



*Adottato con D.G.C. n. 59 del 30.07.2018*

*Adeguamento del PUC alla D.G.C. n. 95 del 20.12.2018 di recepimento osservazioni*

**A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
A2. DISPOSIZIONI STRUTTURALI  
E PIANO PROGRAMMATICO**

**Il Sindaco:** dr. Eros Lamaida

---

**UFFICIO DI PIANO**

**Progettista e coordinatore:**

arch. Pasquale D'Agosto

**Collaboratori:**

geom. Sabato Ciardo

**Supporto esterno LAMAV:**

arch. Iole Giarletta (coordinamento)

ing. Sabrina Quaglia

arch. Lucia De Santis

arch. Amalia Bevilacqua

ing. Pasquale Cioffi

**Analisi territoriale GIS**

Arch. Valentina Taliercio

**Aggiornamento RUEC**

Ing. Sabrina Quaglia

---

**Consulenti**

**Studio ambientale (V.A.S.):**

ing. Francesco Santorelli

**Studio agronomico:**

dr. agr. Domenico Ranesi

**Studio geologico:**

dr. geol. Raffaele Cammarano

dr. geol. Girolamo Rizzo

**Studio di zonizzazione acustica:**

MGF Sicurezza e Ambiente SCarl

---

**Responsabile del procedimento:**

arch. Pasquale D'Agosto

## A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### INDICE

### PREMESSA

pagina 05

## A1 QUADRO CONOSCITIVO

|          |                                                                           |     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>1</b> | <b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GOVERNANCE D'AREA VASTA</b>               | 09  |
| 1.1      | Inquadramento generale                                                    | 09  |
| 1.2      | Gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale                | 10  |
| 1.3      | Sistema locale Cilento - Valle dell'Alento                                | 27  |
| <b>2</b> | <b>SISTEMA AMBIENTALE LOCALE E TENDENZE EVOLUTIVE</b>                     | 33  |
| 2.1      | Inquadramento del sistema ambientale                                      | 33  |
| 2.2      | Rete Ecologica e sistema Alento                                           | 37  |
| 2.2.1    | Gli ambiti a valenza ambientale                                           |     |
| 2.2.2    | Piano di tutela delle acque                                               |     |
| 2.3      | Aspetti idrografici, geologici e idrogeologici                            | 45  |
| 2.3.1    | Assetto idrogeologico                                                     |     |
| 2.3.2    | Pericolosità e rischio idraulico                                          |     |
| 2.3.3    | Pericolosità e rischio frane                                              |     |
| 2.4      | Uso del suolo, aspetti agronomici e territorio rurale                     | 51  |
| 2.4.1    | Le nuove politiche di sviluppo per il settore                             |     |
| 2.4.2    | Territorio rurale e paesaggio                                             |     |
| <b>3</b> | <b>ASSETTO STORICO DEL TERRITORIO</b>                                     | 56  |
| 3.1      | Evoluzione storico-insediativa                                            | 56  |
| 3.2      | Sistema delle emergenze attuali storiche e paesistiche                    | 63  |
| <b>4</b> | <b>QUADRO DEI VINCOLI E DELLE VULNERABILITÀ</b>                           | 66  |
| <b>5</b> | <b>STRUTTURA INSEDIATIVA ATTUALE</b>                                      | 72  |
| 5.1      | Strumentazione urbanistica vigente                                        | 72  |
| 5.1.1    | Territorio comunale e confronto con la Variante di P.R.G.                 |     |
| 5.1.2    | Zonizzazione prevista dal PRG vigente e stato di attuazione               |     |
| 5.2      | Struttura funzionale e insediativa                                        | 81  |
| 5.2.1    | Rete infrastrutturale e servizi per la mobilità                           |     |
| 5.2.2    | Reti di servizio, funzioni e attrezzature collettive                      |     |
| 5.2.3    | Patrimonio edilizio, criticità e identificazione beni pubblici            |     |
| 5.3      | Programmi, Piani Attuativi e progetti in fase di redazione e/o attuazione | 88  |
| <b>6</b> | <b>SISTEMA SOCIOECONOMICO</b>                                             | 90  |
| 6.1      | Alcuni dati generali                                                      | 90  |
| 6.2      | Struttura della popolazione e dinamiche demografiche                      | 92  |
| 6.3      | Patrimonio abitativo                                                      | 96  |
| 6.4      | Sistema produttivo                                                        | 99  |
| 6.5      | Mercato del Lavoro                                                        | 105 |
| <b>7</b> | <b>ANALISI SWOT</b>                                                       | 108 |
| <b>8</b> | <b>PRINCIPALI PROBLEMI EMERSI E OBIETTIVI DEL PIANO</b>                   | 114 |
| 8.1      | L'obiettivo fondamentale della sostenibilità ambientale e sociale         | 114 |
| 8.2      | Problemi e obiettivi del sistema insediativo e edilizio                   | 119 |
| 8.3      | Problemi e obiettivi per lo sviluppo di attività economiche               | 122 |

|           |                                                                             |     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>9</b>  | <b>SCENARI DI RIFERIMENTO E POTENZIALITÀ DI SETTORI MULTIFUNZIONALI</b>     | 125 |
| 9.1       | Comparto agricolo                                                           | 125 |
| 9.2       | Settore manifatturiero e artigianale                                        | 126 |
| 9.3       | Terziario e turismo                                                         | 127 |
| <b>10</b> | <b>I TEMI STRATEGICI DEL PIANO</b>                                          | 129 |
| 10.1      | Abitare a Castelnuovo Cilento                                               | 129 |
| 10.2      | Attività per una crescita sostenibile                                       | 130 |
| 10.3      | Coesione sociale e innovazione istituzionale                                | 130 |
| 10.4      | I laboratori territoriali strategici                                        | 131 |
| 10.5      | Consultazione e partecipazione                                              | 132 |
| <b>A2</b> | <b>DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PIANO PROGRAMMATICO</b>                       |     |
| <b>11</b> | <b>QUADRO DELLE SCELTE</b>                                                  | 135 |
| 11.1      | Trasformabilità ambientale e insediativa                                    | 135 |
| 11.2      | Obiettivi e interventi del progetto di PUC                                  | 136 |
| <b>12</b> | <b>STRUTTURA DEL PIANO E USO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>                    | 140 |
| 12.1      | Disposizioni strutturali e programmatiche                                   | 140 |
| 12.2      | Componenti del sistema insediativo                                          | 142 |
| 12.2.1    | Ambiti di tutela e recupero                                                 |     |
| 12.2.2    | Ambiti di completamento residenziale                                        |     |
| 12.2.3    | Ambiti di espansione residenziale                                           |     |
| 12.2.4    | Ambiti a caratterizzazione produttiva                                       |     |
| 12.2.5    | Il sistema degli spazi pubblici                                             |     |
| 12.3      | Il territorio rurale e aperto                                               | 146 |
| 12.4      | Ambiti di equivalenza                                                       | 147 |
| <b>13</b> | <b>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</b>                                            | 149 |
| 13.1      | Dimensionamento abitativo                                                   | 149 |
| 13.1.1    | Fabbisogno residenziale pregresso                                           |     |
| 13.1.2    | Fabbisogno residenziale aggiuntivo                                          |     |
| 13.1.3    | Calcolo dimensionamento abitativo                                           |     |
| 13.2      | Dimensionamento attività produttive e terziarie                             | 159 |
| 13.3      | Standard urbanistici                                                        | 163 |
| 13.3.1    | Bilancio standard urbanistici                                               |     |
| <b>14</b> | <b>DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE E ATTUAZIONE DEL PIANO</b>                   | 166 |
| 14.1      | Gli Atti di Programmazione degli Interventi API                             | 166 |
| 14.2      | Aree di trasformazione AT e perequazione urbanistica                        | 166 |
| 14.3      | Lo strumento di attuazione del comparto edificatorio                        | 168 |
| 14.4      | Il Piano Urbanistico Attuativo PUA                                          | 169 |
| 14.5      | Programmazione delle potenzialità insediative                               | 170 |
|           | <b>ALLEGATI ALLA RELAZIONE</b>                                              |     |
| 1.        | TABELLA SINTESI DIMENSIONAMENTO ABITATIVO E RELATIVI STANDARD               |     |
| 2.        | TABELLA SINTESI DIMENSIONAMENTO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RELATIVI STANDARD |     |

## ELENCO ELABORATI DEL PUC

### A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### A1 Quadro conoscitivo

#### A2 Disposizioni strutturali e piano programmatico

Allegato 1 alla Relazione - Tabella dimensionamento abitativo e relativi standard

Allegato 2 alla Relazione - Tabella dimensionamento insediamenti produttivi e relativi standard

### B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato 1 alle NTA - Tabella dei parametri urbanistico-edilizi delle Z.T.O.

Allegato 2 alle NTA - Tabella riepilogativa dei parametri perequativi operanti nei comparti

### C ALLEGATI CARTOGRAFICI

#### Quadro conoscitivo

|          |                                            |          |
|----------|--------------------------------------------|----------|
| Tav. 1   | INQUADRAMENTO TERRITORIALE                 | 1:25.000 |
| Tav. 2   | SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE     | 1:10.000 |
| Tav. 2.a | Sistema insediativo e infrastrutturale     | 1:5.000  |
| Tav. 2.b | Sistema insediativo e infrastrutturale     | 1:5.000  |
| Tav. 3   | CARTA DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI            | 1:10.000 |
| Tav. 3.a | Carta dei vincoli idrogeologici            | 1:5.000  |
| Tav. 3.b | Carta dei vincoli idrogeologici            | 1:5.000  |
| Tav. 4   | CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO AMBIENTALI | 1:10.000 |
| Tav. 4.a | Carta dei vincoli paesaggistico ambientali | 1:5.000  |
| Tav. 4.b | Carta dei vincoli paesaggistico ambientali | 1:5.000  |

#### Componente Strutturale

|          |                                    |           |
|----------|------------------------------------|-----------|
| Tav. 5.1 | CARTA DELLA NATURALITA'            | 1: 10.000 |
| Tav. 5.2 | RETE ECOLOGICA COMUNALE            | 1: 10.000 |
| Tav. 5.3 | AMBITI DI PAESAGGIO                | 1: 10.000 |
| Tav. 6.1 | CARTA DELLE INVARIANTI             | 1:10.000  |
| Tav. 6.2 | DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE | 1:10.000  |
| Tav. 6.3 | AMBITI DI EQUIVALENZA              | 1:10.000  |

#### Componente programmatica

|         |                                                    |          |
|---------|----------------------------------------------------|----------|
| Tav. 7  | AREE DI TRASFORMAZIONE                             | 1:10.000 |
| Tav. 7a | AREE DI TRASFORMAZIONE                             | 1:5.000  |
| Tav. 7b | AREE DI TRASFORMAZIONE                             | 1:5.000  |
| Tav. 7c | Aree di trasformazione (Vallo Scalo - Velina Nord) | 1:2.000  |
| Tav. 7d | Aree di trasformazione (Velina lago)               | 1:2.000  |
| Tav. 7e | Aree di trasformazione (Capoluogo)                 | 1:2.000  |

TAVOLE SERIE 8 Aree di trasformazione - SCHEDE COMPARTI

TAVOLE SERIE 9 - SCHEDE VALUTAZIONE D'INCIDENZA

**D VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA V.I.**

**D1. RAPPORTO AMBIENTALE**

**D2. SINTESI NON TECNICA**

**D3. RELAZIONE DI INCIDENZA**

**E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE R.U.E.C.**

ELABORATI ULTERIORI

**PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA** ex L. n. 447/95, ai sensi dell'art. 46, co. 1, L.R. n. 16/2004 e s.m.i.

**CARTA DELL'USO AGRICOLO** ex L.R. n. 14/82 e L.R. n. 2/87

**STUDIO GEOSISMICO** ex L.R. n. 9/83 e s.m.i.

## **PREMESSA**

La proposta di PUC di Castelnuovo Cilento, configura il percorso di redazione del piano in riferimento sia alla fase analitica e di indirizzo progettuale, con specificazione di obiettivi e modalità di raggiungimento, sia alla fase di definizione strutturale e programmatica. Fondamentale in questo percorso è stata la ricostruzione del contesto, con le sue note potenzialità ma anche con le altrettanto note problematiche, sulle quali si è operata una riflessione critica ricavandone indicazioni fondamentali per la definizione dell'assetto territoriale di Castelnuovo Cilento per il prossimo futuro. Tale processo si può riassumere nei seguenti punti:

- la ricostruzione di un quadro conoscitivo e analitico;
- l'individuazione di alcuni obiettivi generali messi a punto a partire dalle problematiche emerse e dagli indirizzi politici dell'amministrazione comunale;
- la definizione di precise strategie messe in campo per dare attuazione agli obiettivi suddetti;
- l'elaborazione delle scelte di piano e delle disposizioni strutturali;
- l'individuazione delle aree di trasformazione e delle relative disposizioni programmatiche.

Sullo sfondo di questo percorso il quadro normativo a cui il piano deve conformarsi, costituito dalla LR n.16/2004 e ss.mm.ii; il DGR n.834/2007 ; la LR n.13/2008DGR; la LR n.5/2011 Regolamento di attuazione della LR n.16/2004.

In riferimento al quadro suddetto, gli obiettivi generali su cui è impostata la proposta di PUC, riguardano:

1. la trasformazione del territorio come base per uno sviluppo socio-economico sostenibile, incentrato sulla valorizzazione del capitale di risorse locali diffuse;
2. la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, intesi come elementi strutturanti e identitari da salvaguardare e valorizzare anche ai fini di una fruizione sociale e turistica;
3. uno sviluppo edilizio ed infrastrutturale basato sulla trasformazione più che sull'espansione, con minimo consumo di suolo e riqualificazione dell'esistente;
4. il miglioramento della qualità dell'abitare, restituendo centralità allo spazio pubblico e favorendo la rigenerazione dei tessuti insediativi, sia storici che di recente realizzazione.

L'implementazione di questi obiettivi dovrà essere accompagnata nel tempo da politiche integrate, atti amministrativi e programmi in grado di accelerare e facilitare il processo attuativo del piano.

Il percorso realizzato ha visto un primo essenziale coinvolgimento della popolazione e degli attori locali in occasione della Conferenza del 3 febbraio 2012 in cui è stato sottoposto a confronto il Documento di Indirizzi Strategici. La conseguente pubblicazione del Documento sul sito del Comune, ha accompagnato la successiva iniziativa di erogazione di questionari alle famiglie e alle imprese, i cui esiti hanno connotato i processi di valutazione delle scelte di piano, di cui il Documento di Indirizzi Strategici costituisce parte integrante.

I passaggi istituzionali riguardano invece l'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli indirizzi programmatici per la redazione del PUC in base gli artt. 23 e 24 della L.R. n° 16/2004 con Deliberazione n.3 del 26.03.2012 . Allo stesso modo, con Delibera n.29 del 10.05.2012 la Giunta Comunale ha approvato la proposta di costituzione dell'Ufficio di Piano per l'elaborazione del nuovo strumento di pianificazione comunale in coerenza con quanto disposto dalla L.R. n. 16/2004. Infine con Deliberazione n. 77 del 11.10.2012 la Giunta Comunale ha approvato il Preliminare di PUC, a seguito di auditing con le organizzazioni sociali, culturali, economiche, sindacali e ambientaliste, e di consultazione degli Sca tramite apposito tavolo avviato con l'Autorità competente comunale per la VAS, articolato in due sedute di cui risultano verbali sottoscritti in data 12.09.2012 e 20.09.2012.

La proposta di PUC, è stata elaborata dall'Ufficio di Piano del Comune di Castelnuovo Cilento, il cui Responsabile arch. Pasquale D'Agosto è anche Progettista di Piano. L'Ufficio di Piano, oltre alle consulenze per i vari studi di settore, ha usufruito del supporto esterno del LaMAV - Laboratorio di Management d'Area Vasta diretto dall'arch. Iole Giarletta, laboratorio di alta formazione e ricerca che, con il prof. Pasquale Persico, si avvale del coordinamento dell'Università degli Studi di Salerno.

Il PUC è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 21.08.2013, insieme al RUEC, al Rapporto per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), alla carta dell'uso agricolo del suolo, allo studio geologico e al piano di zonizzazione acustica.

A seguito di pubblicazione, nell'arco dei 60 gg previsti dal Regolamento regionale n.5 del 04.08.2011, sono pervenute n.140 osservazioni che, esaminate dall'Ufficio di Piano, sono state sottoposte al giudizio dell'Amministrazione che ha assunto le proprie determinazioni nel merito, come da Delibere di Giunta Comunale n. 105 del 29.11.2013 e n.110 del 17.12.2013. Gli elaborati del PUC sono stati modificati a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni tra quelle pervenute da parte dell'Amministrazione comunale.

Con la decadenza del PUC a causa di un difetto procedurale, lo stesso piano, modificato in base alle osservazioni accolte con Delibere di G.C. n. 105 del 29.11.2013 e n.110 del 17.12.2013, è stato riadottato con D.G.C. n. 42 del 19.06.2014, poi pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul BURC della Regione Campania n° 46 del 07.07.2014, e sottoposto nuovamente a osservazioni nei termini di legge. Alla scadenza dei 60 gg. successivi sono pervenute ulteriori 35 osservazioni, esaminate dall'Ufficio di Piano del Comune nel termine di 30 gg. e poi sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione che ha formulato le proprie conclusioni come da D.G.C. n. 62 del 29.09.2014.

### **REVISIONE DEL PUC a seguito di decisioni di cui alla D.G.C. n. 16 del 09.11.2016**

Le sopracitate decisioni della Giunta Comunale, nonché l'intensificazione del confronto con l'Ufficio di Piano della Provincia e alcune variazioni normative intanto sopraggiunte, hanno determinato le condizioni per apportare alcune modifiche al PUC con la revisione degli elaborati cartografici, dando luogo alla presente versione aggiornata.

La presente proposta revisionata di PUC conferma tutte le strategie, gli obiettivi, il quadro delle scelte, i contenuti e la struttura del PUC adottato nel 2013. La maggior parte delle modifiche apportate si riferiscono agli aspetti già preannunciati nella relazione che ha accompagnato l'istruttoria delle osservazioni valutata e approvata con la D.G.C. n. 62 del 29.09.2014.

Le modifiche riguardano in particolare:

1. la specifica articolazione delle NTA e delle legende e relative definizioni degli elaborati riguardanti la Rete Ecologica e gli Ambiti di Paesaggio comunali (tavole serie 5).
2. la reimpostazione delle NTA e degli elaborati di piano, per una più chiara differenziazione tra le componenti strutturali e quelle programmatiche del PUC.
3. la redazione di nuovi elaborati (tavole serie 7) e la revisione delle NTA e delle tabelle, per differenziare la disciplina dell'uso del territorio, con la relativa zonizzazione (tavole serie 6), dalla trasformazione del territorio che il PUC ha definito in base alla quantità massima del nuovo edificio previsto (200 alloggi) e alla sua qualificazione (alloggi attivi e non attivi), da assumere nell'Atto di Programmazione degli Interventi API.
4. l'integrazione della disciplina riguardante la zona B1, con l'accorpamento della ex zona H, quale sottozona della B come identificata dal precedente prg.
5. l'accorpamento delle zone B2r e B2m, in una unica zona B2 con riequilibrio degli indici e impostazione per ambiti di completamento di edificazione rada.
6. l'eliminazione della zona B3, ridefinita in quota parte come zona C per quelle inquadrare nei comparti residenziali e i relativi ambiti di trasformazione.
7. la predisposizione di ulteriori elaborati (tavole serie 6) con definizione di AT e Ambiti di Equivalenza.
8. l'eliminazione della zona di espansione contigua al complesso dello IACP di recente realizzazione (ex zona C), e specificazione degli interventi di ERS da realizzare per quota parte nell'ambito dei comparti residenziali.
9. l'incremento delle quote percentuali di standard, rispetto ai minimi di legge, da realizzare in tutti i comparti per quanto concerne le attrezzature di interesse locale.
10. l'esplicitazione e l'inserimento degli indici di piantumazione e di permeabilità del suolo per tutte le zone, già previsti dalla Valutazione d'Incidenza VI e dalla VAS.
11. l'accorpamento delle zone D1 e D2 in un'unica zona D1, suddivisa in due sottozone D1a e D1b, e conseguente



ridenominazione delle zone successive.

