



# **Comune di Montecorice**

## **Provincia di Salerno**

# **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**progettisti:** *ing. Angelo Rago - capogruppo*

*ing. Vincenzo Rago*

*ing. Annamaria Giordano*

*ing. Maria Helena Machado*

**consulenti:** *Studi geologici : dott. Mattia Lettieri*

*Studi agronomici: dott. Antonella Greco*

*Piano acustico: ingg. Giuseppe Rago e Almerico Ippoliti*

*Vas : arch. Cristofaro Pacella*

**responsabile del procedimento:** *Arch. Antonietta Coraggio*

**Sindaco:** *avv. Pierpaolo Piccirilli*

**tavola modificata come da Delibera G.M. 91/2015,**  
*dai pareri degli Enti sovraordinati, della nota della Provincia 257163 / 06*  
*e dalla Commissione VIA-VAS*



**PUC**



COMUNE DI MONTECORICE

**elaborato: PO1 - Piano Operativo:**  
**Relazione**

dicembre 2016



## **1 PREMESSA**

### **1.1 Finalità e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**

Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n. 16/2004, si compongono del Piano Strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine. In ambito comunale è vigente il Programma di fabbricazione (**P.d.F.**) che sarà sostituito dal Piano Urbanistico Comunale (**P.U.C.**) costituito da:

- A) Componente Strutturale - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** - Strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche. E' valido a tempo indeterminato e interessa tutto il territorio comunale.
  
- B) Componente Operativa/Programmatica - Piano Operativo Comunale (P.O.)** - individua i propri orientamenti all'interno del P.S.C. e riguarda le zone da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali. Costituisce il fulcro delle scelte di trasformazioni da effettuare, definendone le condizioni e le prestazioni. In esso si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati dopo cinque anni; a tal fine il P.O. si coordina con il bilancio pluriennale del Comune e con il piano triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua o attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (**P.U.A.**).

**Il piano programmatico o piano operativo (P.O.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del Piano strutturale del P.U.C., individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Esso, in coerenza e in attuazione del piano strutturale, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a. suddividere il territorio comunale in zone a tessuti insediativi e ad individuare le aree a vocazione agricola;
- b. individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c. individuare le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- d. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- e. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- f. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- g. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;



- h. individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire .
- i. dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- j. dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Lo stesso, inoltre, definisce e disciplina eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planovolumetrici;
- b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Il Piano Operativo del P.U.C., contiene altresì gli "atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della Legge regionale n. 16/2004.

Gli atti di programmazione che saranno approvati la prima volta, come previsto dal comma 7 dell'art. 25 della L.R. 16/2004, con delibera di Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del P.U.C. e senza modificarne i contenuti, stabiliranno gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni nell'ambito di quelli previsti nel due componenti del P.U.C.: Piano Strutturale e Piano Programmatico/Operativo.

*Il Comune, nella fase tra l'adozione del P.U.C. e la sua approvazione, attiverà procedure ad evidenza pubblica, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili e gli operatori interessati.* Le manifestazioni di interesse presentate, e contenenti le proposte di intervento, in ambiti previsti dal P.O., che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico -ambientale definiti dal P.U.C., saranno inseriti negli atti di programmazione del primo triennio di attuazione del Piano Programmatico/Operativo.

## **1.2 Generalità ed estremi dell'incarico**

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 97 del 21.09.2012 il Comune di Montecorice ha avviato il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Comunale – P.U.C. – stabilendo fasi, tempi e modalità delle attività da svolgere, incaricando l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio, di provvedere alla redazione del P.U.C., anche attraverso la costituzione di apposito "ufficio di piano".

