio con prevalente destinazione residenziale da assoggettare a riqualificazione in quanto necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale per favorire il miglioramento della qualità urbana ambientale e architettonica, dello spazio urbano, oltre ad una più equilibrata distribuzione dei servizi, delle dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità. Questo ambito da riqualificare rappresenta la scelta strategica del piano con l'obiettivo prioritario di elevare il rango urbano della città.

La riqualificazione urbana deve rappresentare il punto di partenza dei processi di cambiamento strutturale del governo della città e del territorio ed uno dei principali motori del processo di rinnovamento delle politiche di intervento urbano.

Errori o mancate attuazioni dell'urbanistica degli anni passati, miopie politiche e ritardi amministrativi hanno indubbiamente contribuito a creare una città per molti versi insoddisfacente ed emergono così le carenze infrastrutturali e la sottodotazione di servizi ed attrezzature, ma soprattutto una nuova domanda sociale per una migliore qualità urbana, maggiore sicurezza, maggiore decoro, servizi più efficienti e diffusi e migliore arredo urbano. D'altro canto, politiche concepite secondo vecchi e tradizionali schemi (finanziamenti ministeriali per il settore delle costruzioni e politiche per la casa) davanti alle critiche per gli esiti negativi dei quartieri di edilizia economica e popolare, o piuttosto a fronte dei limiti crescenti delle risorse pubbliche che richiedono di razionalizzare ed ottimizzare le spese, stimolano la ricerca di forme di intervento più efficaci rispetto al passato, inducono ad intervenire sulla città esistente e degradata, piuttosto che sulla realizzazione di nuovi ambiti urbani o sub-urbani; suggeriscono un intervento capace di rimediare alle carenze di servizi ed opere di urbanizzazione del tessuto edilizio, di progettare forme di intervento capaci di mobilitare operatori, istituzioni e risorse. La riqualificazione nasce, quindi, non solo come azione

**RELAZIONE**

di recupero e miglioramento dell'esistente, ma anche e soprattutto come processo di innovazione delle tecniche di intervento, delle modalità di progettazione delle politiche, delle forme di cooperazione e di coinvolgimento delle forze sociali, di superamento delle inerzie di carattere burocratico-amministrativo.

Per quanto riguarda l'ambito in oggetto, la riqualificazione urbana, ancor prima di materializzarsi in nuovi spazi collettivi urbani, in nuovi servizi collettivi ed infrastrutture, è principalmente un "processo" di progettazione coordinata e controllata, di un'azione concertata tra i diversi interessi pubblici e privati, di mediazione tra i grandi obiettivi di interesse generale e gli interessi particolari, di concezione della progettazione urbanistica e della pianificazione diversa rispetto al passato, di accordi inter-istituzionali e di contratti che modificano sostanzialmente i caratteri dello sviluppo urbano degli ultimi anni.

Nella stesura definitiva del PUC i fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato di Striano.

Per l'ambito di riqualificazione il PUC definirà gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità e sarà ed è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private.

L'intervento di riqualificazione è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e deve perseguire:

- il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale.

**Ambiti Unitari di Progettazione: POLI FUNZIONALI**

Il progetto generale del Piano Preliminare segue il principio secondo il quale la pianificazione è un *atto progettuale* finalizzato alla correlazione degli interessi del privato con quelli della collettività in un'ottica di bilancio, in quanto esso correla le diverse scelte e si costruisce passo passo proprio nelle fasi propedeutiche della pianificazione, durante le quali tanto i fattori che esprimono i diritti privati, quanto i fattori riconducibili all'interesse pubblico fluttuano liberamente: il Piano Urbanistico, attraverso il Piano Preliminare ha dunque il compito di fissare correttamente la linea di equilibrio tra tali e tanti fattori.

Nel P.U.C. di Striano si inseriranno nuove strategie, nuove linee d'azione alternative a quelle offerte dall'urbanistica tradizionale, portatrici dei seguenti requisiti:



## RELAZIONE

- resistere all'ingente spesa per l'indennizzo di vincoli assolutamente infruttuosi per la collettività;
- consentire di attuare una politica delle aree per pubblici servizi fondata su principi di concretezza e di effettiva utilità;
- individuare nuovi meccanismi per consentire l'acquisizione delle aree da destinare a servizi di pubblica utilità.

Tutto ciò risulterà possibile riconsiderando nel profondo la questione della separazione del diritto di proprietà fondiaria da quello di edificazione, e trasponendola, per quanto possibile, all'interno delle tecniche di pianificazione urbanistica, generando così un risultato di maggiore equità di trattamento dei cittadini di fronte alla normazione del territorio.

Per poter applicare alla pianificazione del territorio il principio di separazione della proprietà fondiaria da quello di edificazione è necessario riconoscere che il diritto all'edificazione si esercita ed esiste fondamentalmente su due piani distinguibili:

- un primo livello, garantito in linea generale per "vocazione dei suoli" ed indipendente dalle scelte urbanistiche;
- un secondo, concesso, per effetto di scelte insediative compiute in sede di pianificazione generale.

