

*Bozza del  
Documento programmatico di Indirizzi per la redazione del PUC di  
Grottolella (AV)*

## *Documento programmatico di Indirizzi per la redazione del PUC di Grottolella (AV)*

### *Premessa*

Il Comune di Grottolella è dotato di un P.R.G. approvato definitivamente con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n.14/04bis del 12 maggio 2006.

Ovviamente da allora diversi sono stati i mutamenti delle dinamiche riguardanti il contesto, i bisogni e gli interessi della comunità che hanno subito profonde mutazioni, nè occorre trascurare l'intervento di nuove norme legislative, non ultima l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Avellino.

Il cambiamento dello scenario di riferimento comporta la necessità di dotare il Comune di uno strumento urbanistico ai passi con le norme sovracomunali introdotte e in grado di dare risposta ai bisogni e alle esigenze rilevate nel contesto di riferimento, relativi alle domande e alle aspettative della popolazione e contestualmente di tutelare l'interesse socioeconomico ed occupazionale del territorio comunale.

### *Linee di indirizzo per la redazione del preliminare del piano urbanistico comunale di Grottolella*

#### *Procedure e tempi*

Le presenti linee di indirizzo relative alle priorità, agli scopi da perseguire e alle strategie da mettere in atto in campo urbanistico nel corso del mandato amministrativo costituiscono un passaggio fondamentale in termini di riconoscibilità politico-amministrativa.

Conseguentemente, preso atto che il Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) predisposto dall'amministrazione precedente non era stato ancora approvato, mancante anche della Relazione Programmatica da parte della precedente Amministrazione, l'Amministrazione attualmente in carica ha stabilito di mettere in atto un procedimento di adeguamento, integrazione e modifica degli elaborati relativi alla proposta progettuale preliminare, lasciando naturalmente inalterati gli elaborati di analisi già precedentemente elaborati che attengono la parte Strutturale del PUC.

La proposta progettuale verrà ridefinita dal gruppo di professionisti incaricato e farà riferimento agli indirizzi di carattere urbanistico - programmatico che l'attuale Amministrazione ha individuato ed espressi nel presente documento.

Quanto qui esposto deriva dalla valutazione critica delle diverse sollecitazioni e aspettative provenienti dalla comunità, e il presente documento, da approvare in Giunta, costituirà inoltre, insieme ai documenti della Proposta del Preliminare di Piano, base di discussione per i lavori dell'Amministrazione Comunale come riferimento negli incontri pubblici di consultazione con i Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e di partecipazione e condivisione con la cittadinanza.

Dal punto di vista procedurale, il Preliminare di Piano rimodulato, insieme al Rapporto preliminare VAS (Valutazione Ambientale Strategica), sulla base dei nuovi obiettivi e delle nuove priorità espresse dall'attuale Amministrazione, da condividere con SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale) e con i cittadini, verrà approvato in Giunta.

I tempi per la redazione del PUC e degli strumenti ad esso collegati, dovranno calcolarsi in funzione dell'obiettivo previsto di adottare il PUC entro il prossimo dicembre 2019 e di inviare tutti gli elaborati alla Provincia e agli Enti sovraordinati per l'approvazione, salvo ulteriori proroghe da parte della Regione Campania.

Si evidenzia che, visti i tempi brevissimi per il completamento dell'iter amministrativo, si chiederà ai professionisti incaricati del PUC un intenso sforzo organizzativo al fine di rispettare i tempi previsti, pur prendendo atto del lavoro da loro fin'ora svolto in presenza della precedente Amministrazione e che, alla luce dei nuovi indirizzi ed aggiornamenti, dovrà essere rimodulato.

I tempi sono naturalmente dettati dalla scadenza imposta dalla Delibera di Giunta Regionale n.325 del luglio 2015 che ha ulteriormente modificato il comma 3 dell'art.1 del Regolamento 5/2011 e prorogato dunque i termini di scadenza dei piani urbanistici che perdono efficacia dopo 48 mesi dall'entrata in vigore del PTCP.