Con determina n° 233 del 25.10.2012 il responsabile del servizio urbanistica e assetto del territorio ha affidato al dr. Mattia Lettieri , l'incarico per la redazione della relazione e delle carte geologiche;

Con determina n° 236 del 25.10.2012 il responsabile del servizio urbanistica e assetto del territorio ha affidato al dr. Antonella Greco, l'incarico per la redazione della relazione agronomica e delle carte dell'uso agricolo del suolo;



*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*



Con determina n° 240 del 31.10.2012 il responsabile del servizio urbanistica e assetto del territorio ha affidato allo scrivente ing. Angelo Rago, l'incarico per la redazione di una parte delle attività connesse alla formazione del P.U.C.;

Con determina n° 03 del 15.02.2013 il responsabile del servizio urbanistica e assetto del territorio ha affidato agli ingegneri Giuseppe Rago e Almerigo Ippoliti, l'incarico per la redazione del piano acustico comunale;

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 22 del 28.02.2013, come previsto dall'art. 58 delle N.T.A. del P.T.C.P., è stata approvata la proposta di dimensionamento insediativo comunale da sottoporre alla Provincia ed alla conferenza d'ambito per pervenire al dimensionamento ed alla conseguente ripartizione dei carichi insediativi, indispensabili alla redazione del P.U.C.

La conferenza di piano permanente attivata ai sensi degli artt. 2 e 3 delle NTA del P.T.C.P. si è tenuta, a seguito di convocazione da parte dell'Ente Provincia, il giorno 24.04.2013. In tale sede, come da verbale allegato alla presente, per il Comune di Montecorice è stato deciso: "di assegnare allo stesso un fabbisogno residenziale ridistribuito sulla base di proiezione demografiche aggiornate, della quota di fabbisogno pregresso e di una quota aggiuntiva per l'attuazione delle politiche di area vasta il numero complessivo di 76 alloggi. Il Sindaco, presente alla conferenza, vota favorevolmente alla proposta"

Con delibera della Giunta Comunale n° 27 del 28.03.2013 è stato istituito l'ufficio VAS ed il regolamento di attuazione per il governo del territorio;

Con determina del responsabile del procedimento n° 04 del 15.05.2013 il responsabile del servizio urbanistica e assetto del territorio ha affidato all'arch. Cristofaro Pacella l'incarico di consulente alla redazione della Valutazione Ambientale Strategica per la formazione del Piano Urbanistico Comunale;

Con delibera G.M. n° 50 del 30 aprile 2015 è stata adottata la proposta di PUC;

Con delibera G.M. n° 91 del 14.08.2015 sono state recepite le osservazioni al PUC;

Prima dell'avvio della fase di redazione del P.O. risultano approvate:

- la perimetrazione del centro urbano ai sensi del Decreto legislativo 285/1992
- la perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967;
- la perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Decreto legislativo 765/1967 di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 20 del 30/08/2005 ;

*La presente , in uno agli allegati , è stata modificata conformemente alla delibera G.M. n° 91/2015 di recepimento delle osservazioni.*



## **IL PERCORSO DEL PUC DI MONTECORICE: il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati**

### **1.3 La fase di partecipazione al procedimento di formazione**

In attuazione delle disposizioni della L. n. 241/90 e dell'articolo 5 della Legge regionale 16/2004, l'Amministrazione comunale ha garantito sin dalle fasi iniziali la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento. Al fine di perseguire la migliore coerenza delle scelte con i dispositivi e le programmazioni degli enti equiordinati e sovraordinati, per coordinare le attività e le iniziative aventi rilevanza intercomunale ed, eventualmente, definire possibili strategie per un assetto urbanistico organico e integrato, nel mese di aprile 2012, l'ufficio ha informato dell'avvio del procedimento di formazione del PUC gli Enti che operano per vari scopi sul territorio (Enel, Snam, Telecom, ANAS, R.F.I. ecc.), gli uffici e i settori provinciali e regionali, le Autorità sovraordinate, in particolare Autorità di Bacino, Sovrintendenze, Comunità Montana, Enti gestori delle aree a Parco e Comuni confinanti, chiedendo a ciascuno di voler trasmettere informazioni su eventuali programmi e progetti in corso ed eventuali cartografie con individuazione delle reti e dei vincoli che interessano il territorio di Montecorice.