12. l'ulteriore specificazione delle destinazioni funzionali per le zone D con limitazione della quota destinata a residenza.
13. la revisione e il ridimensionamento delle zone D3b ed F2c a seguito di verifiche della Valutazione di incidenza.
14. la ridefinizione come Parco Lungofiume dell'Alento e Parco Agricolo dell'Alento dei parchi già previsti (Parco fluviale dell'Alento e Parco Agroturistico), con un più opportuno inquadramento a scala comunale.
15. l'eliminazione della zona E4 assorbita dalla E2 con specifici indirizzi finalizzati alla realizzazione del Parco Agricolo nell'ambito di paesaggio vallivo del Palistro (Salicuneta). .
16. la specificazione delle effettive destinazioni funzionali consentite nelle zone E3 con esclusione di quella residenziale per i nuovi interventi.
17. la conseguente revisione di schemi e tabelle allegate alla Relazione e alle NTA .

Ulteriori variazioni che potranno essere riscontrate, sono la diretta conseguenza delle modifiche fin qui elencate.

## **A2 DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PIANO PROGRAMMATICO**

## 11. QUADRO DELLE SCELTE

### 11.1 Trasformabilità ambientale e insediativa

La presente proposta configura l'approccio assunto per il PUC in relazione agli obiettivi fissati dall'Amministrazione comunale nell'ambito del Documento di Indirizzi strategici approvato nel mese di febbraio 2012 come previsto dagli artt. 4 e 40 della L.R. 16/2004. Tale documento fin qui riportato, costituisce parte integrante della presente proposta di Piano, rispetto alla quale è stata consolidata la fase conoscitiva che, anche attraverso i processi di condivisione delle scelte con i cittadini, ha consentito la definizione delle disposizioni Strutturali del PUC nonché della sua componente Programmatica/operativa.

Particolare attenzione è stata rivolta alle tematiche strategiche precedentemente delineate al fine di configurare un sistema generale di guida delle azioni di piano, un masterplan di riferimento utile ad individuare e supportare progetti di breve e di medio-lungo periodo, capaci di incidere positivamente sull'assetto urbano, sociale ed economico. Nell'ambito del masterplan, oltre ai riferimenti già richiamati per i settori del rischio ambientale, del riequilibrio produttivo/commerciale, della valorizzazione rurale e agricola, della fruizione sociale e turistica, ecc., sono precisati particolarmente i principi generali di trasformazione urbana e la valutazione del patrimonio edilizio esistente, la sua consistenza e il grado di compromissione.

Per quanto concerne i principi di trasformazione urbana, i riferimenti essenziali riguardano:

- riposizionamento e potenziamento delle centralità territoriali/urbane esistenti e potenziali;
- riqualificazione, recupero e riconversione di contesti/edifici degradati/dismessi risultato di processi insediativi inadeguati;
- potenziamento del tessuto funzionale e della dotazione di servizi;
- miglioramento e diversificazione della rete infrastrutturale.

In base ai riferimenti suddetti, sono stati individuati gli *ambiti urbanizzati*, gli *ambiti da urbanizzare* e le *aree di riequilibrio* insediativo e ambientale, da collegare a criteri d'intervento che, a seconda dei casi, potranno comportare il ricorso a procedure perequative, compensative, di intervento diretto, ecc., tenendo conto della necessità di adottare gli strumenti negoziali più appropriati in sostituzione dei meccanismi espropriativi, per la realizzazione delle necessarie opere pubbliche, a partire dalle urbanizzazioni primarie e secondarie. La finalità è quella di gestire la trasformazione insediativa secondo le modalità più idonee alla realtà sociale e culturale locale, tenendo conto che, come già si è detto in precedenza, l'obiettivo ineludibile del controllo dell'espansione e del miglioramento delle dotazioni di standard, va affiancato ad una nuova flessibilità nella definizione e valutazione dei progetti d'intervento, tenendo conto di un quadro sempre più consolidato e diffuso di criteri e parametri di sostenibilità.

Dalla valutazione degli ambiti e delle procedure si è giunti al dimensionamento del piano considerando i passaggi basilari, con riferimento al quadro normativo, che comprendono:

- a) l'esame della consistenza residua; b) l'indicazione delle previsioni; c) la detrazione della consistenza esistente; d) la determinazione dei parametri dimensionali; f) la qualificazione degli standard.

Per quanto riguarda la valutazione del patrimonio edilizio esistente, la necessaria ricognizione di quest'ultimo collegata alla redazione del piano, intercetta anche l'obiettivo di avviare il previsto rinnovamento dell'organizzazione amministrativa. Si è avviata in tal senso la realizzazione di una *Anagrafe Edilizia* comunale, funzionale alla conoscenza e alla gestione del patrimonio edilizio esistente attraverso la sua classificazione in una apposita *Scheda del Fabbricato*. I dati del tessuto insediativo comunale potranno essere raccolti e gestiti in un archivio informatizzato collegato alla cartografia del piano, così da consentire il progressivo aggiornamento dei dati. Nella formulazione della scheda potranno prevedersi sia informazioni tipologico-costruttive che urbanistico-

amministrative; inoltre andranno annotati i livelli di criticità e di rischio (geologico, idrogeologico, sismico, ambientale) e di vulnerabilità, specie per i fabbricati storici e rurali.

## **11.2 Obiettivi e interventi del progetto di PUC**

Il piano urbanistico di Castelnuovo Cilento è orientato essenzialmente al riordino, alla riqualificazione e alla razionalizzazione dell'esistente, a fronte di un assetto urbano disaggregato e frammentato nell'ambito di un contesto ambientale ad elevata valenza/fragilità ecologica e paesistica. Considerando i principi di trasformazione urbana prima richiamati, riguardanti gli ambiti urbanizzati, gli ambiti da urbanizzare e le aree di riequilibrio insediativo e ambientale, la presente proposta di PUC inquadra come ambiti di trasformazione l'intero tessuto edificato e urbanizzato, servito da infrastrutture viarie e di rete, sia consolidato che non. Ciò includendo in tale inquadramento tutte le aree di completamento (residenziali, produttive, commerciali e turistiche), la cui riqualificazione e riequilibrio comporterà l'incentivazione di interventi coordinati e integrati di ripristino ambientale e di mitigazione degli impatti. Questi ultimi, oltre alla realizzazione di spazi e attrezzature ad uso pubblico, verde attrezzato e parchi urbani, riguardano ambiti agricoli periurbani in cui risultano presenti attualmente condizioni inadeguate (commistione con strutture manifatturiere, impianti serricoli, ecc.), che richiedono una più specifica regolamentazione.

D'altra parte le strategie di livello sovracomunale che emergono dal quadro della pianificazione regionale e provinciale (Ptr e Ptcp.) evidenziano precisi indirizzi in tal senso, a cui il PUC ha inteso fare riferimento. In relazione al territorio urbanizzato e semiurbanizzato, le tematiche della riqualificazione e ristrutturazione urbana si impongono con crescente necessità, anche in relazione alle qualità ambientali, paesaggistiche e storiche dell'area, peraltro interessata da flussi turistici in crescente aumento. In tale quadro, il piano si è incentrato sulla riqualificazione del tessuto urbano consolidato, nonché sul riordino e lo sviluppo del territorio urbano più recente.

Allo stesso tempo punta alla riorganizzazione delle funzioni e degli insediamenti diffusi che gravitano negli ambiti periurbani e marginali ai tessuti consolidati. L'integrazione funzionale degli ambiti urbani e periurbani intende rispondere anche alla maggiore tendenza allo sviluppo delle attività del settore terziario, commercio, turismo e servizi collegati, trovando una allocazione ideale sia ai margini che all'esterno degli impianti urbani consolidati.

Allo stesso modo, la riorganizzazione e la regolamentazione del territorio rurale aperto, in linea con la pianificazione regionale e provinciale e con gli scenari di riferimento della multifunzionalità per il settore agricolo, ha comportato una differenziazione ed una più precisa definizione delle classificazioni d'uso per gli insediamenti rurali e le aree intermedie, essendo queste ultime di fatto aree già oggetto di trasformazione, prevedendo anche l'insediamento di attività misto-produttive, collegate o meno alla residenza, comunque nel rispetto dei caratteri territoriali di pregio.

Per quanto riguarda le nuove esigenze residenziali ed extrasidenziali della popolazione, il Piano fa fronte a queste ultime mediante la riqualificazione urbanistica ed edilizia dei vuoti urbani, degli spazi correlati, così da rafforzare anche la pluralità di funzioni e vocazioni proprie del territorio, tra cui il commercio e i servizi, nonché tutte le attività connesse allo sviluppo del tempo libero organizzato e del turismo.

La trasformazione del territorio comunale inquadra tra gli obiettivi fondamentali quelli della riqualificazione e della valorizzazione del tessuto urbano consolidato, sia storico che di recente formazione, con la previsione di interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica in grado di affrontare i problemi già evidenziati in precedenza che riguardano la dispersione insediativa e la scarsa qualità del tessuto urbano e edilizio, condizione riscontrabile specificamente nelle frazioni a struttura urbana di più recente realizzazione.

La problematica riguarda in particolare la frazione di Velina, in cui attualmente risulta insediata oltre il 40% della popolazione (contro il 14% circa sia del Capoluogo che di Pantana, e il 28% circa di insediamenti sparsi). La località

Velina è distribuita tra la zona a valle del tracciato ferroviario, in prossimità del fiume Alento, e quella a monte sui versanti collinari. L'asse ferroviario, infatti, separa nettamente i due ambiti tra loro collegati attraverso alcuni sottopassi e una strada di attraversamento a cavalcavia (denominata via Campo Sportivo).

La zona a valle è quella che presenta le maggiori criticità per il disordinato sviluppo edilizio verificatosi negli ultimi decenni, prevalentemente lungo l'asse viario principale della SR ex SS 447, e conseguente alla presenza di numerose strutture produttive costruite a metà del secolo scorso e nell'immediato dopoguerra. Per quanto riguarda questi ultimi, si tratta in prevalenza di impianti produttivi oggi in buona parte dismessi e spesso in condizioni di abbandono e degrado, oggetto di attenzione nell'ambito del nuovo piano urbanistico ai fini di una riconversione e di un riutilizzo, funzionale all'obiettivo di riqualificazione e ristrutturazione urbana. In alcuni casi, come per l'ex tabacchificio e uno degli ex depositi Cirio Baratta, la riconversione è associata anche alla problematica dell'area SIC Alento in cui tali manufatti risultano ubicati. Tale problematica in realtà interessa una buona parte dell'edificato dell'area prospiciente il tratto di via Arbosto della SR 447, comprendendo altre strutture produttive attive, molti edifici residenziali e anche strutture pubbliche e ad uso pubblico, come l'area mercatale e gli annessi servizi commerciali e culturali. Per le parti di edificato ricadenti nell'ambito interessato da vincoli ambientali (area SIC, aree a rischio idrogeologico, ecc.), è prevista la realizzazione di interventi di risanamento e ripristino ambientale, come per tutte le aree del territorio comunale interessate da condizioni di salvaguardia ambientale e paesaggistica. Le categorie d'intervento a seconda dei casi prevedono: il risanamento e il ripristino ambientale; la mitigazione degli impatti; la valorizzazione ambientale e paesaggistica; la permeabilizzazione dei suoli e la riqualificazione edilizia.

La frazione Velina nella realtà odierna costituisce di fatto il centro effettivo di Castelnuovo Cilento, condizione determinatasi anche a seguito del forte sviluppo commerciale che ha interessato l'area nell'ultimo ventennio. L'espansione insediativa disarticolata e discontinua, la mancanza di spazi pubblici urbani, gli squilibri funzionali e la presenza di impianti dismessi o in disuso (ex tabacchificio, ex mattatoio consortile, ex fornace, ex deposito Cirio-Baratta) rendono necessario introdurre elementi in grado di invertire le tendenze critiche in atto. Muovendosi in questa direzione, il PUC mira a rafforzare la centralità dell'area puntando su interventi in grado di introdurre un più opportuno e positivo "effetto urbano", con la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche indirizzate a migliorare le condizioni complessive dell'area, coniugate con la realizzazione di un sistema di spazi pubblici urbani, piazze, verde urbano, rete di percorsi pedonali, ciclabili e in parte veicolari di accesso alle residenze, come elemento strutturante dell'organizzazione morfologico-spaziale e funzionale. Contestualmente si prevede la riqualificazione e il completamento del tessuto urbanistico esistente e il miglioramento del paesaggio edificato mediante un nuovo assetto insediativo, con la realizzazione di un più equilibrato rapporto tra funzione abitativa e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico anche di iniziativa privata.

Particolare attenzione in tal senso, è stata posta alla conversione e al riutilizzo delle citate strutture produttive dismesse o in disuso presenti nell'area di Velina, compresa la ex cava di argilla oggi lago a tutti gli effetti, prevedendo anche opportune misure di incentivazione per un loro riuso compatibile con il tessuto urbano residenziale nel quale si collocano e con le criticità ambientali presenti. In merito il piano comprende la perimetrazione di zone D relative a insediamenti produttivi esistenti, interni al tessuto residenziale caratterizzati dalla presenza di tali impianti, inglobati nel tessuto urbano residenziale e/o inseriti in aree di vulnerabilità ambientale (SIC), da convertire tramite PUA in insediamenti di carattere artigianale, commerciale e terziario (generico e avanzato), turistico-ricettivi e servizi correlati, per il riordino complessivo del sistema insediativo preesistente e per la riqualificazione urbana prevista. A tal proposito si prevede anche il recupero di standard (parcheggi, verde, ecc.), attualmente inesistenti nelle zone suddette, anche attraverso l'insediamento di nuove funzioni private, compatibili con il riordino del sistema insediativo, privilegiando le attività economiche coerenti con la residenza e con attività di servizio di tipo urbano, quali attività commerciali, servizi, ristoro, tempo libero, cultura e intrattenimento, turismo, ecc..

Per gli ulteriori impianti dismessi ricadenti in aree rurali periurbane, come è il caso delle ex strutture agricole in disuso localizzate a Pantana, contigue al complesso storico di Santa Chiara, si prevede l'insediamento di nuove funzioni compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale, tenendo conto dei presumibili impatti sulla agricoltura e dell'opportunità di riqualificare e valorizzare l'intera area, cerniera tra gli abitati di Pantana e Velina, attualmente occupata dagli impianti serricoli già citati. L'obiettivo è quello di favorire lo sviluppo di attività complementari all'agricoltura e di ricettività turistica integrata, finalizzata alla valorizzazione di produzioni tipiche locali e della cultura rurale, anche in collegamento alle attività del vicino Istituto Professionale Alberghiero. Anche in questo caso sarà possibile il recupero di standard, in relazione all'insediamento delle suddette attività private, accordabili con la riorganizzazione del sistema insediativo, agevolando anche attività e funzioni di tipo urbano, quali attività di promozione e commercializzazione, servizi, ristoro, sport, tempo libero organizzato, intrattenimento, ecc..

Anche per quanto riguarda il Capoluogo e il centro storico ivi ubicato, il piano predispone misure per il recupero, la riqualificazione e la rivitalizzazione che si tradurranno in interventi di conservazione e valorizzazione del nucleo storico dei suoi caratteri strutturali, la sua fruibilità e la valorizzazione degli elementi di relazione storica con il contesto e il loro ripristino. Contestualmente si prevede la riqualificazione e il completamento del tessuto urbanistico recente e la riqualificazione del paesaggio edificato mediante il miglioramento dell'assetto insediativo, anche in questo caso con la realizzazione di un più equilibrato rapporto tra funzione abitativa e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico anche di iniziativa privata, di tipo culturale, turistico ricettivo e ricreativo. Per rafforzare tali obiettivi, il piano prevede l'inserimento del centro storico nel previsto Parco Agricolo dell'Alento con il collegamento funzionale del versante collinare con la località Salicuneta.

Anche in riferimento al Programma di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale per il centro storico, in dotazione all'Amministrazione, emerge un'esigenza importante di rifunionalizzazione dell'ambito in questione che, nel tempo, ha perso la sua centralità. Per questo risulta indispensabile favorire, ai fini della sua rivitalizzazione, le iniziative dei privati che potranno intervenire sia per riqualificare e riutilizzare gli edifici esistenti, sia per inserire nuove attività. Allo stesso modo è prevista la realizzazione di interventi di risanamento ambientale, specie per quanto riguarda la parte di più recente realizzazione, in prossimità del vecchio municipio, che costituisce elemento di elevata criticità ambientale e paesaggistica.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi, di tipo industriale-artigianale, commerciale e turistico, il PUC ha sostanzialmente confermato larga parte delle previsioni del vigente PRG, compresa la zona destinata a insediamento industriale in località Mancino lungo la variante SS18 (rif. scheda di comparto CPI di iniziativa privata).

In definitiva, gli obiettivi di progetto che informano la proposta di piano del Comune di Castelnuovo Cilento, possono riassumersi come segue:

1. Riqualificazione del tessuto urbano consolidato, riordino e sviluppo degli ambiti urbani più recenti.
2. Riorganizzazione delle funzioni e degli insediamenti diffusi che gravitano negli ambiti periurbani e marginali ai tessuti consolidati.
3. Riorganizzazione e regolamentazione del territorio rurale aperto, in linea con la pianificazione regionale e provinciale e con gli scenari di riferimento della multifunzionalità per il settore agricolo.
4. Conversione e riutilizzo delle strutture produttive dismesse o in disuso con opportune misure di incentivazione per un loro riuso compatibile con il tessuto urbano residenziale nel quale si collocano e con le aree ad elevata criticità ambientale.
5. Recupero e qualificazione di standard e attrezzature, in relazione all'insediamento di attività sia pubbliche che private, accordabili con la riorganizzazione del sistema insediativo, agevolando attività e funzioni sia di tipo urbano che extraurbano, quali attività di promozione e commercializzazione, servizi, ristoro, sport, tempo libero organizzato, cultura, intrattenimento.