### ***Riferimenti normativi e articolazione del PUC***

Oltre alla normativa nazionale e regionale in materia, la Legge regionale n.16 del 2004 ed il relativo Regolamento regionale 5/2011, unitamente al PTCP della provincia di Avellino sono i riferimenti fondamentali per definire i contenuti e l'articolazione del nuovo modello di piano urbanistico comunale in Campania.

La legge regionale attribuisce al Comune la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale, attraverso una serie di strumenti reciprocamente collegati, al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovraordinata di carattere regionale e provinciale, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della qualità urbana e della vita delle comunità insediate.

La nuova articolata strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è dunque costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC);
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Valutazione di incidenza;
- Piano di Zonizzazione acustica.

In aderenza alle leggi vigenti in Campania, il Preliminare di Piano illustra un primo scenario strategico di assetto del territorio, fotografandone le caratteristiche Strutturali alle quali si perviene valutando le caratteristiche del territorio nel contesto provinciale di Avellino, i valori, le risorse, le emergenze e le criticità evidenziate negli elaborati di analisi e nel Rapporto Preliminare della VAS.

Il Piano Urbanistico Comunale, costituirà lo strumento di pianificazione urbanistica generale, articolato, secondo la norma regionale, nelle due distinte Componenti: quella *Strutturale* che delinea a tempo indeterminato le caratteristiche, le disposizioni strutturali e le scelte strategiche in merito a:

- tutela e valorizzazione ambientale;
  - trasformabilità e riassetto del territorio comunale
- e la Componente *Programmatica* (o *operativa*) che definisce gli interventi da realizzare con un orizzonte temporale limitato a un massimo di cinque anni, quindi soggetta a frequenti rielaborazioni con elevata frequenza.

La disciplina definita dalla componente strutturale del PUC si basa su criteri derivanti dal riconoscimento dei caratteri distintivi di territorio e paesaggio, introducendo le necessarie limitazioni agli interventi antropici, limitazioni che valgono a tempo indeterminato.

### *Gli obiettivi e gli indirizzi*

Dalla lettura approfondita delle analisi e degli indirizzi contenuti nel PTCP approvato, al fine di predisporre un PUC in sintonia con la Programmazione Provinciale, recependone le principali indicazioni e condividendone l'approccio alla programmazione di tipo strategico, nasce l'obiettivo primario della nuova Amministrazione di giungere alla stesura del PUC attraverso un processo conoscitivo e propositivo che coinvolga non solo l'Ente Locale rappresentativo degli interessi della collettività insediata, ma tutti i soggetti che a vario titolo sono legittimati a praticare la trasformazione e la gestione del territorio.

Il Comune di Grottolella si inserisce nel PTCP sia in quanto facente parte del sistema territoriale provinciale, sia con precise collocazioni individuate dal PTCP stesso.

Si fa rilevare che lo studio del PTCP è stato determinante soprattutto per quanto riguarda gli aspetti strutturali, in quanto portatore di una serie di input conoscitivi che hanno confortato le analisi preliminari messe in campo per la redazione del PUC.

Il PTCP ha proceduto all'indagine territoriale attraverso un'analisi che ha preso in considerazione sia gli aspetti positivi che gli aspetti negativi (interni ed esterni) del sistema territoriale.

Ciò ha consentito di individuare le strategie più opportune per il conseguimento degli obiettivi prefissati o desunti dalla stessa analisi, eliminando o moderando minacce e negatività e sfruttando al massimo le opportunità presenti o sostenibili sul territorio.

Conseguentemente alle analisi di cui sopra, il PTCP ha potuto individuare i punti di forza e i punti di debolezza per ciascun sistema territoriale che vale ricordare sinteticamente.