Sarà compito del processo di pianificazione stabilire dove tale diritto potrà essere esercitato senza limitazioni, dove dovrà essere precluso per scelte di piano, e dove potrà essere ulteriormente concentrato, sempre per scelte di piano.

In altre parole la tecnica che verrà applicata in fase definitiva del PUC, consisterà nel riconoscere all'azione di piano il potere di modificare la "concentrazione" dei diritti edificatori, di trasferire i diritti di vocazione dalle aree che per scelta dovranno essere mantenute nella disponibilità della collettività, verso le aree nelle quali, per ragioni oggettive o di scelta, si potranno localizzare le quantità edificabili per interesse privato. Ecco dunque spiegato, in termini estremamente succinti, il principio secondo il quale si fonda la "perequazione urbanistica", vero asse portante del Piano di Striano declinabile in più strategie che più avanti saranno esemplificate, grazie alla quale costruire una nuova metodologia di pianificazione, e grazie alla quale ottenere almeno tre grandi risultati:

- migliorare il rapporto di uguaglianza delle aree, e dunque dei cittadini, di fronte alle scelte di piano;
- consentire una politica delle aree di interesse collettivo concretamente praticabile;
- evitare di cadere, alla scadenza dei vincoli urbanistici, nel girone degli infruttuosi indennizzi.

L'applicazione dei principi di *perequazione* alla pianificazione rappresenta dunque un primo passo verso il conseguimento della "giustizia urbanistica", verso il superamento della dicotomia tra interesse privato e interesse pubblico, della quale si tratterà più diffusamente nella descrizione generale del processo di pianificazione.



### **Polo della Logistica**

In questo ambito il tema progettuale è la localizzazione di una piattaforma logistica da connettere alla futura stazione linea A/V Striano-Poggiomarino. Lo sviluppo di tale polarità consentirà il completamento e la qualificazione in termini di accessibilità, infrastrutture e servizi di tutte le attività economiche industriali e di previsione dell'ambito nocerino-sarnese.

La stazione "Vesuvio Est", consentirà di collegare direttamente all'Alta Velocità l'area dell'Agro nocerino/sarnese, quella a est del Vesuvio (Ottaviano, San Giuseppe Vesuviano, San Gennaro Vesuviano, Pompei, Palma Campania, Terzigno, Boscoreale, Boscotrecase, Sant'Antonio Abate, Scafati ecc) e la penisola sorrentina (per un bacino di utenti diretti di circa 742mila residenti), senza passare necessariamente per il nodo di Napoli. Essa sarà infatti collocata sulla cosiddetta "linea a monte del Vesuvio", una bretella di collegamento in corso di realizzazione fra la linea Tav Roma-Napoli e la vecchia linea FS Salerno/Battipaglia/Reggio Calabria, e che rappresenta il proseguimento della linea ad alta velocità da Salerno a Battipaglia. Inoltre, la stazione sarà direttamente inserita nel sistema della metropolitana regionale: in essa, infatti, confluiranno anche le due linee esistenti della Circumvesuviana Napoli/Ottaviano/Sarno e Napoli/Pompei/Poggiomarino/Sarno, e la linea regionale di Trenitalia Napoli/Salerno.

La Piattaforma Logistica dovrà essere costituita da infrastrutture finalizzate allo scambio di merci, tra le diverse modalità di trasporto. Dovrà comprendere uno scalo ferroviario idoneo a ricevere e formare treni e disporre di aree coperte e scoperte ad uso depositi, sosta e servizi.

L'intera area dovrà accogliere un complesso organico di strutture e servizi integrati risultando idonea a svolgere attività collegate alla intermodalità ed alla logistica. Essenziale per un polo logistico sono i collegamenti, questi saranno garantiti oltre alla viabilità esistente che andrà potenziata e migliorata, soprattutto nei punti di accesso, anche lungo i percorsi che portano all'imbocco autostradale di Sarno ed alle altre viabilità esterne, il tutto per garantire una fluidità veicolare senza incidere sulle strade del centro abitato.

Attraverso questi potenziamenti è possibile creare una rete nodale interna che colleghi questo polo all'area P.I.P., al Polo dei Servizi non Residenziali ed alle altre aziende disposte all'esterno del tessuto urbano.

Il progetto nasce nell'ambizione di creare una vivace realtà produttiva, composta da piccole e medie aziende, che richiedono il sostegno di un sistema logistico moderno.

La globalizzazione ha modificato profondamente la struttura produttiva e distributiva delle imprese produttive. Si è passati da una "manifattura di prossimità" in cui il luogo di produzione era prossimo al luogo trasformazione e consumo, ad una "manifattura logistica" in cui il prodotto per arrivare al consumatore, deve fare un lungo viaggio. In questo contesto, la logistica diventa uno degli elementi strategici più rilevanti nella competizione fra aziende.