### **1.4 Consultazioni pubbliche preliminari**

Il 19.07.2013 il Comune indisse una prima consultazione pubblica preliminare, pubblicizzata con avviso sul sito istituzionale dell'Ente e con affissione di manifesti per le strade della città. Nel corso dell'incontro, tenutosi presso la nuova sala consiliare, dopo un breve saluto del Sindaco, fu illustrato dai consulenti esterni, l'iter procedurale che avrebbe condotto alla redazione ed approvazione dello strumento di programmazione urbanistica comunale e gli obiettivi e le strategie previste per il territorio comunale dai piani sovra-ordinati, invitando i cittadini ad avere un ruolo attivo e propositivo in tale fondamentale momento della vita della collettività.

Da tale data furono resi disponibili sul sito istituzionale dell'ente in apposita sezione denominata "P.U.C" due questionari: - uno generale sulle criticità attuali del comune e sulle proposte di sviluppo; uno più specifico sui temi ambientali; richiedendo ai cittadini di contribuire con la compilazione degli stessi, e fornendo ogni utile indicazione alla formazione di un piano, che si auspicava, quanto più possibile condiviso dai cittadini.

Da tale data si sono susseguite altre consultazioni pubbliche nelle frazioni del territorio comunale.

Preso d'atto del preliminare di piano ed avvio della fase di consultazione in relazione alla VAS e di partecipazione al procedimento di formazione del P.U.C.:

In data 12.09.2013, con delibera n.96 la Giunta vista la proposta di Preliminare di Piano costituito da:

- a. Rapporto Ambientale Preliminare (Documento di scoping), Questionario per i soggetti competenti in materia ambientale redatto dall'arch. C. Pacella;
- b. Relazione specialistica preliminare sugli aspetti geologici, geotecnici e sismici redatto dal geologo dott. Mattia Lettieri;
- c. Zonizzazione acustica e norme tecniche di attuazione redatta dagli ingegneri Giuseppe Rago e Almerigo Ippoliti;
- d. Relazione Tecnica Agronomica e carta dell'uso del suolo redatta dalla dottoressa Antonella Greco;



- e. “Preliminare di Piano”, documento informale espressamente previsto dal Regolamento n.5/2011 che contiene una parte del quadro conoscitivo e gli schemi-struttura delle proposte progettuali del nuovo PUC redatto dall’ing. Angelo Rago.

Verificato che tale proposta di preliminare di P.U.C.:

- era stata redatta ai sensi del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio e del successivo relativo “manuale operativo” pubblicato sul n. 1 de “I quaderni del Territorio” dall’Area Generale di Coordinamento 16 della Regione Campania;
- che il complesso degli elementi conoscitivi raccolti in sede di analisi preliminare aveva consentito di definire e sviluppare, anche sulla scorta degli indirizzi comunali, le strategie di fondo per l’attività di Governo del Territorio demandata al PUC;

Ritenuto:

- che gli obiettivi individuati nel “preliminare di piano configuravano un complesso di indicazioni coerenti con la realtà urbanistica e socioeconomica del Comune e, pertanto, risultavano idonei a costituire indirizzi programmatici da porre a base dell’attività di redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale;
- di dover avviare le fasi di consultazione in relazione alla VAS e di partecipazione al procedimento di formazione del PUC;

Prendeva atto della proposta Preliminare di Piano e conseguentemente decideva di avviare il processo di pianificazione e la valutazione ambientale strategica.

A tal fine dava mandato:

- Al R.U.P. di inoltrare istanza di VAS all’autorità competente del Comune;
- Al responsabile del Settore per tutti gli adempimenti afferenti al prosieguo dell’iter formativo del PUC con tutti gli atti connessi.

### ***1.5 La fase di consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali e d ambientaliste e con il pubblico per la condivisione degli elaborati costituenti il preliminare di piano***

A seguito di tale deliberazione si sono tenuti tre tavoli di concertazione ai fini VAS con i soggetti competenti in materia ambientale per la condivisione dei contenuti del documento di scoping affiancato al preliminare di piano. I tavoli si sono tenuti in data 11.11.2013 e 11.12.2013 e 14.04.2014. In tutti i tre tavoli si è dato atto dell’assenza dei soggetti competenti e dell’assenza di osservazioni.

I soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati individuati, nel verbale innanzi richiamato, ed invitati alla conferenza di verifica sono i seguenti:

- o Regione Campania Assessorato ambiente servizio VIA-VAS;
- o Regione Campania Assessorato alle attività Produttive;
- o Regione Campania Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio;
- o Regione Campania Assessorato Trasporti e viabilità
- o A.R.P.A. Campania Direzione Regionale
- o A.R.P.A. Campania Dipartimento Provinciale di Salerno;
- o Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania;
- o Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le Province di Salerno e Avellino;
- o Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno, Avellino, Benevento e Caserta;



- Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino del Fiume Sele;
- Provincia di Salerno Ufficio settore agricoltura e foreste;
- Provincia di Salerno settore Ambiente;
- Provincia di Salerno settore Governo del Territorio;
- Provincia di Salerno settore Lavori pubblici e viabilità
- Provincia di Salerno settore Trasporti
- A.S.L. – Salerno;
- Comune di Castellabate
- Comune di Perdifumo;
- Comune di San Mauro Cilento;
- Comune di Serramezzana;
- STAPF - Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Foreste - Salerno
- Settore provinciale genio civile Salerno;
- Comando Vigili del Fuoco Salerno – Uff. Prevenzione -;
- Dipartimento Provinciale di Protezione Civile Salerno;
- Corpo Forestale dello Stato Comando Provinciale Salerno;
- ATO 4 Campania – Ente di ambito Sele;
- Ente Parco Nazionale del Cilento.

La relazione conclusiva è stata inoltrata a tutti gli S.C.A. a mezzo di P.E.C. e si è data informazione per il pubblico interesse, mediante pubblicazione sul sito Web del comune ed all'albo pretorio on line.

#### **1.6 L'approvazione del Preliminare di P.U.C. e del Rapporto Preliminare Ambientale**

In data 07.05.2014, la Giunta Comunale con propria delibera n. 52 dato atto che:

- l'Amministrazione aveva dato ampia pubblicità all'attività in corso, con lo scopo di invogliare la partecipazione della cittadinanza nel processo di pianificazione e stesura del PUC, coerentemente con quanto previsto dagli artt. 24 c. e 47 della L.R. 16/04, e pertanto erano state effettuate attività ed incontri volti ad assicurare la partecipazione dei cittadini, delle istituzioni e del mondo dell'associazionismo;
- l'Autorità Procedente aveva dato avvio alla fase di scoping, inviando ai soggetti competenti in materia ambientale il Rapporto Ambientale Preliminare con in allegato il "Questionario Guida per la Consultazione Preliminare alla stesura del Rapporto Ambientale e che erano stati indetti due tavoli di consultazione con gli SCA, acquisendo informazioni, osservazioni e suggerimenti al fine di calibrare correttamente i contenuti del Rapporto Ambientale che accompagna la proposta di PUC ai sensi dell'art.47 della L.R.16/04;

**approvava**, ritenendoli conformi agli indirizzi indicati dall'Amministrazione Comunale:

- a. la relazione dell'Autorità Competente ;
- b. ai sensi del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio e del successivo relativo "manuale operativo" pubblicato sul n. 1 de "I quaderni del Territorio" dall'Area Generale di Coordinamento 16 della Regione Campania, il Preliminare di Piano Urbanistico Comunale condividendone pienamente i contenuti e facendo propri tutti i relativi atti ed elaborati. Con la medesima delibera la Giunta incaricava il responsabile del settore per tutti gli adempimenti afferenti al prosieguo dell'iter formativo del P.U.C. fornendo ulteriori indirizzi: "proseguire nell'attività di redazione del P.U.C. integrando e completando lo strumento generale".



Successivamente , con delibera G.M. n° 50 del 30 aprile 2015 il Comune ha adottato la proposta di PUC, pubblicando la relativa documentazione sul sito istituzionale del comune e dandone notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio, su locandine affisse sul territorio comunale e su due giornali a tiratura regionale.

A tale deliberazione i cittadini e le associazioni hanno presentato 146 osservazioni , recepite con la delibera G.M. n° 91 del 14.08.2015 . La presente relazione e tutti gli allegati progettuali , sono stati modificati tenendo conto delle determinazioni della citata deliberazione 91/2015.