Dalla lettura dei contenuti del PTCP relativi ai diversi componenti strutturali e di assetto del territorio, è stato possibile ricavare una sintesi delle criticità presenti, che si ritiene utile mostrare per meglio chiarire lo stato attuale delle risorse nella provincia di Avellino.

Si ritiene quindi opportuno, nel corso delle analisi per la redazione del PUC, operare un raffronto tra le criticità individuate dalla Provincia di Avellino e quelle che risultano ascrivibili al territorio di Grottolella.

In tal modo sarà possibile, oltre che operare conformemente al PTCP, riconoscere le "opportunità" che si presentano e che dovranno essere sfruttate attraverso un uso flessibile delle risorse, nel caso di Grottolella con particolare riferimento allo sviluppo del turismo ambientale ed enogastronomico e alla crescita dei consumi di prodotti tipici e di qualità (il vino principalmente).

A proposito di Turismi, vale la pena di ricordare che una linea strategica individuata dal PTCP prevede di "Promuovere i Turismi" riportando che: "Nell'ambito di uno specifico studio di settore (Piano Turistico) sulla tutela e valorizzazione dei beni culturali, meritano particolare

attenzione .....anche le pochissime aree termali, con particolare riferimento ai Comuni potenzialmente interessati, come Villamaina, Rocca San Felice, e Grottolella per Pozzo del Sale.”

Il PTCP suddivide il territorio provinciale in sette Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) e Grottolella è inserito nel Sistema Territoriale Partenio ed è altresì interessato dall’indirizzo strategico del PTCP articolato intorno ai due temi del rafforzamento del policentrismo e della riqualificazione e messa a norma delle città e rientra tra i comuni dei “Sistemi di città medio – piccole” nei quali si riconosce al Sistema del Partenio una spiccata vocazione turistica, consolidata per comuni come Ospedaletto, Summonte, S. Angelo la Scala, Pietrastornina e Roccabascera, e suscettibile di essere esaltata anche nei centri localizzati nella Valle del Sabato (con una prestigiosa produzione di vini DOC) e diffusa presenza di beni storico – artistico – architettonici (Capriglia, Grottolella, Tufo, Altavilla Irpina, Chianche, Petruro, Torrioni, S. Paolina, Montefredane e Montefusco).

Viene quindi proposta la strategia di valorizzazione turistica richiamando flussi turistici selezionati e di qualità, che prediligono itinerari alternativi ai circuiti di massa. puntando non tanto su singole emergenze ma sulla messa in rete di attrattori che, pur non contraddistinguendosi per rilevanza, possono contribuire significativamente all’innalzamento della “qualità diffusa” del patrimonio naturale e antropizzato, attraverso interventi “minimi” di valorizzazione, recupero e riqualificazione.

### ***Gli obiettivi del PTCP come supporto alla stesura del PUC***

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Avellino, si basa sugli indirizzi approvati dalla Giunta Provinciale, anche a seguito di un intenso confronto con gli STS (Sistemi Territoriali di Sviluppo) del territorio provinciale.

I quattro indirizzi programmatici approvati sono:

- Salvaguardia attiva e valorizzazione del territorio, del paesaggio e della qualità diffusa.
- Sviluppo equilibrato e cultura del territorio.
- Sviluppo compatibile delle attività economiche e produttive.
- Accessibilità e mobilità nel territorio.

L’Amministrazione Comunale di Grottolella riconosce l’efficacia degli indirizzi programmatici del PTCP di Avellino e li fa propri individuandoli come riferimenti primari alla base della stesura del PUC, ribadendo che i valori ambientali, culturali e naturalistici, si delineano come temi centrali degli obiettivi proposti e come nodi strutturali su cui impostare il Piano.