Gli obiettivi assunti, trovano spazio di realizzazione nell'ambito di due principali assi d'intervento:

**A. Rafforzamento della continuità e centralità dell'ambito Velina/Pantana-Vallo Scalo** puntando su interventi in grado di introdurre un più opportuno e positivo "effetto urbano", con la densificazione delle aree già edificate mediante entità spaziali e volumetriche indirizzate a migliorare le condizioni complessive dell'area coniugate con la realizzazione di un Parco Lungofiume riferito ai tratti comunali dei bacini idrografici (Alento, Badolato, Fiumicello di Cardile e Palistro) connesso ad un sistema di spazi pubblici urbani, piazze, parchi pubblici, verde urbano, rete di percorsi pedonali, ciclabili e in parte veicolari di accesso alle residenze, come elemento strutturante dell'organizzazione morfologico spaziale e funzionale

**B. Connessione funzionale tra il Capoluogo e la località Salicuneta** agevolando attività e funzioni di sviluppo del turismo rurale, attraverso il Parco Agricolo dell'Alento con relative attrezzature e servizi. Riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico ed edilizio recente e la riqualificazione del paesaggio edificato dell'area (mitigazione impatti). Conservazione e valorizzazione del nucleo storico dei suoi caratteri strutturali, la sua fruibilità e la valorizzazione degli elementi di relazione storica con il contesto e il loro ripristino.

## 12. STRUTTURA DEL PIANO E USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) del Comune di Castelnuovo Cilento disciplinano le attività edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale e le attività di conservazione, tutela, recupero, modificazione e trasformazione fisica e funzionale. Ciò perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto della legislazione vigente. Ai sensi dell'art. 3, L.R. n. 16/04, il PUC di Castelnuovo Cilento è articolato in disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche come di seguito illustrate.

### 12.1 Disposizioni strutturali e programmatiche

Le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato e individuano le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in riferimento ai valori naturali, ambientali e storico-culturali, di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi, sviluppando azioni volte alla tutela, valorizzazione, trasformazione fisica e funzionale prioritarie per il miglioramento della qualità territoriale, urbanistica ed ambientale.

Come viene specificato e regolamentato nella NTA, la parte strutturale del Piano definisce i principi, le finalità di tutela ed i caratteri differenziati della tutela mirata per ciascuna componente strutturale, considerando i seguenti tipi di vincolo previsti da leggi statali o regionali, dal PTR e dal PTCP :

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, D. L.vo n. 42/04, art. 136 (tavole serie 2 e 4);
- Beni ambientali tutelati, D. L.vo n. 42/04, art. 142 (tavole serie 2 e 4);
- Aree soggette a vincolo idrogeologico individuate ai sensi del R.D. 3267/23 (tavole serie 3);
- Aree a pericolosità e a rischio idraulico e da dissesto di versante perimetrate dal PSAI adottato dall'Autorità di Bacino Sinistra Sele (tavole serie 3);
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari inserite nel Registro delle Aree Protette, nell'ambito del Piano di Tutela delle Acque - DGRn. 1220 del 6 luglio 2007 (tavole serie 3);
- Core areas, Insule, corridoi ecologici e fluviali, varchi funzionali e zone cuscinetto individuate dalla Rete Ecologica Territoriale (RET) della provincia di Salerno (tavola 2.2.1.b del PTCP) e dalla Rete Ecologica Comunale REC ((tavole serie 5)
- Fascia di inedificabilità dalle sponde di fiumi e torrenti, L.R. n. 14/82 (tavole serie 2, 6 e 7);
- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale, ferroviaria e impianti tecnologici (tavole serie 2, 6 e 7).

Le componenti che rappresentano la parte strutturale del PUC sono le seguenti:

- a) Il Sistema naturalistico-ambientale, attraverso la Rete Ecologica Comunale
- b) Il Sistema delle identità ambientali ed antropico-culturali, attraverso gli Ambiti di Paesaggio Comunali;
- c) Il Sistema dei beni architettonici, storici ed archeologici;
- d) Il governo del rischio e la difesa delle risorse;
- e) Il Sistema infrastrutturale e della mobilità;
- f) L'ambito extraurbano o territorio rurale e aperto (articolato per ambito di tutela e zone omogenee);
- g) L'ambito insediativo (articolato per zone, aree di trasformazione AT, viabilità) nell'ambito del quale il piano programmatico individua il carico urbanistico di progetto.

Concorrono a configurare il Piano strutturale, sia il sistema degli spazi pubblici (zone F, compreso i parchi), sia le aree di trasformazione AT, che definiscono anche la consistenza degli spazi pubblici e delle infrastrutture. Per ogni componente della parte strutturale del PUC, nell'ambito delle NTA vengono disciplinate: le azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione, modificazione e trasformazione fisica e funzionale; il sistema degli interventi attraverso la disciplina delle zone territoriali omogenee; il rinvio agli API e al RUEC. Le tavole della Parte Strutturale del PUC individuano altresì:



- l'ambito della città storica, coincidente con la zona A, da conservare;
- l'ambito della città consolidata, coincidente con la zona B, da completare, migliorare e trasformare;
- le Aree di Trasformazione, comprese nelle zone B, C, D e F nelle quali promuovere, attraverso meccanismi perequativi, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione.

Il sistema dei servizi (ossia, il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico) è presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme vigenti.

Le misure di protezione e valorizzazione sono definite con un ambito di tutela mirata E1, che include le aree della componente strutturale e ne dettaglia le misure di tutela e valorizzazione, nonché attraverso l'istituzione del Parco Lungofiume dell'Alento e del Parco Agricolo dell'Alento, anche al fine di qualificare e regolamentare opportunamente l'attività edificatoria già presente nelle aree interessate.

Il Piano definisce l'ambito di tutela mirata E1 e ne individua i criteri di salvaguardia e la relativa disciplina. L'ambito E1 è anche partecipe del più complesso ambito extraurbano e della struttura del paesaggio. Fermo restando l'organicità della struttura del paesaggio e delle possibili unità nel quale coesistono e si incrociano differenti azioni di valorizzazione e le zone agricole omogenee E2, E3, l'ambito di tutela E1 esplicita il carattere di tutela in forza anche di misure sovraordinate attraverso disposizioni cogenti e divieti.

Il PUC, nel rispetto delle disposizioni vigenti, del PTR e del PTCP, incentiva gli interventi volti:

- all'aumento dell'indice di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione della diversità eco-biologica dei diversi ambienti del territorio;
- alla conservazione del suolo come risorsa non rinnovabile;
- alla conservazione e riqualificazione della copertura forestale esistente e di quella ad elevata sensibilità ambientale e vulnerabilità ai fini della difesa idrogeologica e conservazione del suolo;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali;
- alla conservazione e valorizzazione dei territori agricoli;
- alla conservazione e/o ripristino e alla valorizzazione paesaggistico-ambientale degli habitat naturali, attraverso il potenziamento degli elementi che costituiscono la Rete Ecologica e il Paesaggio comunale;
- alla conservazione di ambienti naturali in aree urbane e al potenziamento delle relative connessioni naturali (riconnesione ambientale in ambiente urbano e nelle frange periurbane ad elevata deframmentazione ecologica).

Le variazioni apportate rispetto alla precedente versione del PUC hanno riguardato:

- La specifica articolazione delle NTA e delle legende, nonché le relative definizioni degli elaborati, evidenziando la Rete Ecologica e gli Ambiti di Paesaggio comunali (tavole serie 5).
- L'esplicitazione e l'inserimento degli indici di piantumazione e di permeabilità del suolo per tutte le zone, già previsti dalla Valutazione d'Incidenza VI e dalla VAS.
- La reimpostazione delle NTA e degli elaborati di piano, per una più chiara differenziazione tra le componenti strutturali e quelle programmatiche del PUC.

Le disposizioni programmatiche definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali, attraverso il rimando e l'articolazione degli API (art. 25, L.R. n. 16/04 e DGR n. 834/07).

Le NTA disciplinano le attività, sia d'iniziativa pubblica che privata, che comportano trasformazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali. In particolare, per le attività pubbliche, le norme definiscono le modalità di acquisizione delle aree, le modalità di formazione dei criteri di programmazione degli interventi da realizzare; per le attività private, le norme definiscono anche i criteri e le modalità del riconoscimento di incentivi e di premialità,

indirizzate al sostegno delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità urbana e della vivibilità e, dunque, corrispondenti al pubblico interesse.

Le disposizioni programmatiche distinguono gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale immediatamente attuabili, dagli interventi correlati alla programmazione finanziaria e, quindi, agli API. Gli interventi diretti, ovvero immediatamente attuabili, sono ammessi nelle zone A, parte delle B, nelle zone E. Sono diretti anche parte degli interventi pubblici o privati relativi alle zone F (secondo le disposizioni specifiche della zona omogenea). Le aree di trasformazione AT del tipo B, C, D e F sono attuate attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi che individuano anche le localizzazioni di standard e attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di progetto.

Ai sensi del D.M. n. 1444/68, il PUC classifica il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (A, B, C, D, E, F), in relazione a ciascuna delle quali esprime le densità territoriali, edilizie e fondiari. Per ogni ZTO le norme indicano gli elementi da definire mediante API; in particolare, la normativa definisce misure riguardanti l'attività edilizia e urbanistica, quali: definizioni, grandezze, indici, destinazioni d'uso, vincoli, categorie d'intervento, modalità di attuazione, regole urbanistiche per la definizione degli API, regole incentivanti, disciplina delle ZTO, aree di trasformazione AT del tipo B, C, D e zone F del Decreto n. 1444/68.

Il PUC suddivide il territorio di Castelnuovo Cilento in due ambiti: uno urbano comprensivo dell'agglomerato urbano nelle differenziate componenti ed usi; l'altro extraurbano che include il territorio agricolo, forestale, pascolivo, o territorio rurale e aperto, come definito nell'ambito delle Linee Guida per il Paesaggio (PTR Campania). L'ambito urbano racchiude il Sistema insediativo ed il Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti; l'ambito extraurbano comprende il Sistema ambientale ed agricolo. I Sistemi, assumono ruolo strutturante del PUC e configurano l'articolazione urbanistica ed ambientale del territorio.

Costituisce, inoltre, parte strutturale del Piano la suddivisione dei sistemi in Zone Territoriali Omogenee ZTO e in Aree di Trasformazione AT, da attuarsi attraverso le modalità del comparto edificatorio e di disciplina di uso, tutela e attuazione. Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte da tale suddivisione. L'ambito urbano è suddiviso in ambiti insediativi differenziati con valore strutturale. L'ambito insediativo è definito, sottoforma di perimetrazione, nelle ZTO, nelle grandezze, nelle aree AT e nella viabilità di piano. L'ambito extraurbano, con valore strutturale, è costituito da suoli non urbani, usi agricoli, forestali, pascolivi ed è costituito da un ambito di tutela, zone agricole ed insediamenti sparsi.

## 12.2 Componenti del sistema insediativo

In base alle disposizioni del D.M. n. 1444/68 e delle LL.RR. n. 14/82 e n. 16/04, il territorio comunale di Castelnuovo Cilento, è stato suddiviso nei seguenti ambiti con relative zone omogenee:

- **Ambiti di tutela e recupero A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, o da edifici singoli, nonché le aree circostanti, che, per tali caratteristiche, possono considerarsi parte integrante degli stessi agglomerati;
- **Ambiti di completamento residenziale B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di recente formazione, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5 % della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq;
- **Ambiti di espansione residenziale C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente funzione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone B;
- **Ambiti a caratterizzazione produttiva D:** le parti del territorio destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva, logistica, industriale, commerciale, terziaria, direzionale e turistica;
- **Ambiti del territorio rurale aperto E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività con essi compatibili. Tra le sottozone E si evidenzia la zona della tutela mirata E1;

- **Attrezzature e standards F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale.

#### **12.2.1 Ambiti di tutela e recupero, zona A**

Ai fini della tutela e valorizzazione del centro storico, il PUC incentiva l'attuazione di interventi, pubblici e privati, volti sia alla conservazione che alla riqualificazione, coerentemente con il preesistente Programma di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale per il centro storico. Quest'ultimo presenta un tessuto edilizio che necessita prevalentemente di interventi strutturali, di adeguamento alle normative antisismiche vigenti e di interventi di efficientamento energetico. Allo stesso modo, è evidente anche la necessità di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti.

Il centro storico di Castelnuovo Cilento non presenta particolari problemi di accessibilità, ma pone, senza dubbio, un'esigenza importante di rifunzionalizzazione. La zona storica del territorio comunale, infatti, ha perso nel tempo la sua centralità e risulta indispensabile favorire, ai fini della sua rivitalizzazione, le iniziative dei privati sia per riqualificare e riutilizzare gli edifici esistenti, sia per inserire nuove attività commerciali e terziarie. Il Piano intende favorire e indirizzare gli usi del centro storico, affiancando alla prevalente funzione residenziale, nuove funzioni culturali, commerciali, ricettive e ricreative, al fine di creare un adeguato mix di destinazioni.

Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona A individua la parte di territorio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, come indicata nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC. Essa include spazi aperti, unità edilizie, pubbliche e private, che configurano edifici speciali per interesse storico, artistico, architettonico, interni alla perimetrazione del centro storico o esterni appartenenti all'ambito extraurbano. Sono incluse in questa classificazione anche le costruzioni di particolare interesse storico-culturale locale, tra cui i manufatti di Galzerano, l'ex Fornace a Velina, l'azienda agricola di Pantana contigua a S. Chiara, il piccolo borgo rurale in località Fontana Castagna, alcuni manufatti rurali diffusi sul territorio, ecc., a cui sono associate pertinenze di orti e/o giardini privati prospicienti le unità edilizie oggetto di conservazione. Tali contesti possono anche essere destinati ad uso pubblico convenzionando con il comune le modalità d'uso e di fruizione culturale e sociale, comunque mirate alla valorizzazione di beni storici, architettonici, artistici e naturali.

Oltre alle opere di conservazione, manutenzione, ecc., con il mantenimento della volumetria, il PUC prevede anche la parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento (rif. NTA), della volumetria preesistente, ammesso nei casi in cui non supera l'altezza massima dell'aggregato edilizio in cui si inserisce, nonché allorquando contribuisce alla migliore revisione e integrazione di volumi che alterano l'equilibrio dell'insieme, compresi i materiali e gli elementi tipologici caratterizzanti.

#### **12.2.2 Ambiti di completamento residenziale, zona B**

Nel comune di Castelnuovo Cilento, le politiche territoriali adottate, in un passato anche recente, non hanno mostrato una particolare attenzione ai temi dello spazio pubblico, del verde urbano e della mobilità. Il tema dello spazio pubblico è stato trattato in modo residuale e, soprattutto nelle zone di più recente sviluppo urbanistico ed edilizio, sia dense che rare, si riscontra un'articolazione urbana squilibrata e disorganica e una qualità architettonica degli edifici sostanzialmente mediocre.

In relazione alle problematiche suddette, il PUC destina una quota di dimensionamento residenziale a fini edificatori, alle zone del proprio territorio riconducibili ad aree di completamento B di cui al d.m. n.1444/1968, contenendo il più possibile il consumo di nuovo suolo. Per l'edificato esistente, in prevalenza residenziale, compreso nella zona B, il PUC incentiva interventi di recupero edilizio, di razionalizzazione e di riqualificazione urbanistica. Oltre che negli ambiti in tessuto edilizio consolidato più densamente edificati, una parte del potenziale edificatorio compreso nella Zona B, è previsto anche nelle aree insediative intermedie, dove la presenza di edilizia rada e disaggregata ha comportato la valutazione di un opportuno completamento e miglioramento degli ambiti

residenziali esistenti, compresa la possibilità di diversificare le funzioni attraverso l'inserimento di piccole attività economiche compatibili (piccolo artigianato produttivo, servizi e commercio di vicinato).

La zona B, rappresentata nelle tavole Serie 6 e 7 del PUC, individua le parti del territorio nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq, conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. La valutazione si riferisce al bilancio cumulativo effettuato sia per aggregati del tessuto edilizio consolidato saturo, sia per ambiti del tessuto edilizio rado. Gli interventi di nuova realizzazione e/o di trasformazione delle zone B (B2) sono subordinati alla redazione di PUA, o alla stipula di una Convenzione (Permesso di Costruire Convenzionato) rispetto all'ambito di riferimento, secondo le destinazioni funzionali, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle NTA.

Negli ambiti della zona B, il PUC individua tre sottozone di completamento:

**B1** - Insediamento residenziale in tessuto edilizio consolidato saturo.

**B2** - Insediamento residenziale in tessuto edilizio rado.

Le variazioni apportate rispetto alla precedente versione del PUC, hanno riguardato:

- L'integrazione della disciplina riguardante la zona B1, con l'accorpamento della ex zona H, quale sottozona della B come identificata dal previgente prg. La sottozona B1 corrisponde agli insediamenti residenziali di recente formazione in tessuto edilizio consolidato saturo, già in larga parte identificate come tali dal previgente prg. Medesima valutazione è stata assunta per la ex zona H, trattandosi di edilizia extraurbana del tipo casa isolata, non configurabile come agricola, edificata in base alla classificazione come zona B2 prevista dal previgente prg. Si tratta di ambiti caratterizzati da densità edilizia diversamente configurabile, ma che di fatto, in entrambi i casi, hanno saturato i diritti edificatori residui e per i quali, al fine di garantire almeno l'attuale rapporto tra costruito e aree libere, non sono consentite ulteriori edificazioni. Sono esclusi da tale limitazione gli aggregati diversamente classificati (B2 e C) che necessitano di standard, spazi e attrezzature di uso pubblico, attualmente insufficienti e che costituiscono elementi di riqualificazione e completamento dell'attuale tessuto urbano denso.

- L'accorpamento delle zone B2r e B2m, previste nella precedente versione del PUC, in una unica zona B2 con riequilibrio degli indici e impostazione per ambiti di completamento di edificazione rada. Le numerose richieste, da parte dei proprietari, di modifica da zona B2r in zona B2m, ha posto l'esigenza di rivedere gli equilibri insediativi in ambiti radi che necessitano di completamenti e maggiore diversificazione funzionale. Le sottozone B2 sono individuate per aggregati di edilizia rada, prevalentemente in corrispondenza di assi viari secondari, configuranti ambiti in cui il PUC intende realizzare un completamento del tessuto rado urbano con un maggiore mix di funzioni connesse alle residenze. Le nuove sottozone B2, infatti, riguardano ambiti insediativi con destinazione residenziale prevalente, comprendenti una eventuale quota aggiuntiva, come previsto dall'art.3 del DM 1444/68, per destinazioni non specificamente residenziali quali: negozi di vicinato, servizi, studi professionali, ecc..

### **12.2.3 Ambiti di espansione residenziale, zona C**

Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona C individua parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ineditati o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità della zona B. In particolare nelle aree ampie intercluse nel tessuto urbano più densamente edificate il PUC concentra gli interventi di nuova edificazione prevalentemente in comparti residenziali finalizzati agli obiettivi suddetti della riqualificazione, del riordino e del riequilibrio del tessuto urbano consolidato di recente formazione, con particolare riferimento ai centri di Velina e Vallo Scalo-Pantana, al fine di realizzare un più efficace effetto urbano con la necessaria dotazione di spazi e attrezzature ad uso pubblico.

Il PUC intende in parte saturare queste aree, presenti in ambiti urbanizzati, che manifestano una scarsa qualità urbana, concentrando la nuova edificazione prevista; in parte il Piano intende riqualificarli e rifunzionalizzarli mediante funzioni tipicamente urbane, compatibili con quelle residenziali e con interventi che, in definitiva, assicurino nuova qualità urbana ed ambientale, coerentemente al dimensionamento demografico e produttivo previsto. Il PUC, dunque, considera tali aree come Aree di Trasformazione AT ed Aree Standard AS, nelle quali

promuovere, mediante meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di spazi e verde pubblico e nuova edificazione.