## **2 RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **2.1 Legge Regionale del 22.12.2004, n. 16 – Norme sul governo del territorio**

La Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i., all'art. 3, come anticipato in premessa, introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in base alla quale, questa a livello provinciale e comunale si attua mediante:

- a. disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b. disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Nel merito si precisa che le disposizioni strutturali si riferiscono in particolare alla struttura fisica del territorio, urbano ed extraurbano, la cui permanenza deve essere assicurata per un lungo periodo, trattandosi di decisioni che richiedono operazioni complesse per essere tradotte in immediate e concrete trasformazioni della realtà, mentre quelle programmatiche attengono, invece, le trasformazioni da "programmare" ed attuare in un periodo più breve, da far coincidere, possibilmente, con il mandato amministrativo, al fine di assicurare la necessaria flessibilità all'attuazione del Piano.

In aderenza a tali disposizioni, l'elaborazione dello strumento urbanistico in questione ha fatto riferimento ai nuovi orientamenti ed alle nuove disposizioni introdotte dalla L.R. n. 16/04 e dal successivo regolamento di attuazione n.5/2011, fondato su un più organico e controllabile rapporto fra il piano e la sua attuazione, articolata nelle diverse forme strutturali e operative.

Il P.U.C. costituisce, quindi, lo strumento per l'armonizzazione ed interrelazione delle opzioni locali con la strumentazione urbanistica sovraordinata (P.T.R. , P.T.C.P. , P.T.P. e P.P.N.C.), ed è rivolto ad indirizzare e coordinare i diversi strumenti di pianificazione e programmazione operativa (Regolamento Urbanistico, Atti di Programmazione degli Interventi, Piani di Settore, Piani Urbanistici Attuativi) in una logica processuale e concertativa rivolta alla ricerca di un'integrazione reciproca fra i diversi livelli pianificatori e programmatori. In linea con il principio su cui si fonda la LR 16/2004, si può affermare che l'organizzazione del territorio deve avere come obiettivo principale lo sviluppo socio-economico, in coerenza con i modelli di sostenibilità, partecipazione e concertazione.

Il P.U.C. ,con relative norme di attuazione , ed il R.U.E.C., quindi, rappresentano gli strumenti fondamentali di pianificazione comunale volti a perseguire un'organizzazione del territorio informata a tali



obiettivi e controllata dalle suddette coerenze. La L.R. 16/04, all'art. 2, precisa gli obiettivi della pianificazione urbanistica e territoriale di seguito enumerati: *“promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo; salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico; tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi; miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati; potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale; tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse...”*;

La legge, inoltre, stabilisce la necessità di cooperazione tra i vari soggetti pianificatori e la necessità di garantire nei processi di pianificazione la pubblicità e la partecipazione dei cittadini *“anche in forma associata, in ordine ai contenuti della pianificazione”*.

La legge fissa anche le norme di salvaguardia nei casi di piani adottati nei comuni comunque dotati di un PRG vigente.

Al fine di accelerare le procedure per la realizzazione di opere pubbliche previste anche dai piani urbanistici e di interventi privati di interesse pubblico è previsto, inoltre, il ricorso agli accordi di programma tra *“i soggetti pubblici e privati, interessati all'attuazione degli interventi oggetto dell'accordo, nonché dei soggetti portatori di interessi diffusi”*.

La legge regionale restituisce agli organismi democraticamente eletti la responsabilità della pianificazione e tutela del territorio, individua tre livelli di pianificazione tra loro fortemente interrelati:

- il Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato dalla Regione Campania con legge n. 13/08;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di competenza dell'amministrazione provinciale, che nel caso della provincia di Salerno è stato approvato con D.C.P. n. 15 del 30/03/2012;
- il piano territoriale paesaggistico del Cilento Costiero approvato con D.M. 23/01/1996;
- il piano del Parco Nazionale del Cilento di cui alla delibera Giunta Regione Campania 617/2007 approvata dal Consiglio Regionale il 24.12.2009;
- il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il R.U.E.C. e i piani attuativi affidati ai comuni singoli o associati.