### ***Principali indirizzi da adottare nella redazione del PUC e del RUEC***

L’attenzione dei progettisti nella redazione dei due strumenti urbanistici dovrà essere volta con particolare riguardo a:

- tutela e valorizzazione delle aree a prevalente naturalità e delle aree rurali di grande pregio agronomico e paesaggistico;
- integrazione tra politiche di salvaguardia e politiche di valorizzazione anche attraverso il miglioramento dell’accesso e della fruizione;
- riduzione delle criticità idrogeologiche con un’attenta verifica delle disposizioni attualmente vigenti delle Autorità di Bacino competenti;

- mitigazione del degrado ambientale e la definizione di opzioni e processi di recupero per le situazioni di maggiore impatto (aree di criticità idrogeologica, cave, ecc.);
- miglioramento della fruizione del territorio agevolando l'accessibilità attraverso reti integrate di servizi (parcheggi di attestamento, aree informazione e ristoro, servizi di bike sharing, ecc.) e la riqualificazione della rete sentieristica esistente;
- promozione, attraverso incentivi e specifici dispositivi normativi del PUC, di una attività rurale complessa legata alle attività extragricole, ad esempio di tipo turistico e culturale, anche nell'ottica di recupero delle aree agricole abbandonate;
- adeguamento, ove necessario, di alcune strade di collegamento tra le frazioni, e tra le diverse aree del territorio comunale.

In coerenza con tale impostazione programmatica, l'altra finalità perseguita, che merita la definizione di strategie e norme adeguate nella redazione del Piano e, anche in una fase preliminare il chiarimento dei meccanismi relativi alla trasformabilità, riguarda la riqualificazione e il riassetto degli insediamenti già edificati.

Viene quindi indicato:

*1 - Per le aree urbanizzate o ad esse equiparabili:*

- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti per sopperire al fabbisogno eventuale di nuovi vani residenziali. Per quanto concerne il dimensionamento, dunque, che occorrerà effettuare con il dovuto rigore sulla base dei dati statistici più aggiornati e di un censimento puntuale dei vani e degli alloggi esistenti, di quelli in corso di realizzazione, di quelli relativi alle concessioni in sanatoria rilasciate, l'obiettivo perseguito, in una prospettiva di complessiva sostenibilità ambientale, è quello di contenere al massimo la nuova edificazione, privilegiando il riuso dei volumi esistenti;
- riqualificazione delle aree di recente edificazione in riferimento al fabbisogno pregresso di attrezzature e servizi con particolare attenzione alle aree di verde attrezzato, alle aree che presentano particolari criticità per carenza di servizi e difficoltà di accesso, alla necessità di incremento di elementi di qualità urbana, soprattutto attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili e con particolare riguardo alle attrezzature da collocare nelle Frazioni di : Pozzo del Sale, Spinelli, Tropeani e Taverna del Monaco;
- riqualificazione del patrimonio infrastrutturale con introduzione delle aree necessarie al soddisfacimento del fabbisogno degli standard urbanistici previsti dal D.I. 1444/1968 e di quelle per altre tipologie di infrastrutture non regolamentate dallo stesso D.I.
- localizzazione delle aree da destinare alla nuova edilizia residenziale in ambiti già urbanizzati ovvero a ridosso delle aree urbane, al fine di limitare sia il consumo di suolo sia i costi a carico della comunità ed individuano come direttrice di sviluppo quella a ridosso del Capoluogo dove notevole è la richiesta di nuove residenze;
- particolare attenzione dovrà essere posta rispetto al potenziale residenziale del *Centro Storico*, già oggetto di un Piano di Recupero obsoleto e superato nella sua configurazione.

Infatti alla luce degli indirizzi del PTCP sugli aspetti dell'accoglienza turistica, sarà necessario individuare una quota consistente di vani/volumetria da destinare ad attività terziarie (albergo diffuso, ristoranti, negozi, ecc.) al fine di rendere attrattivo un centro storico che vive solo ed ancora sull'immagine iconografica del "*Castello Caracciolo-Carafa*".