Le variazioni apportate rispetto alla precedente versione del PUC, hanno riguardato:

- L'eliminazione della zona di espansione contigua al complesso dello IACP di recente realizzazione (ex zona C), e specificazione degli interventi di ERS da realizzare per quota parte nell'ambito dei comparti residenziali.
- La denominazione come zone C di quella parte delle B3 inquadrate nei comparti residenziali e i relativi ambiti di trasformazione.

Il PUC inquadra la zona C come ambito complesso funzionalmente ed articolato in insediamenti a prevalente uso residenziale, con quote da destinare anche a interventi di ERS, nonché ad attrezzature pubbliche di interesse generale e altri usi di interesse pubblico volti a soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro. Per tale ragione la presente proposta di PUC, ha stabilito un incremento delle quote percentuali minime di standard previsti dalla normativa da realizzare in tutti i comparti per quanto concerne le attrezzature di interesse locale. Per le quote da destinare a interventi di ERS, in caso di richiesta del promotore immobiliare, è considerata idoneo anche l'allestimento di complessi residenziali pubblici o di edilizia sociale o finalizzata a specifiche categorie sociali con riferimenti a bandi regionali o statali.

#### **12.2.4 Ambiti a caratterizzazione produttiva, zona D**

La zona D contraddistingue tutti gli insediamenti produttivi, di tipo industriale, artigianale, commerciale e del terziario. Gli insediamenti esistenti, realizzati con il previgente PRG, sono risultati saturi per la quasi totalità. Nel territorio comunale, inoltre, l'analisi degli insediamenti di tipo produttivo presenti ha evidenziato l'esistenza di contenitori manifatturieri dismessi, o non utilizzati, o utilizzati per attività che attualmente non risultano più compatibili con l'assetto insediativo a carattere residenziale assunto nel tempo dalle aree in cui sono localizzati. In altri casi è stata rilevata l'esistenza di attività produttive la cui localizzazione risulta chiaramente incompatibile dal punto di vista ambientale. Per tali criticità, oltre allo sviluppo di interventi a supporto di nuove attività economiche, l'obiettivo del PUC è anche quello di promuovere interventi di risanamento e razionalizzazione di quelle esistenti, al fine di un più corretto utilizzo del territorio e degli ambiti a maggiore vulnerabilità.

La zona del tipo D è articolata in 4 sottozone:

**D1** - Insediamenti produttivi esistenti in prevalenza di tipo industriale delocalizzabili e/o convertibili in base alle destinazioni funzionali delle zone D2 e D3. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D1 a – Insediamenti produttivi esistenti, interni al tessuto residenziale.

D1 b - Insediamenti produttivi esistenti, esterni al tessuto residenziale.

**D2** – Insediamenti di carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario (generico e avanzato). Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in due sottozone:

D2 a – Insediamenti saturi e di completamento a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

D2 b – Insediamenti di nuova realizzazione a carattere produttivo, di tipo artigianale, commerciale e terziario.

**D3** – Insediamenti produttivi, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati. Tale sottozona è suddivisa, a sua volta, in tre sottozone:

D3 a – Insediamenti saturi e di completamento, a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati;

D3 b – Insediamenti di nuova realizzazione, a carattere produttivo, di tipo turistico, ricettivo e servizi correlati.

**D4** - Insediamenti produttivi, di tipo industriale e artigianale.

Le variazioni apportate rispetto alla precedente versione del PUC, hanno riguardato:

- L'accorpamento delle zone D1 e D2 in un'unica zona D1 divisa in due sottozone D1a e D1b e conseguente ridenominazione delle zone successive.
- L'ulteriore specificazione delle destinazioni funzionali per le zone D con eliminazione della quota parte aggiuntiva

destinata a residenza, oltre quella del custode o gestore previsto dalla normativa.

### **12.2.5 Il sistema degli spazi pubblici, zona F**

Le zone F, conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale, connotando anche tutti quei servizi pubblici e privati che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, contribuiscono ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico.

Le scelte operate dall'Amministrazione Comunale mediante il PUC, relativamente alla previsione delle zone F, sono principalmente indirizzate alla riorganizzazione degli spazi pubblici ed alla creazione delle infrastrutture atte a sostenere le decisioni di sviluppo strategico del comune. Il PUC intende assicurare l'efficiente e flessibile gestione delle attrezzature già esistenti ed, al contempo, l'idoneo e razionale inserimento delle attrezzature di progetto nella più ampia programmazione urbana.

Le attrezzature di progetto, previste dal Puc, come il sistema pubblico/privato delle aree di verde attrezzato, il polo scolastico, le attrezzature d'interesse collettivo, ecc., nel loro complesso intendono contribuire alla definizione della futura e più moderna gestione del territorio comunale che il nuovo strumento urbanistico vuole attribuire al comune di Castelnuovo Cilento. Il Puc, infatti, al fine di garantire la concreta realizzazione e la gestione nel tempo di tutte le opere pubbliche previste, auspica e sostiene l'intervento dell'imprenditoria privata ed, in particolare, il ricorso alle vigenti disposizioni in materia di finanza di progetto e alle altre forme di partenariato pubblico/privato. A tale scopo, il PUC pone le premesse affinché, sin dalla fase dell'ideazione, i progetti contengano i presupposti di redditività necessari al concorso del capitale privato.

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a valenza locale e a valenza territoriale, esistenti e/o di nuovo impianto, da acquisire anche attraverso l'attuazione dei comparti, sono articolate nelle seguenti sottozone normative:

Zone F1 - di ruolo locale, connesse all'insediamento residenziale (esistente o di nuova costituzione) ai fini della sua integrazione (art. 3, D.M. n. 1444/68), suddivise in aree destinate a:

- attrezzature d'interesse generale;
- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature sportive;
- verde attrezzato;
- parcheggi pubblici.

Zone F2 - di ruolo territoriale (art. 4, co. 5, D.M. n. 1444/68), che includono:

- attrezzature di interesse generale, per l'istruzione superiore all'obbligo;
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- spazi destinati a parchi pubblici e spazi sportivi-ricreativi urbani e territoriali.

### **12.3 Il territorio rurale e aperto**

L'ambito del territorio extraurbano comprende il sistema ambientale e agricolo (agricolo, forestale, pascolivo – territorio rurale aperto). Il PUC articola la zona E (territorio rurale e aperto) a prevalente uso agricolo, in tre sottozone normative:

E1 - ambito di tutela mirata, ispirata alla tutela e alla salvaguardia dei beni ambientali, definiti nella parte strutturale. L'Ambito della tutela mirata E1 comprende: aree naturali e seminaturali, boschi ed aree boscate; aree ripariali, zone umide e relativi corridoi biologici e paesaggistici degli ambiti fluviali (aree individuate come corridoi fluviali); biotopi con componenti morfologiche ad accentuata clivometria o incisi dall'acqua e caratterizzanti il reticolo idrografico secondario (impluvi, canali e valloni principali dei versanti collinari e pedemontani).

E2 e E3 - ambiti a prevalente uso agricolo (conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), in particolare, la zona E2 per le zone agricole produttive e a matrice rurale prevalente, così come individuate dallo

studio agronomico di settore; la zona E3 per le aree urbane e periurbane, ossia tutte le aree incolte, ruderali e agricole a matrice rurale prevalente e produttive che ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione.

Nell'ambito del territorio extraurbano, sono presenti aree con diverse potenzialità: il Puc intende orientare le scelte d'uso del suolo sulla base delle reali e diversificate suscettività di utilizzo, incentivando:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il miglioramento della viabilità e delle dotazioni minime infrastrutturali;
- l'attivazione di attività agricole e/o complementari all'agricoltura, anche al fine della manutenzione del territorio, nella salvaguardia delle sue peculiarità;
- la tutela, la valorizzazione e la pubblica fruizione delle aree di maggiore pregio paesaggistico;
- la realizzazione del Parco Lungofiume dell'Alento;

#### Zone E2 e Parco Agricolo dell'Alento

Nel novero delle ZTO E2, il PUC individua un ambito che, sulla base degli studi di settore, è considerato maggiormente vocato all'esercizio di attività agricole a piccola scala produttiva, connesse con la manutenzione ambientale e l'ospitalità rurale, nell'ottica di creare un sistema integrato di offerta di produzioni agricole di qualità, di gastronomia tipica, di servizi culturali, ricreativi e turistici.

Per tale ambito il PUC, secondo le modalità del PI, prevede l'istituzione del Parco Agricolo dell'Alento con l'obiettivo di valorizzare il contesto della località Salicuneta e il relativo versante collinare di collegamento al Capoluogo (paesaggio vallivo Palistro-Salicuneta), quale ambito locale rappresentativo dei caratteri distintivi del paesaggio agrario cilentino, e delle cosiddette *"aree dei piccoli campi"*, come identificato dal Piano del PNCVD e dalle relative Nda (art. 15, comma 2). Inoltre il PUC, in collegamento con il progetto di Parco Lungofiume Alento, propone tale area come ambito di sviluppo di un progetto pilota a scala comunale del *"Parco agricolo intercomunale dell'Alento"*, come previsto dal PTCP e dalle relative Nda (art. 34 comma 12 e 13).

Per tale ambito (denominato zona E2t) il PUC persegue la salvaguardia e la manutenzione dell'integrità dell'ambiente naturale; il permanere, la valorizzazione e il supporto delle attività agricole esistenti e potenziali, l'allestimento del suolo che agevoli la fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio; la vigilanza contro manomissioni ed incendi; il risanamento e restauro ambientale; la difesa idrogeologica; la salvaguardia ed il corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; il recupero dei manufatti rurali esistenti anche a fini ricettivi, attraverso interventi di ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso; la realizzazione di nuovi manufatti rurali, laddove consentito, rispettando i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramenti murari, di coperture, degli infissi, ecc.).

## **12.4 Ambiti di Equivalenza**

In base alla LR 16/2004, l'attuazione del PUC di Castelnuovo Cilento si basa sul metodo perequativo che riguarda tutte le aree di trasformazione. La perequazione si fonda sul principio in base al quale la trasformazione urbanistica interessa tutte le aree suscettibili di un uso diverso da quello attuale e che concorrono alla crescita urbana, escludendo le aree con accertate incompatibilità ambientali. Inoltre il meccanismo attuativo è basato sui comparti, sia unitari che non, con gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione. Questi ultimi sono equivalenti per tutte le aree appartenenti alla stessa classe, in relazione alla loro ubicazione rispetto al contesto urbano.

Sulla base di tali principi, la struttura del modello perequativo applicato al presente PUC, ha fissato regole e parametri riconoscendo i diritti edificatori come potenziale implicito dei suoli e collegando le loro condizioni di fatto e di diritto ai connotati strutturali del territorio che prescindono dalle destinazioni specifiche.

Con riferimento alla L.R. 16/2004, art. 23, risulta il tipo di classificazione applicabile, per ambiti, per sistemi e per zone territoriali omogenee. Pertanto gli ambiti di equivalenza individuati riguardano il territorio urbano, il territorio perturbano, il territorio rurale e aperto, tenendo conto delle definizioni riportate nel DPR n. 223 del

30/05/1989 Allegato dell'ISTAT *“Istruzioni per la formazione delle basi territoriali”* operando la perimetrazione anche sulla scorta dei *“limiti infrastrutturali”* come suggerito dall'allegato sopracitato.

Dalla classificazione operata risultano i seguenti ambiti con i relativi indici (elaborato 6g e 6f):

| <b>Ambiti di Equivalenza</b>                                                  | <b>Iep (mq/mq)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ambiti di sviluppo agro-ambientale                                            | 0,0                |
| ambiti di completamento produttivo                                            | 0,18               |
| ambiti di controllo edificativo                                               | 0,137              |
| ambiti di ristrutturazione urbana e riqualificazione paesaggistico-ambientale | 0,28               |
| ambiti di sviluppo industriale                                                | 0,31               |
| ambiti di tutela assoluta                                                     | 0,0                |

il PUC attribuisce uno Iep, Indice di Edificabilità Propria potenziale definito sulla base degli indici di fabbricabilità territoriale (Ift) e degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) caratteristici degli ambiti di appartenenza. Nel definire tali indici, il PUC ha tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Il Diritto Edificatorio proprio DEp, che rappresenta il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC, scaturisce dal prodotto dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) per la Superficie Territoriale dell'area (ST), ed è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle norme.

L'attribuzione degli indici edificatori equivale a determinare i diversi livelli di rendita riconosciuti alla proprietà fondiaria, rendita assoluta, per le aree che da agricole diventano urbane, e rendita differenziale, per le aree già ad uso urbano. Gli indici sono stati assegnati in riferimento alla loro ubicazione nell'ambito territoriale e varia a seconda della localizzazione dei suoli coinvolti nella trasformazione.

La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC viene, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli in base agli IEp, ma essa viene concentrata, ai fini della edificazione, principalmente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i parametri urbanistici/edilizi che ne regolano l'attuazione. Le Aree di Trasformazione, comprese nelle zone B, C e D sono quelle nelle quali viene promosso, attraverso meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, del verde pubblico e la nuova edificazione. Il sistema dei servizi, ovvero il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, è previsto e presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme.



### 13. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del Puc di Castelnuovo Cilento si riferisce alle aree di trasformazione individuate sul territorio comunale, per gli ambiti a destinazione residenziale e produttiva, configurando il relativo piano strutturale come una “mappa di trasformabilità” del territorio. Il dimensionamento tiene conto delle esigenze connesse ai fenomeni di crescita e di trasformazione urbana valutate in base ad un previsto incremento demografico per l'arco temporale fissato e in base alla domanda di aree a destinazione produttiva e turistica. Il fabbisogno insediativo in particolare dovrà essere continuamente aggiornato in base all'effettiva realizzazione delle trasformazioni previste che andranno attentamente verificate mediante la gestione del piano nel tempo, cioè con gli opportuni atti di programmazione e attraverso gli strumenti della pianificazione attuativa. Le previsioni operative del piano, infatti, dovranno essere continuamente rapportate al quadro delle esigenze che cambiano, determinando i valori effettivi della capacità edificatoria delle aree di trasformazione.

In relazione a modalità e tempi previsti dal piano, si è ritenuto di assumere i valori pieni risultanti dalle stime effettuate, in considerazione che:

- non tutte le aree saranno edificate nell'arco temporale prefissato, considerando che la capacità edificatoria non sarà utilizzata del tutto dai soggetti privati interessati;
- l'effettiva saturazione della capacità insediativa nei tessuti di città consolidata e stratificata non è di fatto prevedibile;
- è possibile ipotizzare che l'attuale cambiamento degli stili di vita orienterà le scelte individuali anche verso le aree a minore densità insediativa;
- non tutte le attività produttive presenti nelle zone residenziali si trasferiranno nei tempi previsti nelle aree destinate a tali funzioni;
- non è possibile considerare quote significative del patrimonio abitativo non occupato, ai fini del bilancio abitativo, trattandosi prevalentemente di seconde case di fatto utilizzate periodicamente, specie nella stagione estiva data la contiguità del comune al territorio costiero.

A tali valutazioni, va aggiunta la considerazione che in coerenza con il principio di *integrazione funzionale*, che è una prestazione essenziale dei nuovi comparti edificatori, quale principio insediativo assunto nel presente piano, la capacità edificatoria degli ambiti residenziali possa essere destinata anche a funzioni complementari quali uffici, studi professionali, negozi, servizi, attività artigianali, depositi, box auto, ecc..

Ulteriore fattore da tenere presente nella valutazione delle aliquote finali del dimensionamento riguardano gli incrementi aggiuntivi determinati dai fenomeni di polarizzazione in atto riguardanti il territorio comunale a seguito delle iniziative in corso e quelle programmate per lo sviluppo di servizi e attrezzature per il tempo libero e il turismo che produrranno incremento di occupazione e di attrattività, anche a scala intercomunale e comprensoriale.

Rispetto al dimensionamento, infine, il presente piano tiene conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico precedente, per cui il residuo di capacità edificatoria viene rivisto e ricompreso nelle attuali previsioni del piano, dunque è parte integrante del bilancio oggetto del presente dimensionamento.

#### 13.1 Dimensionamento abitativo

Il dimensionamento abitativo si fonda in generale sia sul rapporto famiglia/alloggio, cioè la dotazione di un alloggio per ogni famiglia in misura proporzionata alla grandezza della famiglia stessa, sia sul rapporto abitanti/stanza, ossia la dotazione di stanze per ciascun abitante. In entrambi i casi è stato considerato per lungo tempo il parametro pari a 1, ovvero una stanza di abitazione per ogni abitante e un alloggio per ogni famiglia. In realtà, per quanto attiene in particolare al rapporto abitante/stanza, le analisi statistiche nazionali dell'ultimo quindicennio hanno

dimostrato che l'evoluzione socioeconomica e la trasformazione qualitativa degli standard di vita degli ultimi anni, hanno determinato l'attestarsi di tale rapporto su un parametro pari a 0,57 ab/stanza, cioè di quasi due stanze per ogni abitante. Tale parametro nel 2011 si è ulteriormente definito nel rapporto ottimale di 0,50 ab/stanza, laddove per ogni abitante è stata individuata una dotazione netta di n.2 stanze.

Per quanto riguarda la situazione locale, le dinamiche precedentemente illustrate si confermano ampiamente. Come descritto nei precedenti paragrafi, infatti, Castelnuovo Cilento si caratterizza per standard residenziali di livello quantitativo medio-alto come confermano, nell'ambito del censimento 2001, i dati riguardanti: la superficie media delle abitazioni pari a mq 105,67, tra le più alte della provincia e del valore medio provinciale di mq 92,55; il numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti pari a 0,69 per Castelnuovo Cilento, inferiore del rapporto medio provinciale pari a 0,72; il numero di stanze per abitazione per tipo di occupazione, che vede 3,82 la media dei vani di abitazioni non occupate da persone residenti, e 4,47 la media dei vani di abitazioni occupate da persone residenti; infine l'elevato numero di residenze di proprietà, pari al 77,61%, contro il dato medio provinciale di 69,16%.

| Castelnuovo Cilento                                                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| INDICATORI CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI - 2001                         |        |
| Densità abitativa (abitanti/Kmq)                                           | 124    |
| Superficie media abitazioni (mq)                                           | 105,67 |
| Metri quadri per occupante                                                 | 37,1   |
| Numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti | 0,69   |
| Numero di stanze per abitazione occupate da residenti                      | 4,47   |
| Numero di stanze per abitazione non occupate da residenti                  | 3,82   |

Considerando anche le dinamiche demografiche registrate nell'ultimo decennio, Castelnuovo Cilento in altri termini, si conferma come il tipico insediamento intermedio, rispetto a territori di maggiore concentrazione urbana (Vallo della Lucania e comuni costieri), ponendosi come alternativa alla maggiore densità abitativa e ai più alti valori di mercato degli immobili, consentendo l'accesso a migliori standard residenziali a partire da quello dimensionale degli alloggi.