## RELAZIONE

**Ambito di integrazione tra i sistemi insediativi**

L'impianto della normativa statale e regionale decisamente influenzata da una concezione alla cui base era l'esigenza di trasferire sul territorio un modello politico-ideale fondato sull'eguaglianza di tutti i cittadini, come possibilità di accesso alla stessa quantità di servizi nel proprio ambito territoriale, ha fortemente indirizzato non solo, in astratto, la cultura del piano, ma anche i concreti contenuti della regolamentazione edilizia, mirando esclusivamente ad un aumento delle quantità di standard, senza introdurre alcuna diversificazione in rapporto alle specificità locali. La definizione quantitativa dello standard, peraltro, come operata dal decreto del 1968, non era già allora frutto di una rigorosa valutazione sul migliore utilizzo dei suoli urbani, bensì derivava da una pesante mediazione con gli operatori immobiliari e si configurava, pertanto, come misura di salvaguardia rispetto ad una urbanizzazione incontrollata del territorio.

La disciplina urbanistica pregressa ha però evidenziato, non solo sul territorio di Striano, con gli anni e le esperienze, due carenze di fondo:

- una carenza nella definizione degli aspetti previsionali fondanti l'elaborazione del Piano assegnando quindi scarsa rilevanza alla verifica delle dinamiche in corso;
- una carenza negli strumenti di attuazione delle previsioni di Piano, che deriva, da un lato, dalla prevalente ascrizione delle politiche dei servizi all'iniziativa pubblica.

Questo approccio, pur positivo negli aspetti cautelari e conservativi, si è nella prassi, dimostrato inidoneo a garantire una reale dotazione di servizi e, soprattutto, un'effettiva attenzione alla costruzione, negli strumenti urbanistici generali, di un disegno urbano, nel quale si compongano e si organizzino i rapporti reciproci tra i diversi luoghi e le diverse funzioni.

Oggi, a quasi 50 anni di distanza dal D.I. n.1444/68, i tempi sono maturi per superare il tradizionale concetto di standard quantitativo, dando spazio a modalità previsionali più attente al complesso di requisiti che determina l'appropriata localizzazione e qualità di un servizio, connesse a loro volta alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste, che ne determinano tipologia, dimensione, attrezzatura, gestione.

Nella Tavola QPS.16 "Carta delle azioni e strategie", questi ambiti destinati sono stati individuati in aree classificate come "frammenti agricoli" che si collocano tra il tessuto incompiuto e consolidato come cuscinetti utilizzabili per la ricucitura del tessuto urbano e per innalzare la qualità urbana.

Le aree perimetrate in fase preliminare di piano hanno l'obiettivo di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Quanto sopra, in estrema sintesi, corrisponde ad estendere il tradizionale concetto di interesse pubblico verso quello ben più ampio di interesse generale, meglio in grado di esprimere il rapporto intercorrente tra il "territorio dei servizi" e i cittadini fruitori, e dunque più significativo

**RELAZIONE**

per una pianificazione concretamente efficace, spinta oltre gli sterili limiti dell'urbanistica per quantità".

Il Piano in questa fase preliminare assume pertanto al centro della propria azione il concetto di interesse generale, orientando di conseguenza i contenuti operativi del piano, declinando tale concetto sulla base dei seguenti assunti di base:

- i servizi di interesse generale comprendono il tradizionale novero di servizi rientranti nella nozione di servizio pubblico;
- l'interesse generale si esprime, oltre che nei servizi, anche in tutte le attività qualificanti per il territorio, ovvero capaci di migliorare la qualità del sistema urbano.

Fermo restando che una quota di servizi debba sempre essere garantita dalla struttura pubblica, è possibile considerare come quota integrativa il servizio offerto da soggetti privati, purchè tale assimilazione risulti regolata da un atto di asservimento o da un regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento ed il controllo delle funzioni di interesse generale previste.

L'Amministrazione comunale, attraverso il PUC, ne dovrà pertanto individuare le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantirne la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica.

In questa fase di progettazione preliminare è possibile elencare di seguito alcuni servizi privati accreditabili; tale elenco non è ritenuto comunque esaustivo ma integrabile da altri servizi potenzialmente ascrivibili all'iniziativa privata:

- strutture inerenti attività scolastiche e di studio (asili, scuole private, università, anche private);
- strutture inerenti attività di ricerca (centri scientifici, laboratori);
- strutture inerenti attività sportive (palestre, insediamenti sportivi privati, scuole sportive);
- strutture inerenti attività assistenziali (centri sociali no profit, case di cura, etc. ....);
- strutture inerenti attività terapeutiche e sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, teatri, scuole d'arte, sale prove, cineteche, centri culturali);
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di inserimento sociale per immigrati);
- strutture inerenti attività fieristiche, espositive, congressuali;
- strutture inerenti attività di servizi e supporto alle imprese (centri di sviluppo progetti aziendali, centri di innovazione dell'impresa, ecc.);
- parcheggi ad uso pubblico.