Tali vani/volumetrie, una volta non resi più disponibili alla residenza, potranno essere ricollocati nell'ambito dello sviluppo residenziale programmato in funzione dei vani/abitanti o meglio alloggi/famiglie.

## *2 - Per le aree non urbanizzate o ad esse equiparabili:*

Tali aree saranno tutte a destinazione agricola o assimilata e comprenderanno tutte le superfici del territorio comunale non diversamente classificate.

La destinazione agricola comprenderà tutte le attività volta alla coltivazione agricola con residenze rurali e attrezzature connesse all'attività agricola, nonché le aree che per la tipologia delle funzioni esistenti o eventualmente insediabili ne condividano le caratteristiche morfologiche, paesaggistiche e ambientali in genere.

Esse saranno destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici e attrezzature per attività con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto. In ogni caso l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive dovrà essere limitata agli interventi realizzati dagli imprenditori agricoli professionali, nonché dai soggetti beneficiari/destinatari delle misure del PSR 2007-2013 e dei Programmi Operativi Regionali FESR – FSE 2007-2013.

In aggiunta alle attività agricole vere proprie che troveranno la propria attuazione nell'apposita normativa, sarà consentita la realizzazione di attività di tipo agriturismo con l'applicazione della specifica normativa.

Si tratta della localizzazione delle attività di ricezione e di ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità con le attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame e silvicoltura che devono rimanere principali.

Come previsto anche dal PTCP, rientrano tra tali attività:

- dare stagionalmente alloggio, per soggiorno, in appositi locali aziendali a ciò adibiti, con un massimo di 30 posti letto per azienda, salvo deroghe giustificate da peculiari ragioni storiche ed esclusivamente nelle aree individuate dai Comuni ai sensi della **vigente normativa regionale**;
- ospitare stagionalmente, in spazi aperti, turisti campeggiatori dotati di tende o altro mezzo di soggiorno autonomo, con densità stabilita secondo la vigente normativa in materia;
- organizzare a favore degli ospiti attività didattiche, culturali e ricreative nell'ambito dell'azienda, purché tipiche dell'ambiente rurale, ed in connessione con le attività agricole aziendali;
- somministrare agli ospiti aziendali per la consumazione sul posto, pasti, alimenti e bevande ivi comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico, nei limiti e con le modalità della normativa vigente in materia, costituiti prevalentemente da prodotti dell'azienda o comunque da prodotti tipici regionali. Saranno in ogni caso consentiti la degustazione e l'assaggio dei prodotti aziendali.

Le attività agrituristiche si potranno svolgere esclusivamente all'interno dell'azienda, e nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nell'ambito delle ZTO "E" individuate dal PUC e comunque nel rispetto delle principali norme legislative vigenti in materia di attività agrituristiche.

In tali zone sarà consentita anche la realizzazione di strutture legate alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo, prevedendo per tale tipologia di intervento apposite norme che limitino al minimo indispensabile l'eventuale costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

### **3 - Per le aree trasformabili in genere:**

Il PUC individuerà inoltre altre tipologie di Zone Territoriali Omogenea o di aree a destinazione specifica in funzione delle reali esigenze comunali.

Destinazioni particolari dovranno preferibilmente essere allocate nell'ambito delle proprietà comunali e, a seconda della tipologia, in aree già urbanizzate o facilmente urbanizzabili.

In particolare *le zone territoriali omogenee F*, conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale.

In prima istanza saranno dimensionate in relazione alle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno degli Standard di interesse generale ai sensi dell'art.4 del D.M. n.1444/68.

Esse comprenderanno:

Aree per l'istruzione

Aree per attrezzature di interesse comune

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Aree per parcheggi

Le zone territoriali omogenee per attrezzature non normate dal D.I. 1444/1968;

Le aree di rispetto che costituiscono vincoli di protezione di cimiteri, strade, fiumi, corsi d'acqua, ecc.