A tale situazione fanno tuttavia da contrappunto anche condizioni di disagio abitativo come attesta il valore dell'indice di disagio abitativo IDA (rif. Ptcp, 0.1.1 Allegato 1 - Analisi socioeconomica) che per il sistema territoriale locale risulta pari a 0,82 seppure inferiore al valore provinciale di 1,10. L'indice di disagio abitativo dipende dalla presenza di alloggi impropri e dal valore dell'indice di affollamento stabilito come soglia massima, al di sopra del quale le famiglie vivono in condizione di disagio. Questo standard è stato definito sotto il profilo "stanza per abitante" ritenendo congrua la dotazione minima di 1,5 stanze per residente.

Il fabbisogno residenziale di seguito analizzato è distinto tra fabbisogno pregresso e fabbisogno aggiuntivo.

#### 13.1.1 Fabbisogno residenziale pregresso

Il Ptcp, cfr. art. 124 delle Nta, stabilisce che la stima del fabbisogno abitativo pregresso deve essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono:

- a) in *alloggi impropri* – di cui alle voci censuarie relative alle *"Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio"*, *"Famiglie senza tetto o senza abitazione"* e *"Famiglie in coabitazione"*;
- b) in *condizioni di sovraffollamento*, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore ai minimi accettabili.

Per quanto riguarda gli **alloggi impropri**, si possono considerare quelli occupati da famiglie che rientrano nella tipologia di convivenza classificata come "altre convivenze", pari a 2 unità in base ai dati Istat 2001 precedentemente riportati. Si assume pertanto che nel caso in questione, risultano impropri : 2 alloggi per corrispondenti 9 vani (8,6).

Nell'ambito della categoria degli alloggi impropri, inoltre, è necessario considerare anche quelli che non offrono condizioni d'uso adeguate, come gli alloggi privi di servizi igienici essenziali; quelli interrati per oltre il 35% del perimetro; quelli privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze; gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri. Tali condizioni abitative riguardano una quota parte sia delle abitazioni costruite in epoca antecedente al 1945, sia delle numerose case sparse. Per un comune di dimensioni medio piccole della Campania è stato stimato (CLES, *Politiche abitative nella regione Campania*, 2008), che tale valore oscilla tra il 2 e il 3% dei vani totali. Dal dato statistico regionale pertanto è possibile operare una stima del numero di vani e il corrispondente numero di alloggi impropri presenti nel territorio comunale:

$2,5\% \times 3.096$  (stima CLES, Pressione 2001 - Numero di vani totali) = 77 vani

$77/4,3$  (Vani – Numero medio di vani per abitazione occupata) = 18 alloggi

Dalle valutazioni operate, risulta in definitiva il seguente numero totale di alloggi impropri:

$2 + 18 = 20$  alloggi, per complessivi  $9 + 77 = 86$  vani.

E' interessante sottolineare come, nell'ambito dello studio sopracitato a cura del CLES per le politiche abitative regionali, il livello di disagio abitativo dei comuni della Campania risulti determinato attraverso il ricorso ad una procedura a doppio stadio: (i) la selezione preliminare dei comuni con particolari requisiti (individuati e formalizzati con la Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003); (ii) l'elaborazione di un indicatore sintetico finalizzato alla costruzioni dell'intensità del disagio ossia l'elaborazione di un ordinamento, di una scala delle priorità d'intervento dell'azione pubblica basata sulla gravità del fenomeno.

L'indicatore sintetico teorico (ISDA) è una media ponderata di cinque differenti indici: (1) l'incidenza di intensità abitativa ( $i_{IA}$ ); (2) l'indice di pressione sullo stock abitativo ( $i_{PS}$ ); (3) l'indice di accessibilità al mercato immobiliare residenziale ( $i_P$ ); (4) l'indice di incidenza delle domande di alloggio popolare ( $i_{DA}$ ); (5) l'indice di incidenza delle domande di *voucher* per abitazioni in locazione ( $i_{DV}$ ).

Il primo indice comunale ( $i_{IA}$ ) è stato analizzato nella panoramica sul contesto residenziale comunale (cfr. *Patrimonio abitativo esistente e suo utilizzo*) ed è dato dal rapporto tra le abitazioni comunali occupate e le abitazioni comunali totali censite. La *standardizzazione* è avvenuta considerando lo stesso rapporto su base regionale.

Il secondo indice comunale ( $i_{PS}$ ) – anch'esso valutato (cfr. *Le abitazioni: indicatori di affollamento*) – è il reciproco del rapporto tra la superficie comunale abitata e la popolazione comunale residente. Anche in questo caso la standardizzazione è stata ottenuta considerando lo stesso rapporto su base regionale.

Il quarto ( $i_{DA}$ ) e quinto indicatore ( $i_{DV}$ ) sono stati realizzati rapportando alla popolazione residente, rispettivamente, il numero delle domande (di alloggio popolare o di sostegno alla spesa per un'abitazione in locazione) moltiplicato per il numero medio di componenti familiari.

Per quanto riguarda il terzo indicatore comunale ( $i_{AMI}$ ), questo è stato ottenuto come valore reciproco del rapporto tra prezzo unitario delle abitazioni comunali residenziali ponderato e il prezzo medio unitario regionale; il fattore di ponderazione utilizzato è il grado di utilizzo ovvero il rapporto tra le abitazioni occupate e le abitazioni totali censite.

La valutazione effettuata per tutti i comuni della Campania ha prodotto una graduatoria in cui Castelnuovo Cilento risulta posizionato come illustrato nella tabella che segue.

**Graduatoria dei comuni con disagio abitativo**

|                             | Valore<br>dell'indicatore ISDA | Livello di rischio<br>e priorità d'intervento | Graduatoria<br>regionale | Graduatoria<br>provinciale |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Castellnuovo Cilento</b> | 0,560                          | Medio-Basso                                   | 459<br>(su 551)          | 125<br>(su 158)            |

Fonte: elaborazioni CLES su dati ISTAT 2001 e su dati CIPE (Delibera n. 87 del 13 novembre 2003)

Per quanto riguarda le condizioni di sovraffollamento, l'indice di affollamento e l'indicatore della condizione di disagio considerato è il rapporto stanze/occupanti. Nella matrice di affollamento che segue (Ptcp, 0.1.1 Allegato 1 Analisi socioeconomica) sono riportati i valori di riferimento dell'indice di affollamento per ciascuna condizione abitativa in riferimento all'intero territorio provinciale.

Nella tabella di seguito riportata, l'indice di affollamento o di disagio abitativo, riguarda solo le abitazioni con un numero di occupanti per stanza maggiore di 1,34, oltre ai monocali, ossia le abitazioni composte da una sola stanza. L'indice aumenta sia quando risultano più componenti nello stesso numero di stanze, sia quando famiglie con lo stesso numero di componenti vivono in alloggi con un minor numero di stanze. In alternativa, esso aumenta lungo la diagonale secondaria della matrice dal basso verso l'alto.

| <b>Matrice degli indici di affollamento</b> |                  |          |          |          |          |          |          |
|---------------------------------------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Stanze</b>                               | <b>Occupanti</b> |          |          |          |          |          |          |
|                                             |                  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> |
|                                             | <b>1</b>         | 1,00     | 2,00     | 3,00     | 4,00     | 5,00     | 6,00     |
|                                             | <b>2</b>         | 0,50     | 1,00     | 1,50     | 2,00     | 2,50     | 3,00     |
|                                             | <b>3</b>         | 0,33     | 0,67     | 1,00     | 1,33     | 1,67     | 2,00     |
|                                             | <b>4</b>         | 0,25     | 0,50     | 0,75     | 1,00     | 1,25     | 1,50     |
|                                             | <b>5</b>         | 0,20     | 0,40     | 0,60     | 0,80     | 1,00     | 1,20     |
|                                             | <b>6</b>         | 0,17     | 0,33     | 0,50     | 0,67     | 0,83     | 1,00     |

<sup>12</sup> L'indicatore di disagio abitativo è dato dalla seguente formula:

$$IDA = \frac{\sum_{i=1}^6 \sum_{j=1}^6 (v_{ij} - Ida_{ij}) \cdot x_{ij}}{\max IDA_1} \cdot 100 \quad \text{per } v_{ij} - Ida_{ij} > 0.$$

Dove  $v_{ij}$  è il valore obiettivo e  $Ida_{ij}$  è il rapporto occupante/stanza relativa alla condizione i-j-esima. Il massimo dell'indice IDA è dato dall'ipotesi in cui tutti i componenti coabitino in famiglie di 6 persone e vivano insieme in una stanza. Il valore massimo dell'indice IDA varia con il variare del valore obiettivo.

Matrice degli Indici di affollamento - Ptcp, 0.1.1 Allegato 1 Analisi socioeconomica

Nel calcolare l'indice di affollamento viene anche considerato che:

- 1) *Monocali esclusi, non vi siano economie di scala ottenute dalla dimensione dell'immobile;*
- 2) *Il disagio abitativo aumenti con il crescere del rapporto: numero componenti familiari/numero stanze;*
- 3) *Il sottoutilizzo degli immobili non costituisca di per sé un problema, vale a dire che esso stesso non costituisce una priorità ai fini della pianificazione territoriale.*

Ciascun valore dell'indice di affollamento è stato moltiplicato per la quota di popolazione che vive nella condizione abitativa ad esso relativa, da cui risultano le tabelle di seguito riportate. In esse sono considerate non idonee o sovraffollate le abitazioni costituite da: una sola stanza; due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito

da tre o più componenti; tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti; quattro stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da sei o più componenti.

| Popolazione in condizione di disagio abitativo per numero di componenti delle famiglie e numero di stanze.<br>Provincia di Salerno 2001 |                     |      |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                                                                                         | COMPONENTI FAMIGLIE |      |       |       |       |       |
| STANZE                                                                                                                                  | 1                   | 2    | 3     | 4     | 5     | 6     |
| 1                                                                                                                                       | 2628                | 1914 | 1455  | 1344  | 590   | 187   |
| 2                                                                                                                                       | 0                   | 0    | 12225 | 14772 | 6140  | 2251  |
| 3                                                                                                                                       | 0                   | 0    | 0     | 0     | 27525 | 10371 |
| 4                                                                                                                                       | 0                   | 0    | 0     | 0     | 0     | 26046 |
| 5                                                                                                                                       | 0                   | 0    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 6                                                                                                                                       | 0                   | 0    | 0     | 0     | 0     | 0     |
|                                                                                                                                         | 2628                | 1914 | 13680 | 16116 | 34255 | 38855 |

| Percentuale popolazione in condizione di disagio abitativo per numero componenti delle famiglie e numero di stanze.<br>Provincia di Salerno 2001 |                     |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                                                                                                  | COMPONENTI FAMIGLIE |       |       |       |       |       |
| STANZE                                                                                                                                           | 1                   | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     |
| 1                                                                                                                                                | 0,024               | 0,018 | 0,014 | 0,013 | 0,005 | 0,002 |
| 2                                                                                                                                                | 0                   | 0     | 0,114 | 0,137 | 0,057 | 0,021 |
| 3                                                                                                                                                | 0                   | 0     | 0     | 0     | 0,256 | 0,097 |
| 4                                                                                                                                                | 0                   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0,242 |
| 5                                                                                                                                                | 0                   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 6                                                                                                                                                | 0                   | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
|                                                                                                                                                  | 0,02                | 0,02  | 0,13  | 0,15  | 0,32  | 0,36  |

Con riferimento ai dati provinciali è possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di Castelnuovo Cilento, applicando gli stessi dati provinciali, assumibili in considerazione che tra questi ultimi e i dati comunali non esistano differenze significative nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. In tal senso per Castelnuovo Cilento risulta la matrice di affollamento che segue.

| Castelnuovo Cilento<br>MATRICE DI AFFOLLAMENTO - dati Istat 2001 |     |                                             |              |              |              |              |                    |        |
|------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------|
| Numero di alloggi per numero di stanze                           |     | Numero di famiglie per numero di componenti |              |              |              |              |                    | Totale |
|                                                                  |     | 1 componente                                | 2 componenti | 3 componenti | 4 componenti | 5 componenti | 6 o più componenti |        |
|                                                                  |     | 119                                         | 180          | 141          | 156          | 90           | 42                 |        |
| 1 stanza                                                         | 7   | 6                                           | 4            | 3            | 3            | 1            | 0                  | 17     |
| 2 stanze                                                         | 46  | 0                                           | 0            | 26           | 31           | 13           | 5                  | 74     |
| 3 stanze                                                         | 130 | 0                                           | 0            | 0            | 0            | 58           | 22                 | 80     |
| 4 stanze                                                         | 243 | 0                                           | 0            | 0            | 0            | 0            | 55                 | 55     |
| 5 stanze                                                         | 177 | 0                                           | 0            | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0      |
| 6 o più stanze                                                   | 125 | 0                                           | 0            | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0      |
| Totale                                                           | 728 | 6                                           | 4            | 29           | 34           | 72           | 82                 | 226    |

Dallo sviluppo della matrice emerge che a Castelnuovo Cilento 226 componenti vivono in condizioni di disagio per sovraffollamento abitativo in base all'indice IDA fissato a livello provinciale. A 226 componenti corrispondono (226 componenti/3,10 media componenti per famiglia al 2001) 73 famiglie che risultano in condizioni di sovraffollamento abitativo a cui fa riscontro una domanda di 73 alloggi.

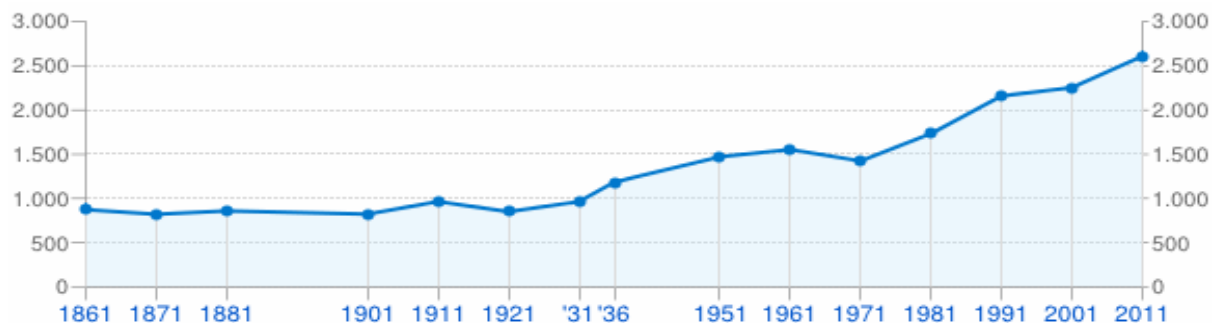
In conclusione, dalle elaborazioni effettuate risulta un fabbisogno residenziale pregresso corrispondente a: 20 (alloggi impropri) + 73 (domanda di affollamento) = 93 alloggi. Applicando un coefficiente di riduzione del 12% si assume in definitiva una quota di **fabbisogno residenziale pregresso di 82 alloggi**

### 13.1.2 Fabbisogno residenziale aggiuntivo

Il Ptcp, cfr. art. 125 pt.1 delle Nta, stabilisce che la stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo deve essere effettuata sulla base di scenari di proiezione demografica che tengano conto delle componenti naturali e migratorie. Ciò in linea con il metodo adottato dall'Istat per le previsioni demografiche riferite alle provincie italiane (giugno 2008), richiamato nell'Analisi socioeconomica del Ptcp (0.1.1 Allegato 1). Il metodo adottato è quello per componenti (*Cohort Component Model*), che si basa sull'assunto che la popolazione, tenuto conto del naturale processo di avanzamento dell'età, si modifica di anno in anno sulla base di due componenti: a) il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) e b) il saldo migratorio (differenza tra movimenti migratori in entrata e movimenti migratori in uscita).

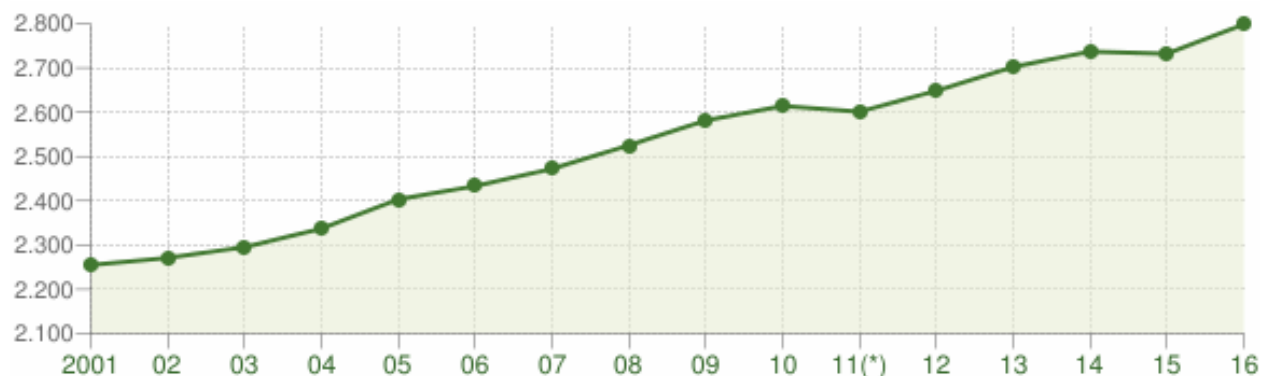
#### Previsioni demografiche

Le analisi socioeconomiche effettuate, hanno evidenziato le dinamiche demografiche di Castelnuovo Cilento riportate nel grafico e nelle tabelle che seguono.