La soluzione di asservimento all'uso pubblico delle strutture, senza necessariamente acquisirne la proprietà pubblica, consentirà il vantaggioso re-investimento dei capitali risparmiati nell'ottimizzazione dei servizi offerti e delle infrastrutture connesse. Nell'impossibilità di garantire, tramite l'intervento pubblico, tutti i servizi al cittadino, sarà preferibile il coinvolgimento dell'iniziativa privata nella produzione di servizi integrativi, soprattutto in

**RELAZIONE**

quelle situazioni localizzative che, per la struttura dell'edificio e/o per il pregio architettonico – ambientale, rendono difficoltosa e particolarmente onerosa l'acquisizione di nuovi spazi da destinare a standard, nonché laddove risulti conveniente incentivare la riqualificazione del tessuto esistente attraverso l'offerta agli operatori privati di una attività imprenditoriale di carattere semi-pubblico.

**Polo dei Servizi non Residenziali**

Tra gli ambiti individuati nella Tavola QPS.16 "Carta delle azioni e strategie", è possibile ipotizzare nell'area localizzata su via Rivolta un polo destinato a "servizi non residenziali" che può essere considerato come un ambito specializzato per attività economiche includendo insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari. La scelta del Piano Preliminare è quella di privilegiare, in ambito urbanizzato, la riqualificazione, il riordino e l'eventuale riconversione di attività non compatibili, puntando sulla formazione di un'armatura insediativa e infrastrutturale capace di costituire occasione di rafforzamento di alcune identità socio-economiche del territorio, senza disperdere queste previsioni in teoriche opportunità insediative distribuite in modo equipotenziale sul territorio. Pertanto le nuove previsioni relative a queste attività possono rappresentare la "nuova porta" di Striano, attualmente avente un buon sistema di viabilità tale da consentire facili collegamenti sia all'interno del tessuto consolidato che rispetto ai comuni limitrofi. La localizzazione in quest'area deve rafforzare i poli ordinatori del sistema insediativo come catalizzatori di servizi rari e complessi selezionando le aree di sviluppo per il commercio e di altre attività economiche evitando localizzazioni isolate, poco accessibili, poco popolate e poco attrezzate del territorio agendo su una politica economica di attrazione, puntando sull'integrazione e sulla polarizzazione di attività miste all'interno di un polo variamente attrezzato, facilitando l'accesso per i consumatori ad una pluralità di servizi, non solo commerciali.

Gli obiettivi che il piano si propone sono:

- stimolare il protagonismo imprenditoriale, in particolare da parte delle piccole e medie imprese;
- favorire lo sviluppo degli investimenti nei vari settori previsti mantenendo una rete articolata e diffusa;
- consentire l'insediamento delle strutture a maggior impatto territoriale in modo selettivo rendendo le aree ad alta sostenibilità ambientale e territoriale e a specifica accessibilità;
- creazione di un nodo strutturale in tema di qualità degli spazi, accoglienza, accessibilità, costituito da soluzioni progettuali integrate, comprensive di commercio e servizi, che coniughino l'irripetibilità dell'ambientazione ad una articolazione di opportunità di acquisto e di servizi fruibili altrettanto unica;
- sulla progettazione di interventi strutturali che garantiscano l'integrazione fra realtà abitative e centri di servizio, fra sistemi di mobilità e magneti commerciali.

**RELAZIONE**

Il rilancio del commercio dovrà contribuire al recupero delle tradizioni come forte componente dell'identità locale e dell'offerta del territorio di Striano verso l'esterno, e stabilendo legami più stretti con le attività e i prodotti tipici del territorio che hanno bisogno, specie se di nicchia, di trovare sbocchi qualificati.

### 3.5 – La Perequazione Urbanistica

Il principio su cui si fonda il modello perequativo è il cosiddetto principio di indifferenza: a tutti i suoli chiamati ad usi urbani va riconosciuta una edificabilità che non deriva loro dalle destinazioni d'uso definite dal Piano Urbanistico, bensì dallo "stato di fatto e di diritto" in cui essi si trovano al momento della formazione del Piano. In altre parole a tutte le aree di trasformazione che presentino analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche, vengono assegnate edificabilità convenzionali uguali, moderate e diffuse su tutto il comparto.

Le odierne proposte di riforma dell'apparato legislativo, sia a livello nazionale che regionale, hanno messo in luce un aspetto importante: vi è un orientamento diffuso nel cercare di superare la tradizionale concezione "a cascata" degli strumenti urbanistici a favore di un'attribuzione dei ruoli che corrisponda alle effettive responsabilità istituzionali e che faciliti la separazione tra scelte strategiche e scelte operative.