In particolare, per quanto riguarda le aree soggette ad esproprio per la realizzazione delle attrezzature, si propone che tale vincolo non sia del tipo "*impositivo*" ma "*conformativo*", in modo da non decadere mai potendo il privato, tramite apposita convenzione, realizzare direttamente l'attrezzatura prevista restando però l'uso pubblico della funzione.

Per quanto riguarda invece l'area da destinare a P.I.P., l'Amministrazione ritiene che, in mancanza di chiare manifestazioni di interesse da parte degli imprenditori, sia inutile individuare aree a tale specifica funzione, anche al fine di evitare inutili investimenti per la realizzazioni di opere di urbanizzazione.

### **Indicazioni metodologiche**

Il disegno territoriale del comune di Grottolella dovrà riferirsi a una nuova consapevolezza culturale, riferita ai principi e agli obiettivi cui devono essere ispirati i nuovi strumenti urbanistici.

Gli attuali indirizzi programmatici devono obbligatoriamente svilupparsi secondo gli orientamenti normativi dettati a tutti i livelli istituzionali, a partire da quello europeo per giungere a quello locale. In tale logica, la pianificazione non opera più in un contesto di crescita urbana da gestire e regolare, ma al contrario, opera in un contesto in cui nessun tipo spreco è ritenuto ammissibile, intendendo con spreco quello delle risorse naturalistico - ambientali, fisiche, finanziarie, umane connesse al territorio, cercando la massima valorizzazione e il massimo potenziamento dell'esistente.

La logica e il principio ispiratore dell'intero processo dovranno essere, quindi, quelli della rigenerazione, della reinterpretazione, della riqualificazione, ovvero un approccio che riconosce l'esistente come valore irrinunciabile rilanciandolo con una nuova veste, con nuove funzioni, con nuove forme al futuro, limitando il più possibile il dispendio di ulteriori risorse ed energie. Un tale approccio metodologico rappresenta di fatto un vero e proprio cambiamento culturale che investirà tutto il contesto territoriale di riferimento, anche a livello comprensoriale. Le prospettive e gli indirizzi generali da porre alla base dell'azione di "governo del territorio" dovranno necessariamente assumere più ampio respiro riferendosi ad un orizzonte più vasto, così come identificato anche dal PTCP.

Premesso ciò, con questo documento programmatico si vuole rappresentare l'input alla definizione di indirizzi di base e di linee strategiche principali per il redigendo PUC.

Esso prova a restituire una sintesi delle attività propedeutiche alla redazione dello strumento urbanistico comunale che rappresentano le fondamenta su cui far crescere questo processo.

Partendo dalle prime valutazioni di sintesi dell'esistente saranno necessari ulteriori e successivi approfondimenti ed interventi di dettaglio aperti ai contributi ed alle proposte provenienti dalla concertazione e dalla partecipazione di tutti i cittadini nelle apposite assemblee, costituendo il presente elaborato a tutti gli effetti, un primo passo verso una redazione partecipata e condivisa del PUC di Grottolella.

## **6. Conclusioni**

Questo documento ha avuto l'obiettivo di prendere atto del contesto di cui fa parte il territorio di Grottolella per dare inizio alla redazione del PUC e del RUEC secondo le intenzioni maturate in materia di governo del territorio da parte dell'attuale Amministrazione Comunale.

Per dare il via a questo processo punti iniziali sono stati la comprensione dell'iter procedurale, la ricognizione delle indicazioni provenienti dagli strumenti sovraordinati a cui il comune deve adeguare le proprie scelte, l'individuazione delle attività propedeutiche alla redazione dei nuovi strumenti.

Si fornisce qui una traccia alla quale doversi ispirare per pervenire al vero disegno futuro della città.

Il documento, dunque, si configura come primo elemento in cui si prova a chiarire dove siamo e dove dobbiamo arrivare, lasciando la definizione delle strade da dover percorrere ai contributi di tutti coloro sono interessati a disegnare il futuro del territorio di Grottolella.