Castelnuovo Cilento - Popolazione residente ai censimenti ISTAT (2011 dati provvisori) - elaborazione Tuttitalia

Le dinamiche suddette possono considerarsi ancora valide come conferma al 2016 il grafico che segue:



Relazione illustrativa - PUC CASTELNUOVO CILENTO SA

| Tassi x 1000 abitanti |              |          |           |                   |                   |                 |
|-----------------------|--------------|----------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Anno                  | Popolazione  | Natalità | Mortalità | Crescita Naturale | Migratorio Totale | Crescita Totale |
| 1981                  | 1.733        |          |           |                   |                   |                 |
| 1991                  | 2.158        |          |           |                   |                   |                 |
| 2001                  | 2.246        | 0,3      | 0,1       | 0,2               | - 0,6             | - 0,4           |
| 2002                  | 2.253        | 0,8      | 0,8       | 0,0               | 0,5               | 0,5             |
| 2003                  | 2.271        | 8,4      | 9,7       | -1,3              | 8,4               | 7,1             |
| 2004                  | 2.295        | 12,3     | 6,6       | 5,7               | 4,8               | 10,5            |
| 2005                  | 2.337        | 9,5      | 6,5       | 3,0               | 15,1              | 18,1            |
| 2006                  | 2.403        | 10,1     | 6,3       | 3,8               | 24,1              | 27,8            |
| 2007                  | 2.433        | 13,2     | 9,5       | 3,7               | 8,7               | 12,4            |
| 2008                  | <b>2.472</b> | 9,8      | 11,0      | -1,2              | 17,1              | 15,9            |
| 2009                  | <b>2.525</b> | 9,2      | 7,6       | 1,6               | 19,6              | 21,2            |
| 2010                  | <b>2.581</b> | 12,5     | 8,2       | 4,3               | 17,6              | 21,9            |
| 2011                  | <b>2.614</b> | 7,7      | 7,7       | 0,0               | 12,7              | 12,7            |

| Variazioni Bilancio Demografico |                |                  |                             |              |                           |
|---------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| Anno                            | Saldo Naturale | Saldo Migratorio | Per variazioni territoriali | Saldo Totale | Popolazione al 1° gennaio |
| 1971                            |                |                  |                             |              | 1.424                     |
| 1981                            |                |                  |                             | 309          | 1.733                     |
| 1991                            |                |                  |                             | 425          | 2.141                     |
| 2001                            | 3              | - 14             | - 6                         | 88           | 2.246                     |
| 2002                            | 0              | 12               | - 5                         | 7            | 2.255                     |
| 2003                            | -3             | 19               | +2                          | 18           | 2.271                     |
| 2004                            | 13             | 11               | 0                           | 24           | 2.295                     |
| 2005                            | 7              | 35               | 0                           | 42           | 2.337                     |
| 2006                            | 9              | 57               | 0                           | 66           | 2.403                     |
| 2007                            | 9              | 21               | 0                           | 30           | 2.433                     |
| 2008                            | -3             | 42               | 0                           | 39           | <b>2.472</b>              |
| 2009                            | 4              | 49               | 0                           | 53           | <b>2.525</b>              |
| 2010                            | 11             | 45               | 0                           | 56           | <b>2.581</b>              |
| 2011                            | 0              | 33               | 0                           | 33           | <b>2.614</b>              |

Considerando i dati demografici sopra riportati e tenendo conto delle componenti naturali e migratorie registrate, lo scenario di proiezione demografica al 2021 viene delineato con il metodo dell'equazione esponenziale, sviluppato nella tabella che segue. Il calcolo fornisce il seguente quadro di stima:

totale residenti al 2021 = **3.050**

incremento residenti al 2021 = **436**

| Castelnuovo Cilento - Calcolo popolazione al 2021 |             |                                    |                   |                         |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Anno                                              | Popolazione | Saldo Totale naturale e migratorio | Tasso di Crescita | Tasso medio di Crescita |
| 1971                                              | 1.424       |                                    |                   |                         |
| 1981                                              | 1.733       | 309                                | 0,21699438        | 0,166714797             |
| 1991                                              | 2.158       | 425                                | 0,24523947        |                         |
| 2001                                              | 2.246       | 88                                 | 0,04077850        |                         |
| 2011                                              | 2.614       | 368                                | 0,16384684        |                         |
| 2021                                              | 3.050       | 436                                |                   |                         |

#### Composizione nuclei familiari e famiglie

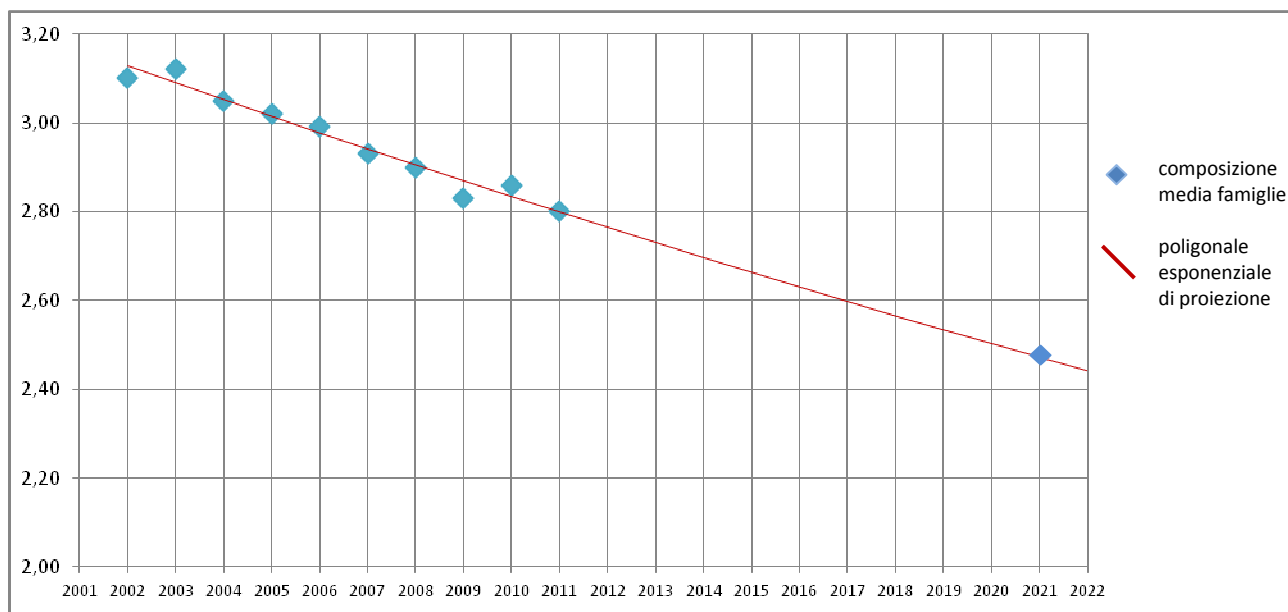
La previsione del numero di famiglie residenti al 2021 è determinata dalla differenza tra la crescita della popolazione e la variazione della dimensione media (cfr. Ptcp, 0.1.1 Allegato 1 - Analisi socioeconomica) su cui influiscono la composizione per età della popolazione e i fattori sociali ed economici.

#### Castelnuovo Cilento POPOLAZIONE RESIDENTE e FAMIGLIE- ISTAT 2001-2011

| Anno | Residenti | Variazione | %Maschi | %Femmine | Famiglie | Componenti per Famiglia |
|------|-----------|------------|---------|----------|----------|-------------------------|
| 2001 | 2.246     |            |         |          |          |                         |
| 2002 | 2.255     | 0,3%       | 47,9%   | 52,1%    | 728      | 3,10                    |
| 2003 | 2.271     | 0,7%       | 47,8%   | 52,2%    | 734      | 3,12                    |
| 2004 | 2.295     | 1,1%       | 48,1%   | 51,9%    | 752      | 3,05                    |
| 2005 | 2.337     | 1,8%       | 48,4%   | 51,6%    | 773      | 3,02                    |
| 2006 | 2.403     | 2,8%       | 48,5%   | 51,5%    | 803      | 2,99                    |
| 2007 | 2.433     | 1,2%       | 48,0%   | 52,0%    | 831      | 2,93                    |
| 2008 | 2.472     | 1,6%       | 47,9%   | 52,1%    | 851      | 2,90                    |
| 2009 | 2.525     | 2,1%       | 48,1%   | 51,9%    | 891      | 2,83                    |
| 2010 | 2.581     | 2,2%       | 47,8%   | 52,2%    | 904      | 2,86                    |
| 2011 | 2.614     | 1,3%       | 48,3%   | 51,7%    | 933      | 2,80                    |

Considerando la variazione della composizione media a partire dal 2001 fino al 2011, la proiezione al 2021 della serie storica dell'andamento del numero medio dei componenti per famiglia, ha dato luogo al risultato rappresentato nel diagramma che segue:





Castelnuovo Cilento - Proiezione al 2021 andamento composizione media famiglie

Dalla poligonale di proiezione al 2021, risulta una previsione del numero medio di componenti per famiglia pari a:  
 $3,10 * (\text{EXP}(-0,021 * 20)) = 2,48$  che si arrotonda a **2,50**

da cui:  $3.050 / 2,50 = \mathbf{1.220}$  famiglie al 2021

$1.220 - 933$  (famiglie al 2011) = **287** incremento famiglie al 2021

ovvero **287** alloggi per fabbisogno aggiuntivo.

Per quanto riguarda la quota frizionale (Ptcp – Nta, art. 125 comma 3), che tiene conto della quota di patrimonio non occupato destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato, questa è stimabile tra il 3% e il 5% del patrimonio occupato. Da ciò deriva:

Quota da frizionale minima =  $933 \times 3\% = 28$  alloggi

Quota da frizionale massima =  $933 \times 5\% = 47$  alloggi

Quota frizionale considerata: **37 alloggi**

Da cui risulta:  $287 - 37 = \mathbf{250}$  alloggi per fabbisogno aggiuntivo.

### 13.1.3 Calcolo dimensionamento abitativo

Il rapporto famiglie/abitazioni è stimato in ragione della effettiva presenza territoriale registrata, considerando la composizione e la morfologia sociale del nucleo familiare. Un significativo indicatore della relazione tra andamento demografico e patrimonio edilizio è costituito dal rapporto tra numero e composizione dei nuclei familiari e numero e composizione degli alloggi presenti sul territorio. A tal proposito, come già segnalato in precedenza, l'obiettivo del Piano è quello di raggiungere il livello minimo di una abitazione per ogni nucleo familiare, con la determinazione dei parametri di un alloggio ritenuto adeguato, per cui ad ogni nucleo familiare dovrà corrispondere un alloggio composto da un numero di vani conforme alla dotazione minima di 1,5 vani a persona.

Da qui si assume che un alloggio tipo, cioè per una famiglia media, per ragioni di opportunità si considera pari a 4,5 vani per alloggio, tenendo conto che il valore risultante dalla media attuale del numero di vani per abitazione a Castelnuovo Cilento è pari a 4,3.

Il calcolo del dimensionamento abitativo si basa sulla somma del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo, comprensivo della quota frizionale, per cui risulta:

82 alloggi fabbisogno residenziale pregresso

250 alloggi fabbisogno residenziale aggiuntivo

-----  
**332 alloggi totali da realizzare**

A questi corrispondono:

4,5 x 80 mc/vano = 360 mc di volume per alloggio

4,5 x 25 mq = 112,5 mq di superficie per alloggio

332 x 112,5 mq = 37.350 mq di superficie residenziale

332 x 360 mc = **119.520 mc** di volumetria residenziale

Alla volumetria residenziale deve collegarsi, necessariamente, la cosiddetta “volumetria complementare” rappresentata dalle funzioni integrative e correlate direttamente alla residenza, come previsto dal DI n.1444/1968, che considera ai mc 80 strettamente residenziali, ulteriori mc 20, fino alla concorrenza dei tradizionali mc 100 procapite fissati dalla normativa. In considerazione del rapporto fissato di 1,5 vani/abitante e dell'innalzamento della cosiddetta “soglia di bisogno”, si è considerato un incremento del 20% della volumetria residenziale per la quantificazione della volumetria complementare, onde dotare i nuovi insediamenti residenziali delle necessarie funzioni strettamente interrelate alla residenza.

- volumetria complementare (20% vol. residenziale) = 23.904mc

L'insieme della volumetria residenziale e della volumetria complementare costituisce, pertanto, il complessivo carico insediativo residenziale di nuovo impianto sul territorio:

- volumetria totale da realizzare 143.424 mc

La quota di fabbisogno residenziale da soddisfare attraverso interventi di Edilizia Residenziale Pubblica – ERP, è quantificata in misura di 22 (21,83) alloggi corrispondenti a 7.860 mc. La quantificazione tiene conto della domanda reale, che potrà far fronte l'IACP sul territorio comunale di Castelnuovo Cilento, dopo gli interventi già realizzati che soddisfano il fabbisogno abitativo del settore a scala comprensoriale. Per questa ragione, la quota stabilita per gli alloggi di ERP è stata stralciata dal conteggio degli alloggi totali da realizzare nel comune. Va inoltre considerata la valutazione dell'ulteriore potenziale connesso al recupero e alla riconversione dei diversi edifici industriali dismessi presenti nel territorio comunale, in parte convertibili in Edilizia Residenziale Sociale e/o Edilizia Residenziale Convenzionata, così come recepito dalla proposta di PUC e dalle relative previsioni localizzative della zonizzazione.

Infine, come si evince nelle NTA (art.154) allegate alla presente proposta, ai soggetti attuatori dei PUA che si obbligheranno a realizzare una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata non inferiore al 10% del QSR delle sole AT a destinazione residenziale, saranno riconosciute agevolazioni da individuare e regolamentare in fase attuativa. In tal caso si dispone la riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria del 15 %. Si rimanda inoltre alla disciplina dettata dall'art.17co.1 “Riduzione o esonero dal contributo di costruzione” e dall'art. 18 “Convenzione-tipo” del DPR 380/2001 e s.m.i..

#### **Dimensionamento abitativo assunto nell'ambito della Conferenza di Piano Permanente provinciale**

Il calcolo del dimensionamento abitativo fin qui descritto, ha costituito la base negoziale della quota di alloggi comunale nell'ambito territoriale Cilento, all'interno della Conferenza di Piano Permanente - art.58 delle norme di attuazione del vigente PTCP. **L'esito dei lavori della Conferenza di Piano ha stabilito una quota definitiva per Castelnuovo Cilento di 200 nuovi alloggi che è assunta dalla presente proposta di PUC** come quota effettiva di fabbisogno residenziale da soddisfare al 2021.

A tal proposito, oltre agli interventi di tipo diretto, la presente proposta comprende la realizzazione di alloggi tramite comparti edificatori residenziali. La riduzione del numero di alloggi, rispetto a quelli previsti nella fase precedente alla Conferenza suddetta, ha comportato l'esclusione di alcuni comparti compresi nel progetto di piano già redatto. Tali comparti, di cui si riportano le relative schede in allegato alla presente proposta, si intendono in questa fase esclusivamente come aree di trasformabilità. La trasformazione delle sottozone B2 di completamento, infatti, saranno soggette a monitoraggio e verifica quantitativa del numero di alloggi realizzati rispetto al tetto massimo di unità assunte nel PUC. I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori saranno verificati ed aggiornati periodicamente in sede di Atti di Programmazione degli Interventi - API, ancorché coerentemente con le previsioni del PUC, in esito ad eventuali variazioni del quadro normativo di

riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, della domanda di alloggi nelle aree in oggetto, nonché delle istanze socio-economiche. Le suddette fasi di verifica ed aggiornamento saranno sottoposte in ogni caso a confronto nell'ambito della Conferenza permanente di co-pianificazione, così come previsto dalla regolamentazione e dalle prassi avviate da Regione e Provincia.

La presente proposta di piano, in definitiva prevede:

**200 alloggi totali da realizzare**

a cui corrisponderanno.

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| 4,5 x 80 mc/vano =   | 360 mc di volume per alloggio               |
| 4,5 x 25 mq =        | 112,5 mq di superficie per alloggio         |
| 200 x 112,5 mq =     | 22.500 mq di superficie residenziale        |
| 200 x 360 mc =       | 72.000 mc di volumetria residenziale        |
| da cui scaturiscono: | volumetria complementare = 14.400mc         |
|                      | volumetria totale da realizzare = 86.400 mc |

I valori anzidetti sono esplicitati e dettagliati nella tabella sul Dimensionamento abitativo e i relativi standard allegata alla presente relazione, con riferimento alla quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua individuazione e qualificazione nell'ambito delle ZTO, come rappresentato nelle tavole serie 7 e serie 8 (schede di comparto).

### 13.2 Dimensionamento attività produttive e terziarie

La struttura produttiva presente nel territorio comunale è già stata descritta nell'analisi socioeconomica che precede il presente capitolo.

In tal senso si ritiene opportuno ribadire la lettura dei dati forniti da Unioncamere per il comune di Castelnuovo Cilento, che ha evidenziato una situazione generale positiva che registra aumenti sia del numero di unità locali totale (+69) che del numero di addetti totale (+200). Come si evince dal dettaglio dei settori di attività, le variazioni dal 2001 al 2009 confermano una crescita più marcata dei settori del commercio (+ 40 UL e +70 Addetti) e dei servizi (+26 UL e +61 Addetti). Per quanto riguarda il commercio, in particolare, nell'ambito dello studio settoriale del 2010 a cura della CCIAA di Salerno, le statistiche elaborate dell'Istituto Tagliacarne su dati del Ministero dello Sviluppo Economico, segnalano Castelnuovo Cilento come primo comune della provincia di Salerno per densità commerciale (4,65 unità ogni 100 abitanti). A tale primato corrisponde anche un elevato consumo pro capite di 18.819 euro al 2008, rispetto alla media provinciale di 12.493 euro dello stesso anno, che colloca Castelnuovo Cilento al 9° posto della classifica provinciale. Per quanto riguarda il comparto manifatturiero, già impoveritosi negli anni precedenti, si nota una relativa tenuta per la crescita che ha interessato il settore delle costruzioni. Di un certo interesse è anche il dato che riguarda il comparto agricolo per il quale, a fronte di una leggera diminuzione delle aziende (-3 unità locali), si registra un elevato incremento del numero di addetti che passano da 12 a 77. Tale dinamica, oltre a confermare la centralità del settore agricolo nell'ambito della struttura produttiva locale, sembra mostrare anche una sua evoluzione verso pratiche di produzione intensiva.

Per quanto concerne il comparto dei servizi e della ricettività turistica, le analisi effettuate hanno evidenziato il ruolo cruciale che ricopre il settore turistico nell'economia dell'area, soprattutto per le potenzialità che il territorio esprime e che non hanno sinora conosciuto una piena valorizzazione.

La composizione dell'offerta ricettiva comunale, malgrado l'incremento verificatosi negli ultimi anni, allo stato attuale non appare in grado di soddisfare la domanda effettiva e potenziale richiamata dagli studi di settore. Mancano del tutto, ad esempio, soluzioni nelle formule del villaggio o del residence; come pure risultano assenti formule di ricettività a costo contenuto quali campeggi, ostelli per la gioventù e bed&breakfast (presenti solo 2 per 9 posti letto), che possono soddisfare più adeguatamente la domanda in crescita del segmento giovanile e escursionistico. Ciò soprattutto se si considera che Castelnuovo Cilento, può beneficiare dei vantaggi di un posizionamento molto prossimo alla costa ed ai comuni di Ascea, Casalvelino e Pollica, oltre a costituire il

principale snodo dei collegamenti interni su ferro e su gomma da e verso le località costiere suddette, oltre che verso le altre zone interne collinari e per Vallo della Lucania.

Per questo il comparto turistico è oggetto di sostanziali sviluppi nell'ambito della presente proposta di piano, che tende al superamento delle difficoltà locali di affermazione del settore, su cui incide anche la limitata presenza di attrezzature e servizi per il tempo libero, lo sport e lo svago, nonché la carenza di verde attrezzato e sistemi di collegamento ciclopedonali, ecc., che potrebbero meglio articolare un indirizzo complementare di fruizione naturalistica e ricreativa per i flussi turistici che interessano l'area nel suo complesso, a partire da quelli stagionali della costa. A tale obiettivo potrà concorrere anche lo sviluppo del Parco Lungofiume dell'Alento nonché del previsto Parco Agro Turistico, che indirizza verso formule di accoglienza rurale le aree destinate.

Come già segnalato in precedenza, in base ai dati emersi dalle analisi suddette, il presente piano punta all'obiettivo di incrementare e incentivare lo sviluppo di attività produttive artigianali e commerciali, ma soprattutto dei servizi connessi al tempo libero e al turismo. In tal senso, le aree per l'insediamento di attività produttive previste afferiscono anche a individuazioni urbanistiche pregresse del PRG vigente (in particolare i comparti CP1, CP2, CPI, CT2).

Allo stato attuale la superficie territoriale ST occupata da insediamenti produttivi e del terziario esistenti è calcolata in mq 322.941 che include tutte le attività economiche, comprese quelle turistiche. Essa rappresenta il 19,79 % rispetto alla superficie territoriale urbanizzata di mq 1.631.652, costituita dalle aree ricadenti all'interno della perimetrazione dell'urbanizzato edificato.