Con le nuove regole urbanistiche, il regime edificatorio è determinato non dalle scelte discrezionali dell'amministrazione, ma dalle condizioni oggettive dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suoli prima del Piano. Il conflitto pubblico-privato che ha caratterizzato il corso dell'urbanistica a partire dagli anni settanta, è risolto a monte della fase attuativa, riconoscendo eguali diritti ai terreni che si trovano in eguali condizioni. La stagione dell'urbanistica contrattata, che non di rado ha messo in luce la debolezza del pubblico nella fase attuativa del Piano, è di fatto superata. Il modello perequativo costituisce un riferimento certo per l'Amministrazione, in quanto tutti gli elementi, le regole, per la definizione del rapporto con il privato sono già contenuti all'interno del Piano; alla fase attuativa resta solo il compito di perfezionare le parti amministrative del contratto pubblico-privato: convenzioni, frazionamenti, cessioni, oneri. Appare ormai chiaro che non si possa più eludere la compartecipazione del privato con il pubblico al processo di sviluppo della città, questo orientamento è presente nei nuovi disegni di legge regionali.

Le cause sono molteplici, ma fra tutte domina la carenza di risorse economiche da parte degli enti locali che rende oggettivamente poco credibile un approccio esclusivamente pubblicistico del Piano. Prova ne sia la difficoltà di realizzare i servizi da parte della pubblica amministrazione, anche nel caso di aree di sua proprietà. Nel passaggio da un approccio tutto pubblico ad uno pubblico-privato, diventa fondamentale la definizione di regole precise, eque e trasparenti che governino i rapporti tra i diversi attori, ed ecco allora che le regole del modello perequativo forniscono al tecnico progettista di Piano gli strumenti per ridurre al minimo il livello di

**RELAZIONE**

discrezionalità delle scelte di sua competenza.

Le decisioni di Piano, infatti, inevitabilmente producono discriminazioni, alcune di queste sono tecnicamente sostenibili, ad esempio determinare quali suoli debbano essere coinvolti dal processo di crescita della città e quali ne debbano essere esclusi; ma altre possono essere evitate, ad esempio differenziare gli indici di edificabilità all'interno di grandi categorie omogenee di suolo. Ciò significa, di fatto, ricercare la massima uniformità di trattamento dei proprietari a prescindere dalle diverse e specifiche destinazioni d'uso delle loro aree, diversificate possono invece essere le densità fondiari e le regole morfologiche dei progetti di trasformazione di aree appartenenti alla stessa classe perequativa.

Si sono sollevate da più parti prese di posizione circa la "fragilità" costituzionale della legge 359/'92 sul regime dei suoli. Le obiezioni riguardano il fatto che l'indennità di esproprio determinata dalla legge è ritenuta inferiore ad un criterio di ragionevole congruità e parrebbe contrastare con i precedenti orientamenti costituzionali che, pur ammettendo indennizzi espropriativi inferiori al valore venale, escludono un risarcimento che sia solo simbolico. L'indennità di esproprio calcolata, con i criteri della 359 mediante il valore venale del bene con la sua rendita catastale, sia pure aggiornata, è praticamente pari alla metà del valore venale del bene espropriato; inoltre se l'espropriato non accetta questa offerta di indennizzo e resiste ricorrendo alla Magistratura l'indennità viene decurtata di un ulteriore 40% ed egli percepirà, alla fine del procedimento, un valore pari al trenta per cento del valore venale del bene.

All'interno del meccanismo perequativo la classificazione generale dei suoli risulta l'operazione forse più delicata in quanto presuppone l'adozione di efficaci criteri descrittivi cui ancorare gli indici uniformi di perequazione. La prima grande distinzione è tra territorio urbano e territorio extraurbano, che vengono a loro volta suddivisi in diversi sottoinsiemi a seconda delle loro specifiche caratteristiche.

**Il modello morfologico**

Ai fini del ragionamento che si stà conducendo può essere utile mettere a confronto il meccanismo perequativo "puro", con il modello perequativo "morfologico". Il modello "puro" si basa su un'operazione preliminare: la descrizione della struttura fondiaria.

Volendo sintetizzare si può dire che la principale differenza tra il modello perequativo puro ed il modello perequativo morfologico consiste nell'introduzione della fase di simulazione progettuale all'interno del processo di determinazione delle scelte urbanistiche.