La presente proposta di piano prevede la realizzazione di mq 452.027 di superficie territoriale da occupare con nuovi insediamenti produttivi e del terziario. Di tale superficie complessiva, mq 300.955 sono destinati in particolare al turismo e alle attrezzature per il tempo libero. L'elevato valore di progetto è da ascrivere, infatti, soprattutto all'estensione di superfici territoriali private destinate ad attrezzature all'aperto che potranno riguardare i settori dello sport, del tempo libero e del turismo, inserite in ampi contesti prevalentemente a verde. Alle superfici territoriali anzidette, infatti, fa riscontro una volumetria complessiva di progetto per gli insediamenti produttivi e del terziario pari a mc 281.840, di cui mc 65.022 destinati al turismo. I valori anzidetti sono esplicitati e dettagliati nella tabella sul Dimensionamento degli insediamenti produttivi e i relativi standard allegata alla presente relazione, con riferimento alla quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua individuazione e qualificazione nell'ambito delle ZTO, come rappresentato nelle tavole serie 6, 7 e serie 8 (schede di comparto).

Le soluzioni per gli insediamenti produttivi previste nella presente proposta di piano, sia dal punto di vista quantitativo che localizzativo, fanno anche riferimento alla domanda emersa dalle Manifestazioni d'interesse pervenute all'UTC a seguito di avviso pubblico, riportate di seguito nella tabella di riepilogo, in cui si confermano anche alcune delle individuazioni urbanistiche del vigente PRG. Il confronto tra le superfici territoriali previste in progetto e quelle richieste tramite le manifestazioni d'interesse pervenute, ha dato luogo ai valori di seguito sintetizzati:

#### RAFFRONTO TRA AREE PRODUTTIVE DI PROGETTO E MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE

|                                                             | ST (progetto)<br>mq | ST (richieste)<br>mq |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Superficie territoriale di progetto INDUSTRIALE             | 125.900             | 103.060              |
| Superficie territoriale di progetto ARTIGIANALE/COMMERCIALE | 25.172              | 27.550               |
| Superficie territoriale di progetto TURISTICO               | 300.955             | 467.466              |
| Servizi produttivi da disporre in aree residenziali         |                     | 24.200               |
| <b>TOTALE</b>                                               | <b>452.027</b>      | <b>622.276</b>       |

La maggiore domanda di aree risultante dalle Manifestazioni d'interesse rispetto alle previsioni della proposta di piano, che si riscontra particolarmente per il settore turistico, conferma una congrua previsione sebbene questa comunque richiederà una verifica nell'attuazione del piano e delle soluzioni proposte in questa fase, in base alle effettive realizzazioni delle trasformazioni previste e degli equilibri domanda/offerta che si verranno a determinare nel tempo.

Allo stato attuale per il periodo 2018 si conferma la domanda di aree pervenuta al 2013.

Relazione illustrativa - PUC CASTELNUOVO CILENTO SA

**COMUNE DI CASTELNUOVO CILENTO**

**Elenco risposte all'Avviso di manifestazione di interesse per attività produttive finalizzata al dimensionamento del PUC - GIUGNO 2013**

| prot.    | descrizione attività                                                                                                                           | sup.lotto [mq]          | sup. coperta [mq] |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 803/2012 | Chirico-Itri - Realizzazione di un Campo da golf                                                                                               | 207455                  | -                 |
| 2251     | Mondelli Francesco Pasquale - Matrix informatica + internet point                                                                              | 700                     | 300               |
| 2252     | Mondelli Francesco Pasquale - Matrix recruiting lavoro, gestione turismo e processi aziendali                                                  | 800                     | 400               |
| 2321     | Botti Fabio - Black Ocean- Attività costruzioni da diporto,da lavoro, da trasporto passeggeri)                                                 | 1600                    | 600               |
| 2329     | Sansificio                                                                                                                                     | 4000                    | 1500              |
| 2363     | Rasera Agostino - Stoccaggio e vendita gpl - gas - petrolio liquefatto                                                                         | 960                     | 36                |
| 2389     | Lamberti Rosa - Azienda agricola esistente c.t. foglio 6 p.lle 416, 635,638,639,429- Lavorazione e commercializzazione prodotti agroalimentari | 5000                    | 2300              |
| 2390     | Mercurio Albano ( Scafati) - Laboratori interattivi apprendimento lavorazioni artigianali ( hobbies)                                           | 2000                    | 1000              |
| 2393     | Cammarano Lidia Rosa - Attività culturali progetto polifunzionale ( biblioteca, ludoteca, sala artistica)                                      | 500                     | 250               |
| 2395     | Nastro - Impresa edile - AcquaPark                                                                                                             | 70000                   | 2000              |
| 2407     | Dentale - Ostello per gioventù                                                                                                                 | 20000                   | 3000              |
| 2415     | Cammarota Teresa - Agricampeggio e strutture per lavorazione, trasformazione prodotti biologici - C.T. foglio 9 p.lle 267,259 ?)               | 10000                   | 5000              |
| 2416     | Palo Alessandro - Attività turistica ( catasto terreni foglio 12 p.lle 365, 359, 372,1177 - Velina )                                           | 4600                    | 2300              |
| 2417     | Carmine Rizzo - Officina meccanica - autosalone - riparazione autoveicoli - vendita ricambi                                                    | 3000                    | 1500              |
| 2418     | Addabbo Vincenzo - Impianti elettrici ( deposito e lavorazioni)                                                                                | 3000                    | 1500              |
| 2419     | Pappacena Francesco - Edilizia ( uffici, magazzini, depositi, lavorazioni, altro)                                                              | 6000                    | 3000              |
| 2420     | Teti Giuseppe ( impresa edile) - Nuova attività turistica da costituirsi con piscina, campo da tennis e maneggio                               | 3702                    | 740,40            |
| 2421     | Lombardi Aniello - realizzazione unità residenziali turistiche con attività commerciali e vendita prodotti tipici locali                       | 5000                    | 500,00            |
| 2422     | Romano - Villaggio turistico                                                                                                                   | 43500                   | 5000              |
| 2423     | Lettieri Cristina - Produzione cosmetici                                                                                                       | 5000                    | 2000              |
| 2424     | Iengo G. -Parco acquatico: attività didattiche, riproduzione habitat naturale, parco divertimenti, orto botanico                               | 50000                   | 18000             |
| 2425     | Fierro Giovanni - Produzione di sapone                                                                                                         | 5000                    | 1000              |
| 2426     | Scauzillo Raimondo - Commercio prodotti ittici                                                                                                 | 10000                   | 3000              |
| 2427     | Feo Piero - Consulenze aziendali ( servizi)                                                                                                    | 500                     | 100               |
| 2428     | Cicerelli Florigio - Movimento terra ( Saliconeta)                                                                                             | 1000                    | 200               |
| 2429     | Caputo B. - Commercio legna                                                                                                                    | 1000                    | 200               |
| 2430     | Cammarano Antonio- produzione fuochi artificiali                                                                                               | 5000                    | 1000              |
| 2431     | Volpe Angelo - Autostrapiporto merci: prodotti alimentari                                                                                      | 1000                    | 400               |
| 2432     | Volpe Antonio- Autotrasporto merci : prodotti sfarinati                                                                                        | 1000                    | 400               |
| 2433     | Volpe F. commercio agrolimentare e non                                                                                                         | 2000                    | 600               |
| 2434     | Bertolini - gestione di attività turistiche ( servizi)                                                                                         | 10000                   | 2000              |
| 2435     | Scola Alfonso - supermercato commercio all'ingrosso, ristorazione                                                                              | n.s.                    | n.s.              |
| 2436     | Impresa edile - residenziale                                                                                                                   | -                       | -                 |
| 2437     | Greco Filomena - commercio materiale edile                                                                                                     | 12000                   | 4000              |
| 2438     | Cammarano G. - cantina degustazione vino                                                                                                       | 150                     | 150               |
| 2439     | Scola Alfonso - ricettività piscina campo di calcio                                                                                            | 15000                   | 3000              |
| 2440     | Vaccaro - Allevamento ittico                                                                                                                   | 10000                   | 2000              |
| 2441     | Bertolini - Impresa edile 2                                                                                                                    | 5000                    | 500               |
| 2442     | Ciarlo Luigi - Uffici e commercio                                                                                                              | 3000                    | 600               |
| 2443     | Iannuzzi Giovanni - Turistico ricettivo                                                                                                        | 1000                    | 800               |
| 2444     | Bertolini - Impresa edile                                                                                                                      | 3000                    | 200               |
| 2445     | Bertolini - Villaggio turistico                                                                                                                | 20000                   | 5000              |
| 2446     | Anna dei sapori - Ristorazione affittacamera punto vendita prod.tipici                                                                         | 17409                   | 4700              |
| 2447     | Buccino - serramenti                                                                                                                           | 2500                    | 1200              |
| 2448     | Monzo - Commercio materiale edile                                                                                                              | 10000                   | 5000              |
| 2449     | Di marco Costantino - Impresa edile, servizi edili                                                                                             | 500                     | 100               |
| 2450     | D'Angelo NUnzio - Tappezziere                                                                                                                  | 500                     | 200               |
| 2462     | Merola Pasquale - Artigianale riparazione e manutenzione mezzi e attrezzi agricoli e ciclomotori ( entro 3 anni)                               | 1600                    | 600               |
| 2461     | Di Marco Biagio - Commerciale: deposito e rivendit bombole gas                                                                                 | 1000                    | 500               |
| 2460     | De Vita Maria - Commercio materiale edile                                                                                                      | 1800                    | 600               |
| 2459     | Cariello Matteo - Commercio materiale edile                                                                                                    | 10000                   | 5000              |
| 2457     | Lombardi Aniello - Struttura ricettiva con beauty center e zona relax                                                                          | 3000                    | 300               |
| 2458     | Esposito Tommaso - rimessaggio barche                                                                                                          | 10000                   | 5000              |
| 2456     | Maffia Aniello - installazione impianti elettrici                                                                                              | 500                     | 200               |
| 2455     | Migolino Gerardo - Commercio macchine e attrezzature per ufficio                                                                               | 500                     | 200               |
| 2454     | Vaccaro Francesco - Centro elaborazione dati                                                                                                   | 500                     | 200               |
| 2453     | Morinelli Domenico - Produzione limoncello                                                                                                     | 500                     | 200               |
| 2452     | Gaetano Troiano - Attività turistico ricettiva extralberghiera                                                                                 | 6000                    | 1200              |
| 2451     | Vairo Vito - Idraulico                                                                                                                         | 500                     | 200               |
| 2527     | CID- di G lisi e Papa srl Commercio alimentare a Idettaglio GD e GDO                                                                           | 3000                    | 1000              |
|          |                                                                                                                                                | <b>622276</b>           | <b>102476</b>     |
|          |                                                                                                                                                | SERVIZI                 | 24200             |
|          |                                                                                                                                                | ARTIGIANALE/COMMERCIALE | 27550             |
|          |                                                                                                                                                | INDUSTRIALE             | 103060            |
|          |                                                                                                                                                | TURISMO                 | 467466            |
|          |                                                                                                                                                | TOT.                    | 622276            |

### 13.3 Standard urbanistici

Il completamento delle funzioni insediative è costituito dalla dotazione di servizi di base direttamente collegati alla funzione prevista, costituiti da quelli meglio noti con la dizione di “standard”.

Codificati dalla normativa nelle dimensioni minime del “vivere associati”, la dotazione minima di standard è di 18 metri quadrati per ciascun abitante, distribuiti come segue:

- per attrezzature scolastiche mq 4,50
- per attrezzature di interesse generale mq 2,00 (di cui minimo mq 5.000 di attrezzature religiose)
- per verde attrezzato e sport mq 9,00
- per parcheggi pubblici mq 2,50

Queste aree costituiscono la dotazione di aree pubbliche per le relative attrezzature che deve essere presente per singola zona omogenea. Tali standard dimensionali sono usualmente previsti quando si realizza un nuovo insediamento (lottizzazione) e, in occasione della redazione di un nuovo strumento urbanistico, deve esserne verificata l'esistenza rispetto agli abitanti già insediati nel tessuto insediativo esistente, per colmarne eventuali deficit.

Le usuali operazioni da compiersi sono, innanzitutto, quelle che definiscono le quantità di aree occorrenti per realizzare la prevista dotazione di legge, secondo la seguente articolazione:

- definizione della popolazione totale destinataria degli standard, intesa come popolazione già insediata e popolazione da insediare nell'arco temporale di validità delle proiezioni demografiche;
- calcolo delle aree già esistenti;
- definizione della eventuale carenza di aree per la popolazione già insediata;
- definizione del fabbisogno di aree per la popolazione da insediare;
- definizione del fabbisogno totale di aree per la popolazione già insediata e da insediare.

La localizzazione delle aree per standard pubblici deve essere attentamente calibrata, sia per la funzione strategica che queste aree assumono nel complessivo equilibrio funzionale dell'agglomerato urbano, sia in relazione al correlato vincolo a contenuto espropriativi con cadenza quinquennale.

Per il computo delle aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti, da considerarsi come standard locali ai fini della verifica da condurre in relazione al DL n.1444/1968, sono state prese in considerazione:

- le aree delle attrezzature esistenti;
- le aree a tali fini individuate nelle lottizzazioni in itinere.

Sulla base di detto criterio e in relazione alla popolazione residente al 2011 (2.614 abitanti), il quadro delle attrezzature di standard esistenti al 2011 a valenza locale e comprensoriale è il seguente:

| <b>Standard a valenza locale</b>         | Quota procapite mq/ab<br>DL 1444/1968 | Aree necessarie<br>al 2011 | Aree esistenti<br>al 2011 |
|------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Istruzione                               | 4,50                                  | 11.763                     | 10.070                    |
| attrezzature interesse generale          | 2,00                                  | 5.228                      | 56.291                    |
| aree per verde attrezzato e sport        | 9,00                                  | 23.526                     | 42.344                    |
| parcheggi                                | 2,50                                  | 6.535                      | 20.316                    |
| tot                                      | <b>18,00 mq/ab</b>                    | <b>47.052</b>              | <b>129.021</b>            |
| <b>Standard a valenza comprensoriale</b> |                                       |                            |                           |
| Istruzione superiore                     | 1,50                                  | 3.921                      | 16.170                    |
| Parchi pubblici urbani-territoriali      | 15,00                                 | 39.210                     | 0                         |
| Attrezzature sanitarie - Ospedaliere     | 1,00                                  | 2.614                      | 0                         |
|                                          |                                       | 45.745                     | 16.170                    |

Dal quadro delineato dai numeri, si evincerebbe un surplus di aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e sport, e parcheggi pubblici, mentre si registra un leggero deficit di aree da destinare a attrezzature scolastiche. Tuttavia le politiche territoriali adottate, in un passato anche recente, in realtà non hanno mostrato una particolare attenzione ai temi dello spazio pubblico, del verde urbano e della mobilità. Soprattutto nelle zone di più recente sviluppo urbanistico ed edilizio, sia dense che rare, si riscontra un'articolazione urbana squilibrata e disorganica con di fatto una carenza di parcheggi in zone a più elevato flusso di traffico e di sosta e la presenza di aree a verde prive di attrezzature e localizzate in ambiti marginali e residuali.

In ogni caso il bilancio degli standard rappresentato nella tabella che precede, costituisce la base per il calcolo degli standard che il puc deve operare, prevedendo aree in quantità tale da raggiungere l'equilibrio prefigurato dai minimi di legge tra carico insediativo e carico urbanistico in base alle previsioni al 2021. L'equilibrio da raggiungere in termini di dotazioni minime di legge tra abitanti insediati al 2011 e aree per attrezzature e servizi pubblici, infatti, rappresenta solo il dato iniziale costituito dal complessivo equilibrio da raggiungere all'orizzonte di Piano al 2021 tra popolazione residente e aree pubbliche per servizi e attrezzature (rapporto carico insediativo/carico urbanistico).

Le previsioni insediative residenziali sono articolate valutando il pieno utilizzo del patrimonio insediativo anche in corso di realizzazione. Viene inoltre considerato il fabbisogno di nuovi insediamenti residenziali nella misura del 33% da realizzarsi tramite intervento diretto e del 67% tramite interventi in comparti residenziali e relativi Piani Urbanistici Attuativi.

Da tale articolazione ne consegue che le previsioni quantitative di aree per attrezzature e servizi correlate all'incremento demografico, sono suddivise in:

- previsioni quantitative e localizzative di aree correlate alla popolazione di nuovo insediamento negli alloggi realizzabili tramite intervento diretto;
- previsioni quantitative correlate alla popolazione di nuovo insediamento nelle zone che si attueranno tramite comparti, per le quali i PUA ne definiranno la precisa localizzazione.

In definitiva il PUC individua specifiche aree standard per dotare dei necessari servizi e attrezzature gli abitanti insediabili al 2021 attraverso interventi edilizi di tipo diretto e indiretto. Lo standard correlato alle ipotesi di insediamento residenziale o produttivo da realizzarsi attraverso la preventiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) demanda al PUA stesso la precisa localizzazione, così come saranno da definirsi a seconda dei casi, le specifiche modalità di partenariato pubblico/privato per la realizzazione e la gestione, fondate sulla cessione gratuita delle aree e della realizzazione delle attrezzature a fronte di una convenzione che fissi i meccanismi di esecuzione e gestione.

Il quadro che si ricava dal dimensionamento insediativo e dall'articolazione prima descritta è riassunto nella tabella che segue.