Per la redazione del PUC di Striano si applicherà come metodo il modello "morfologico", tenendo conto di una serie di operazioni propedeutiche per la determinazione delle caratteristiche delle aree di trasformazione, funzioni, parametri quantitativi, prestazioni qualitative, che vengono così ad essere:

- analisi dei caratteri morfo-tipologici dell'insediamento, volta a selezionare le diverse forme del costruito in rapporto alla forma globale della città. Dall'indagine emergono i punti di passaggio da un principio insediativo ad un altro, i luoghi e le linee di

**RELAZIONE**

- discontinuità insediativa, le rotture e le connessioni tra parti di città a diversa struttura;
- determinazione della strategia della trasformazione morfologica. Obiettivo del lavoro di analisi é l'individuazione, nei punti e nelle porzioni di città maggiormente indeterminati, dei criteri e degli orientamenti per la loro ricomposizione fisico-morfologica;
  - simulazione progettuale degli interventi sulle aree di trasformazione giudicate "strategiche" sotto il profilo morfologico;
  - classificazione del territorio in base al suo stato di fatto e di diritto. Il metodo consiste nella scomposizione del territorio comunale in insiemi e sottoinsiemi.

Nel Piano Preliminare presentato è già stata effettuata una prima classificazione, gli insiemi individuati sono il territorio urbano ed il territorio extraurbano. Nel territorio urbano sono individuati diversi sottoinsiemi quali il tessuto consolidato, le zone di completamento, le aree inedificate intercluse, le aree produttive, le aree vincolate a standard pubblici, le aree di proprietà pubblica. Nel territorio extraurbano si distinguono le aree non interessate da fenomeni di urbanizzazione, il paesaggio aperto agricolo o naturalistico, dalla fascia periurbana, quella fascia agricola confinante con il centro edificato che può essere resa edificabile o meno a seconda delle scelte di Piano.

A questo punto la determinazione dei parametri quantitativi delle aree di trasformazione seguirà una logica perequativa individuando categorie omogenee di indici di edificabilità, corrispondenti alla precedente classificazione del territorio, che siano però coerenti con le reali necessità di incremento volumetrico verificate sulla base delle simulazioni progettuali.



### 3.6 – Le modalità attuative

Una problematica preliminare da affrontare è la relazione tra pianificazione e perequazione, soprattutto con riferimento ad uno dei contenuti tipici del piano urbanistico che è la zonizzazione. Non si può intendere la perequazione come una tecnica pianificatoria, alternativa alla zonizzazione, ma come una specificazione di questo, collocandosi entro la dimensione attuativa del piano urbanistico, quindi “a valle” del piano medesimo e coinvolgente unicamente alcuni circoscritti ambiti del territorio, individuati preventivamente dallo strumento urbanistico generale. Compete al piano urbanistico fissare a priori la natura edificatoria delle aree ed assegnare a ciascuna i rispettivi indici, salvo a prevedere che in alcuni ambiti la vicenda edificatoria si conformi allo schema del comparto perequativo. Si verifica che in alcuni ambiti, i comparti appunto, l'unità d'intervento alla cui scala deve avvenire l'attuazione del piano ricomprende tanto una zona edificabile quanto una zona preordinata ad ospitare attrezzature collettive o destinata, in funzione ambientale, a rimanere verde.

#### **La perequazione diffusa**

Partendo dal modello della perequazione “diffusa”, che si fonda sulla attribuzione di un indice di edificabilità uniforme su tutto il territorio comunale, che generi volumetrie commerciabili e trasferibili indistintamente su diverse aree di atterraggio, non puntualmente identificate, al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree da destinare a servizi pubblici. Il sistema richiede l'istituzione di un Registro comunale delle cessioni e comporta un distacco tra i diritti edificatori (liberamente trasferibili e commerciabili) e il bene immobile che li ha generati, la tecnica perequativa in questione è astrattamente valida, ma in concreto risulta di difficile applicazione ed è efficace solo in presenza di un mercato immobiliare vivace e dinamico, condizione che certo non è ad oggi presente.

#### **La perequazione parziale: il Comparto continuo**

La perequazione urbanistica include in sé una grande varietà di modelli di pianificazione. Il modello più diffuso e da più tempo utilizzato è quello della perequazione interna al singolo comparto unitario oggetto di trasformazione urbanistica.

La perequazione di comparto prevede che le trasformazioni soggette a piano attuativo vengano realizzate sulla base di un progetto unitario che assicuri un'equa ripartizione dei diritti e degli oneri tra i proprietari delle singole aree incluse nel perimetro dell'ambito, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso. In questo modello, la capacità edificatoria non viene, quindi, attribuita alle specifiche aree, ma all'intero ambito. Questa tipologia trova riconoscimento in diverse normative regionali (Lombardia, Campania, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e altre). Discende dall'esperienza sui comparti edificatori della Legge Urbanistica nazionale e costituisce una modalità di attuazione ampiamente e positivamente sperimentata sull'intero territorio nazionale.

Ciò implica che, virtualmente, tutte le aree comprese nell'ambito perequativo siano edificabili,

**RELAZIONE**

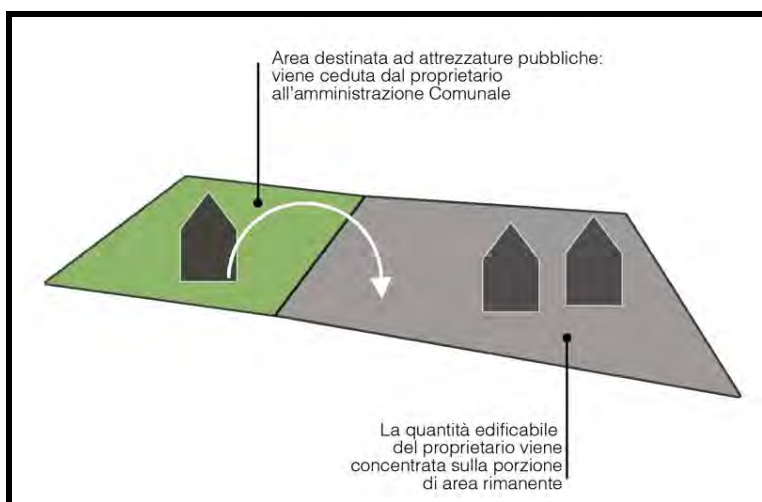
tuttavia può accadere che il diritto edificatorio non possa essere sfruttato nella zona in cui si è generato. La capacità edificatoria attribuita all'area, può essere suddivisa tra i privati in relazione a quella che è l'estensione della proprietà del singolo, oppure in base al valore catastale del bene.

Utilizzando tale tecnica, gli interventi di trasformazione sono sempre accompagnati dalla destinazione di aree per attrezzature di interesse collettivo. Ciò perché si avranno zone in cui è materialmente possibile edificare e aree assegnate all'Amministrazione comunale, la cui capacità edificatoria potrà realizzarsi altrove.

Nelle aree così individuate dal Piano, quindi, i proprietari dovranno accordarsi per sfruttare compiutamente le volumetrie complessivamente assegnate. Le loro relazioni si basano sulla necessità di trasferire e distribuire le quote di edificabilità attribuite al comparto tra le aree destinate ad edificazione. Inoltre, fino a che non vengano cedute al Comune le zone per realizzare opere pubbliche, i diritti edificatori attribuiti dal Piano non possono concretizzarsi per nessuno dei proprietari coinvolti.

Pertanto, per evitare problemi connessi a tale modalità di perequazione è fondamentale che le norme scritte e disegnate del PUC presentino indicazioni volte a identificare precisamente le zone in cui allocare servizi e opere di urbanizzazione primaria, oppure che sia già prevista la concentrazione della capacità edificatoria in aree determinate. Anche in questi ultimi casi, occorre specificare che non si tratta di vincoli espropriativi; trattasi di indicazioni, che tuttavia sono vincolanti per i proprietari delle zone comprese nel comparto qualora decidano di applicare i meccanismi perequativi.

Spetta al Comune verificare che le indicazioni fornite dal pianificatore siano rispettate, compresa la cessione di aree all'Amministrazione comunale, nel momento in cui dovrà rilasciare i permessi di costruire. Il ruolo dell'Amministrazione è infatti quello di controllo sull'operato dei privati. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno del comparto è lasciata alla libera "contrattazione" dei soggetti coinvolti.





La modalità di attuazione del principio della perequazione mediante il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori (vedi figura A, esempio di comparto continuo): il proprietario che ha ceduto all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.

### **La perequazione parziale: il Comparto discontinuo**

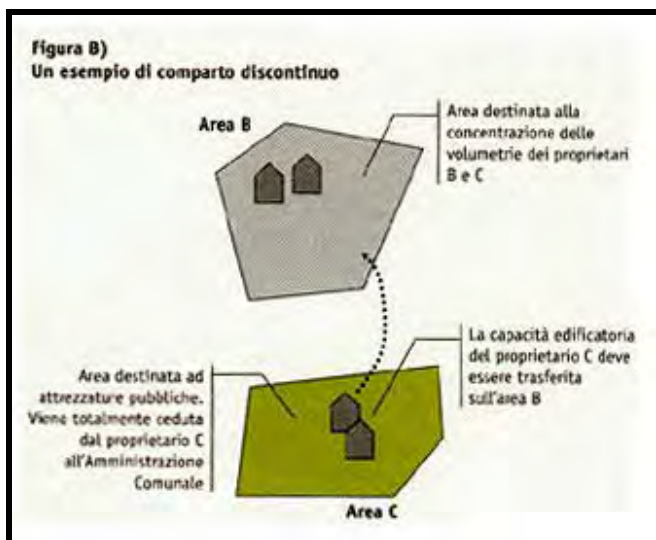
Altro modello simile è quello della perequazione del comparto discontinuo, lo strumento urbanistico generale utilizza questa tecnica individuando, contestualmente, un'area di origine dei diritti edificatori (area di "decollo") ed un'area specifica, in un'altra zona del territorio comunale, in cui i diritti edificatori devono essere ubicati (area di "atterraggio"). I diritti edificatori attribuiti all'area di decollo non possono essere utilizzati in loco e, ai fini del relativo sfruttamento, occorre anzi la cessione gratuita dell'area stessa al Comune.