## 13.3.1 Bilancio standard urbanistici

| TABELLA DI SINTESI - BILANCIO STANDARD - Adeguamento elaborato alla Delibera G.C. n° 95 del 20 Dicembre 2018 di recepimento delle osservazioni |                 |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------|------------|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                                                | Attr. pubbliche | Verde attrezz. | Parcheggi | Istruzione | Attr. pubbl. generale |                                                    |                                 |
|                                                                                                                                                | mq              | mq             | mq        | mq         | 1,5mq/ab istruz. sup. | 1,00 mq/ab attrezz. Osped. Sanitario – vedi nota 1 | 15mq/ab parchipubbl. Urb. Terr. |
| STANDARD ESISTENTI                                                                                                                             | 66980,34        | 55095,00       | 20413,00  | 10063,00   | 7464,00               | 0,00                                               | 52748,00                        |
| STANDARD DI PROGETTO ex art. 3 DM 1444/1968 e L.122/89 - Insediamenti residenziali                                                             |                 |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
| Aree individuate in PUC                                                                                                                        | 63465           | 31491          | 25604     | 5658       | 0                     | 0                                                  | 132514                          |
| Standard residenziali - zone residenziali ( 20mq/ab) e comparti CR (30mq/ab)                                                                   | 1680            | 9425           | 11957     | 2618       |                       |                                                    |                                 |
| Standard commerciali/ servizio-zone residenziali e comparti CR                                                                                 |                 | 4052           | 5736      |            |                       |                                                    |                                 |
| STANDARD DI PROGETTO ex art. 3 DM 1444/1968 e L.122/89 TOTALE                                                                                  | 65145           | 44968          | 43297     | 8276       | 0                     | 0                                                  | 132514                          |
| STANDARD DI PROGETTO ex art. 5 DM 1444/1968 e L. 122/89 - Insediamenti produttivi                                                              |                 |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
| Standard in zone produttive ( D1a,D2a,D3a)                                                                                                     | 0               | 8388           | 15316     | 0          |                       |                                                    |                                 |
| Standard produttivi da realizzare in Comparti produttivi ( CPn/CP)                                                                             | 0               | 18745          | 35584     | 0          |                       |                                                    |                                 |
| Standard produttivi da realizzare in Comparti produttivi turistici ( CTn)                                                                      | 0               | 1732           | 3140      | 0          |                       |                                                    |                                 |
| STANDARD DI PROGETTO ex art. 5 DM 1444/1968 e L.122/89 TOTALE                                                                                  | 0               | 26865          | 54040     | 0          |                       |                                                    |                                 |
| STANDARD per Popolazione 2021                                                                                                                  |                 |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
| STANDARD per attività produttive al 2021                                                                                                       | -               |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
| STANDARD TOTALE AL 2021                                                                                                                        | 7625            | 30500          | 9150      | 13725      | 4575                  | 3050                                               | 45750                           |
| BILANCIO STANDARD                                                                                                                              |                 |                |           |            |                       |                                                    |                                 |
|                                                                                                                                                | 124500          | 98428          | 108600    | 4614       | 2889                  | -3050                                              | 199512                          |

NOTA 1: le attrezzature sanitarie sono risolte in chiave sovralocale

| Si indica di seguito il calcolo degli standard derivanti dagli insediamenti produttivi complessivi al 2021: |               |            |                |                      |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|----------------|----------------------|-----------------|
|                                                                                                             | V prod.<br>mc | SLS*<br>mq | Standard<br>mq | verde attrezz.<br>mq | Parcheggi<br>mq |
| V prod. = Volume produttivo totale al 2021                                                                  | 593298        | 169514     | 135611         | 67805                | 67805           |

\*SLS: superficie lorda di suolo: insediamenti produttivi

## **14. STRUMENTI DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **14.1 Gli Atti di Programmazione degli Interventi - API**

L'art. 25 della L.R. n. 16 del 2004 e s.m.i. introduce gli Atti di Programmazione degli Interventi API, che disciplinano gli interventi da realizzare nell'arco temporale di tre anni. I contenuti degli API, nel riscontrare operativamente le disposizioni strutturali del PUC, assumono valore conformativo. I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori, dunque, devono essere verificati ed aggiornati periodicamente in sede di Atti di Programmazione degli Interventi, ancorché coerentemente con le previsioni del PUC, in esito ad eventuali variazioni del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane nonché delle istanze socio-economiche.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicando le relative fonti di finanziamento.

Per quanto concerne gli interventi pubblici da realizzare nell'arco temporale di tre anni con riferimento agli API, essi sono individuati dall'amministrazione in funzione delle priorità insediative e strategiche e della reperibilità delle risorse finanziarie necessarie, anche attraverso il concorso dei privati. Gli API, infatti, stabiliscono anche gli interventi da attuare mediante Società di Trasformazione Urbana - STU.

Coerentemente alle Direttive regionali, emanate con deliberazione di G.R. n. 834 del 11.05.2007 le Norme Tecniche di Attuazione del presente PUC, indicano gli elementi da definire mediante gli Atti di Programmazione degli Interventi, quali in particolare:

- le categorie delle trasformazioni fisiche e funzionali;
- le categorie delle destinazioni d'uso;
- limiti minimi e massimi degli indici edilizi.

Ai sensi dell'art. 25, co. 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., infine, gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione, come disciplinato dalla Legge del 28.01.1977, n. 10, art. 13 e dalla L.R. del 28.11.2001, n. 19, art. 5 e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

### **14.2 Aree di trasformazione AT e perequazione urbanistica**

In relazione al meccanismo attuativo dei piani urbanistici, nell'ambito del Ptr, e di conseguenza del Ptcp, è stato introdotto lo strumento della perequazione urbanistica che, attraverso l'istituto del comparto edificatorio, consente di coinvolgere i privati nell'attuazione dei piani, consentendo di eliminare le disparità di trattamento tra i proprietari fondiari. Il meccanismo come è noto si fonda su regole generalizzate fissate dall'amministrazione pubblica, in grado di garantire anche la qualità degli insediamenti, con bassi carichi urbanistici ed elevato livello ambientale, salvaguardando e/o migliorando contemporaneamente la qualità ecologica del sito oggetto di intervento.

Le regole suddette a cui si riferisce la perequazione urbanistica, come si evince dal Ptr, riguardano in particolare gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche, ovvero le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale, quali: le

aree già edificate interne ai tessuti urbani, le aree libere marginali necessarie per una crescita fisiologica urbana. Sono escluse solo le aree con accertate incompatibilità ambientali.

Altra regola riguarda la concentrazione delle nuove quote di edificabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione AT che va considerata indifferente rispetto alla proprietà fondiaria, oltre che basata su una valutazione urbanistica qualitativa. I proprietari delle aree interessate, partecipano pro-quota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dall'intervento previsto dal piano. Su questa impostazione, gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli AT, sono identici per tutte le aree appartenenti alla stessa tipologia, in relazione alla localizzazione dell'area rispetto all'intero contesto urbano. Gli indici sono inferiori rispetto alla pratica urbanistica corrente, sia perché relativi ad ambiti vasti, sia perché assicurano la massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione.

Altro aspetto da evidenziare concerne le modalità attuative degli ambiti di trasformazione che prevedono un unico strumento esecutivo, il comparto, integrato da una convenzione che disciplina la partecipazione pro-quota dei proprietari alle volumetrie consentite, ma anche gli impegni relativi alle aree da cedere con modalità compensativa e agli oneri da sostenere. Infine le aree da destinare ad uso pubblico presenti negli ambiti che eccedono gli standard urbanistici, relativi agli interventi e destinate a soddisfare bisogni pregressi, vanno obbligatoriamente cedute all'amministrazione comunale, o gratuitamente o tramite acquisizione da parte di quest'ultima a bassi valori. Il ricorso all'esproprio sarà limitato solo ai casi di inadempienza da parte dei proprietari e quando il Comune ritiene necessaria la immediata utilizzazione di un'area.

Le AT comprese nelle zone B, C e D sono quelle nelle quali promuovere, attraverso meccanismi di carattere perequativo, il rinnovamento urbano, la creazione di servizi, di verde pubblico e la nuova edificazione. Il sistema dei servizi, e cioè il sistema degli spazi, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sarà presente in tutti gli ambiti, nella quantità prescritta dalle norme vigenti.

Il PUC di Castelnuovo Cilento definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione. La maggior parte di tale potenzialità edificatoria è distribuita equamente a tutti i suoli compresi nelle ipotesi di rinnovamento urbano, indipendentemente dalle diverse scelte urbanistiche. Il riparto è effettuato sulla base della classificazione del territorio in "Ambiti di equivalenza", intendendo con ciò l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso valore, rappresentato da un indice di edificabilità virtuale. I suoli interessati sono tutti quelli che, compresi nel limite dei nuclei consolidati, sono destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard) o ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione) e quelli relativi alla viabilità strettamente connessa. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC sarà ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti in base agli Indici di edificabilità virtuale, essa viene, però, "concentrata" – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione, per le quali il PUC stabilisce i parametri urbanistici che ne regolano l'attuazione.

La coerenza formale delle nuove realizzazioni, previste nelle Aree di Trasformazione, sarà assicurata da idonei piani urbanistici attuativi (PUA). Il PUA sarà elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascuna Area di Trasformazione, in base agli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi. Il PUA determinerà la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica; la rete viaria, esistente e di progetto; le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti; la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni; l'indice di permeabilità.

Il PUC individua e regola gli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;

· degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

La destinazione delle Aree di Trasformazione potrà essere di tipo prevalentemente residenziale (70%), o di tipo prevalentemente produttivo (70%). Il PUC individuerà anche gli ambiti del territorio comunale destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale, che partecipano alla perequazione. Tali ambiti prenderanno il nome di "Aree Standard - AS", le cui destinazioni saranno definite sulla base delle scelte strategiche operate per il territorio comunale e delle effettive necessità degli ambiti o delle singole località

Per quanto riguarda infine la perequazione urbanistica, va ribadito che essa persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari degli immobili e/o dei suoli interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti della Pubblica Amministrazione. Il PUC, gli Atti di Programmazione degli Interventi e i PUA ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili e/o dei suoli ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione, mediante comparti edificatori di cui all'art. 33 della L.R. n. 16/04, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Ai fini dell'applicazione di tali criteri, il PUC, distingue tra previsioni edificatorie esercitabili in sito e quelle, eventualmente, da trasferire in altre aree, nonché sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato il PUA, cedono al Comune la superficie corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune.

Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, il PUC garantisce ai proprietari interessati dai PUA, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PUC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

### **14.3 Lo strumento di attuazione del comparto edificatorio**

Il piano utilizza il Comparto edificatorio come strumento di attuazione delle Aree di Trasformazione AT (delle quali il Puc stabilisce la perimetrazione strutturale e le relative grandezze urbanistiche, edilizie ed ambientali). Ai sensi della L.R. n. 16/04 e dell'art. 23 della L. n. 1150/42, esso è costituito da aree indifferenziate (indifferenza dei suoli rispetto alle scelte urbanistiche) necessarie per l'edificazione e per i servizi. In tal senso si prevede una suddivisione nell'area fondiaria in cui si concentreranno le quantità edificatorie, nella zona destinata agli standard di cui al DM 1444/1968 come pure in eventuali aree extra-standard (superfici compensative) per il recupero del fabbisogno pregresso. I comparti sono unitari e/o comprendenti aree non limitrofe e non contigue.

I comparti edificatori si configurano nelle aree destinate prevalentemente alla modificazione dell'esistente spazio edificato, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare contemporaneamente e unitariamente. In tal senso, nell'ambito saranno comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standard per spazi ed attrezzature pubbliche integrate con le funzioni private, aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

Il comparto edificatorio è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), le quali sono sottoposte a normativa e gestione unitaria ed attuate, come già evidenziato, attraverso un PUA. In tal modo s'intende conseguire:

- una corretta trasformazione urbanistica ed edilizia;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard - AS e delle aree destinate a viabilità - AV dal PUC;

- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

Il comparto prevede le due componenti, definite dalla normativa, della “superficie integrata” e della “superficie compensativa”. Così come viene evidenziato nel Ptr, la superficie integrata è computata dalla somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione dove si realizza il manufatto edilizio; della superficie dell’area da destinare a standard connessa all’uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale; dalla superficie per la viabilità. Le zone elementari che compongono la superficie integrata sono del tipo C, D e F (standard). La superficie compensativa è destinata a fini pubblici per consentire sia di compensare le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici, sulla base di rapporti conformi agli obblighi legislativi, sia il maggior valore acquisito dall’area edificabile per effetto della concentrazione della capacità insediativa, sancita nel piano, sulla superficie fondiaria. Le zone elementari che nel presente piano compongono la superficie compensativa sono del tipo B, C, D (pubbliche ovvero ERP) e/o F (standard di livello urbano).

A tal proposito la perequazione urbanistica ha consentito la sperimentazione di vari metodi compensativi per il trasferimento dei diritti immobiliari tra cui, nel caso di Castelnuovo Cilento, risulta di particolare interesse quello che si potrà realizzare tra le aree destinate dal piano a Parco (urbano, fluviale e agro-turistico) e le aree destinate a zone urbane di trasformazione e aree di trasformazione per i servizi. In tal caso verrà assegnato un indice di base alle aree di trasformazione che verrà elevato in alcune zone per accoglierle le densità di trasferimento provenienti dalle aree a Parco.

D'altra parte la strategia del presente piano si fonda sul principio di coniugare gli interventi con misure di mitigazione degli impatti, risanamento ambientale, compensazione ambientale e di valorizzazione del potenziale ecologico-ambientale, tutte misure che collegano ogni trasformazione urbanistica a concreti interventi di miglioramento qualitativo delle tre risorse ambientali fondamentali aria, acqua e suolo in un’ottica di sostenibilità. In tal senso esse prevedono: un significativo contenimento di nuove aree da urbanizzare; la compatibilità ambientale ed ecologica del sistema infrastrutturale; l’applicazione dei principi della rigenerazione ecologica a tutte le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché alle aree ricadenti in zona SIC. Rispetto a quest’ultima grande importanza è assegnata alle misure di ripermabilizzazione del suolo urbano, in quanto condizione fondamentale per l’accrescimento del potenziale ecologico-ambientale, nonché alla funzione analoga attribuita al ripristino ambientale con verde sia pubblico che privato.

#### **14.4 Il Piano Urbanistico Attuativo PUA**

Le previsioni del PUC, con particolare riferimento alle realizzazioni urbanistiche/edilizie da attuarsi nelle Aree di Trasformazione AT, devono essere disciplinate attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA), che ne garantiscono, tra l’altro, la coerenza formale. In tal senso il PUA definisce la forma ed il carattere dello spazio pubblico, le destinazioni d’uso, la morfologia e la tipologia architettonica e gli elementi rappresentativi dell’identità collettiva. A tale scopo esso deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico;
- l’indice di permeabilità.

Nelle schede dei comparti viene riportato il tipo di PUA, che si è ritenuto più aderente ai fini dell’attuazione delle trasformazioni previste, tuttavia tale riferimento è da intendersi come indicativo e, sia per i PUA di iniziativa

pubblica che per quelli di iniziativa privata, in fase attuativa, potrà essere individuata la forma amministrativa più consona ai fini dell'attuazione del comparto.

Il PUA, a seconda delle sue specificità, può assumere diverse forme amministrative, quali: P.P. (Piano Particolareggiato), P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare), P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), P.d.R. (Piano di Recupero), P.d.L (Piano di Lottizzazione), P.R.U. (Programma di Recupero Urbano), P.I.I. (Programma Integrato d'Intervento), ecc..

Predisposto in opportune scale di rappresentazione il PUA deve essere composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; deve essere, inoltre, corredato degli studi previsti per legge e dallo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune. Inoltre deve essere elaborato nel rispetto dei parametri, degli indici e delle destinazioni funzionali stabiliti per ciascuna Area di Trasformazione dal PUC. L'approvazione dei PUA non può, pertanto, costituire variante al PUC.

Infine, il Piano Urbanistico Attuativo dell'AT del comparto deve essere esteso a tutte le AT comprese nel comparto; prevedere un'edificazione nei limiti della QST, intesa come quantità di superficie lorda di solaio edificabile, ottenuta applicando l'Indice Urbanistico IU alla ST dell'Area di Trasformazione; prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree AS, delle aree AV e delle aree AT a destinazione pubblica, se incluse nel comparto.

Il PUA deve altresì definire le opere di urbanizzazione, gli spazi pubblici e le aree da cedere al Comune in quanto definite Aree Standard dal PUC e destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione.

#### **14.5 Programmazione della potenzialità insediativa**

Le NTA disciplinano gli interventi nell'ambito delle zone e sottozone individuate, indicando criteri e parametri di riferimento, sintetizzati nella tabella riepilogativa in allegato. In base al dimensionamento del piano, il PUC ha definito la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, che sarà realizzato mediante interventi diretti e indiretti.

Relativamente alla aree di nuova edificazione, la relativa potenzialità edificatoria è stata distribuita a tutti i suoli a ciò destinati dal PUC, che partecipano in tal modo al disegno di sviluppo e di rinnovamento del territorio comunale. Il riparto della potenzialità edificatoria è stato effettuato tenendo conto delle densità dei tessuti urbanistico-edilizi esistenti e delle strategie di sviluppo elaborate per il piano, allo scopo di operare una maggiore o minore densificazione degli ambiti oggetto delle trasformazioni. Sulla base di tali considerazioni, ai suoli destinati ad accogliere nuova edificazione si è attribuito un relativo indice di edificabilità potenziale IEp. Le aree interessate da interventi di nuovo impianto urbanistico includono i suoli che saranno destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard - AS), quelli destinati ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e quelli relativi alla viabilità strettamente connessa (AV).

Alle previsioni del PUC e al relativo API, si collega la redazione dei relativi elaborati (tavole serie 7) e la revisione delle NTA e delle tabelle, per differenziare la disciplina dell'uso del territorio, con la relativa zonizzazione (tavole serie 6), dalla trasformazione del territorio che il PUC ha definito in base alla quantità massima del nuovo edificato previsto (200 alloggi) e alla sua qualificazione, da assumere nell'Atto di Programmazione degli Interventi API.

Per quanto concerne la potenzialità insediativa residenziale, si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle previsioni del PUC e delle scelte operate in riferimento all' Atto di Programmazione degli interventi finalizzato ad attuare gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria.

Tabella Potenzialità insediativa residenziale e alloggi attivi

*Adeguamento del PUC alla D.G.C. n. 95 del 20.12.2018 di recepimento delle osservazioni*

| Zone                               | Ambiti di edificazione |        | St (mq) | Vani    | Alloggi | di cui ERS | Abitanti | Standards + parcheggi L.122/89 (mq) |
|------------------------------------|------------------------|--------|---------|---------|---------|------------|----------|-------------------------------------|
|                                    | non Attivi             | Attivi |         |         |         |            |          |                                     |
| Zona A                             |                        |        |         |         |         |            |          |                                     |
|                                    |                        |        |         | 18      | 4       | -          | 10       | 200                                 |
| Zona B1                            |                        |        |         |         |         |            |          |                                     |
|                                    |                        |        |         | 50      | 11      | -          | 28       | 560                                 |
| Zona B2                            |                        |        |         |         |         |            |          |                                     |
|                                    |                        | B2-1   | 17.714  | 27      | 6       | -          | 15       | 1032                                |
|                                    |                        | B2-2   | 20.295  | 45      | 10      | -          | 25       | 1495                                |
|                                    |                        | B2-3   | 30.208  | 36      | 8       | -          | 20       | 1647                                |
|                                    |                        | B2-4   | 20.493  | 22,5    | 5       | -          | 13       | 1055                                |
|                                    |                        | B2-5   | 12.167  | 13,5    | 3       | -          | 8        | 641                                 |
| Zone B e C - Comparti residenziali |                        |        |         |         |         |            |          |                                     |
| Velina Arbosto zone C              | Cr4                    | Cr1    | 27.348  | 297     | 66      | 10         | 165      | 9717                                |
| Velina campo sport zone C          |                        | Cr2    | 10.868  | 117     | 26      | 4          | 65       | 3848                                |
| Vallo scalo zone C                 |                        | Cr3    | 14.217  | 153     | 34      | 5          | 85       | 5034                                |
| Velina campo sport zone C          |                        |        | 13.634  | 148,5   | 33      | 5          | 83       | 4850                                |
| Capoluogo zone B2                  | Cr5                    |        | 11.109  | 22,5    | 5       | -          | 13       | 714                                 |
| Velina v.Spinarete zone B2         |                        | Cr6    | 37.565  | 81      | 18      | 2          | 45       | 2532                                |
| Velina v.Mandrone zone B2          |                        | Cr7    | 28.495  | 40,5    | 9       | -          | 23       | 1482                                |
| TOTALE                             |                        |        |         | 1.071,5 | 238     | 26         | 598      | 34.826                              |
| TOTALE per alloggi attivi          |                        |        |         | 900,5   | 200     | 21         | 502      | 29.262                              |

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

1. TABELLA SINTESI DIMENSIONAMENTO ABITATIVO E RELATIVI STANDARD
2. TABELLA SINTESI DIMENSIONAMENTO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E RELATIVI STANDARD