In questo caso è fondamentale identificare con chiarezza durante le procedure di pianificazione quali dovranno essere le aree di atterraggio; cosicché le capacità edificatorie assegnate possano essere assorbite dal territorio complessivamente inteso.

Tale modalità è quella che, in linea generale, viene preferita qualora l'Amministrazione comunale abbia necessità di realizzare politiche urbane qualificate sotto il profilo ambientale, tipico esempio è quello relativo alla creazione di parchi; in questo caso è frequente che i terreni in cui si vuole creare il parco e le aree oggetto di trasformazione non siano contigui.

Sia che la tecnica perequativa si applichi nei limiti del comparto, sia che si estenda all'esterno, ruolo decisivo è svolto dall'approvazione dei proprietari delle aree interessate.

Il problema di questi modelli è infatti, ancora una volta, connesso alla necessità di ottenere il consenso dei privati, a tal fine è essenziale che, comparando i vantaggi ritraibili dalla trasformazione dei fondi eccipienti e i costi connessi alla cessione al Comune delle aree, il soggetto possa valutare l'adesione all'accordo come economicamente vantaggiosa. Tuttavia, analogo risultato può essere perseguito anche tramite l'applicazione di tecniche premiali che hanno lo scopo di "spingere" i soggetti privati a prestare il loro consenso rispetto alle scelte stabilite nel Piano Urbanistico.



Quando invece si tratta di aree che l'Amministrazione Comunale intende acquisire totalmente per promuovere la tutela di un bene di valore paesaggistico o per promuovere progetti di carattere collettivo come la realizzazione di parchi o spazi destinati ad ospitare attrezzature collettive, il diritto di costruire le volumetrie generate dall'indice perequativo che spettano ai proprietari privati viene trasferito su altre aree.

#### 4.0 CONCLUSIONI

Per superare il vincolo finanziario derivante dalle limitate risorse pubbliche e dalle difficoltà applicative dell'esproprio, l'Amministrazione Comunale utilizzerà lo strumento della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori. L'impiego di questo strumento nel nuovo PUC, se da un lato rappresenta un'innovazione, dall'altro allinea Striano a numerosi altri Comuni italiani che negli ultimi anni hanno impiegato la perequazione per aumentare l'efficacia dei propri Piani Urbanistici.

Per attuare la perequazione urbanistica il Piano deve individuare le aree destinate a trasformazione urbanistica. Sulla base delle caratteristiche relative alla destinazione d'uso, e delle caratteristiche giuridiche vigenti, queste aree saranno raggruppate in classi diverse, ad ognuna delle quali verrà attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati sia a quelle ad usi pubblici.

Ogni classe di aree verrà quindi suddivisa in comparti, al cui interno i proprietari si accordano per sfruttare le volumetrie loro attribuite. In base al principio della perequazione, i proprietari dei suoli destinati ad ospitare attrezzature collettive ed infrastrutture pubbliche sono titolari dei medesimi diritti edificatori che spettano ai proprietari dei suoli destinati a residenza o ad attività economiche. Mentre però questi ultimi potranno costruire i volumi che gli spettano sulle aree di loro proprietà (ed eventualmente "ospitare" i diritti di altri proprietari), i primi potranno realizzare le loro volumetrie solo su altre aree che il Piano Urbanistico ha destinato a edificazione privata. E una volta che avranno sfruttato la loro volumetria, dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate ad attrezzature collettive. In pratica, il cittadino proprietario di un'area che il Comune intende acquisire a scopo pubblico non sarà più espropriato, ma potrà costruire su un'area alternativa lo stesso volume che avrebbe potuto



edificare sul suo terreno originario. Rispetto all'esproprio, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di raggiungere un duplice obiettivo di "equità" ed "efficacia".

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal PUC, potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, ma sempre per un pari volume. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale

Nel caso di Striano, il passaggio dalla teoria alla pratica avverrà in diverse fasi. Dopo una prima analisi delle caratteristiche di ogni area, in termini di diritto (con riferimento alla storia urbanistica dei suoli) e di fatto (legate alla localizzazione e alla vocazione urbanistica dell'area), si è procederà a raggrupparle in classi e ad attribuire a ciascuna un indice perequativo che stabilisce la superficie utile che potrà essere realizzata sull'area

In conclusione, la scelta di impiegare la perequazione urbanistica nel nuovo strumento urbanistico di Striano dovrebbe garantire all'Amministrazione Comunale i terreni per realizzare progetti per una città di maggiore qualità, e allo stesso tempo assicurare ai proprietari privati una corretta valorizzazione delle loro aree, ponendo le premesse per una trasformazione del territorio comunale vantaggiosa per tutti i soggetti che vi parteciperanno.