## **2.2 Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 4 agosto 2011**

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

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

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



*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*



- un quadro “conoscitivo” che, in quanto elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica, provvede alla rappresentazione organica e alla valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, costituendo il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.
- un documento “strategico”, che indica:
- gli obiettivi generali e le scelte di tutela e valorizzazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;
- la trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale, inclusa l’adozione di principi e criteri perequativi e compensativi da implementare ed attuare nel piano programmatico/operativo;
- gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;
- le relazioni di coerenza degli obiettivi generali che si intendono perseguire con i contenuti del PTR , del PTCP , del PTP e del Piano del Parco Nazionale del Cilento.

In definitiva il piano urbanistico comunale (PUC) di Montecorice, conformemente alla legge regionale n. 16/2004 ,è costituito da disposizioni strutturali e da disposizioni programmatiche.

L’insieme delle due parti ,con tutti gli allegati ,che per la parte grafica sono in idonea scala, costituisce un unico strumento di governo del territorio.



## LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### 2.3 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con L.R. 13 del 13.10.2008 (BURC n. 45 bis del 10.11.2008 e n. 48 bis del 01.12.2008), si basa sul principio fondamentale di una gestione integrata del territorio che possa conciliare le esigenze socio-economiche delle popolazioni locali, attraverso la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse naturali e storico- culturali del territorio, e con il fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio.

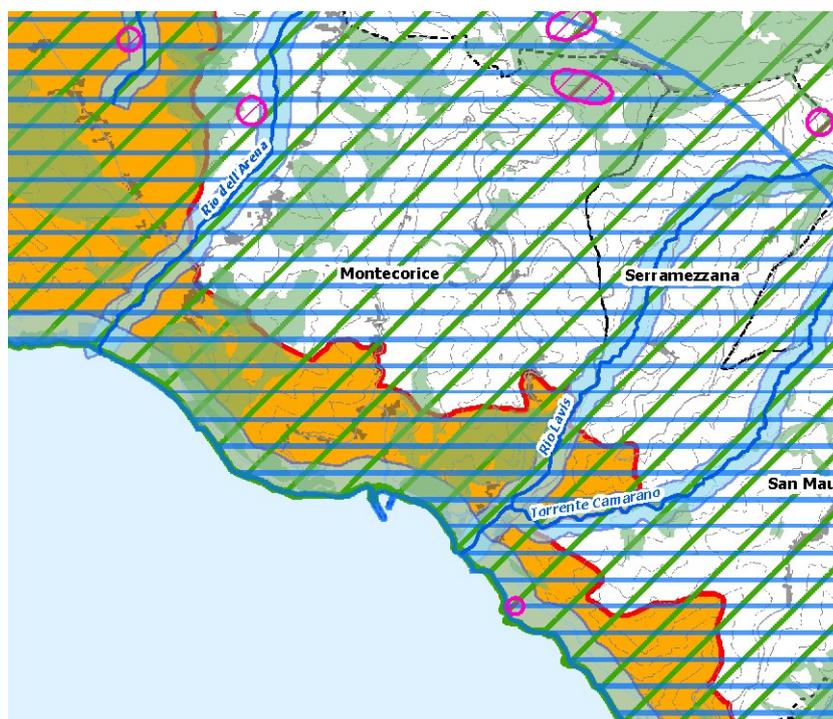


Fig. 1 Il piano territoriale Regionale

Il Comune di MONTECORICE rientra nell’Ambiente Insediativo SISTEMI A DOMINANTE NATURALISTICA A3 - ALENTO MONTE STELLA comprendente i Comuni d Agropoli, Casal Velino, Castellabate, Cicerale , Laureana Cilento, Lustra, Montecorice, Ogliastro Cilento, Omignano, Perdifumo, Pollica, Prignano Cilento, Rutino, San Mauro Cilento, Serramezzana, Sessa Cilento, Stella Cilento e Torchiara.

#### 2.3.1 Ambiente insediativo: visioning “tendenziale” e “predeferito”

Gli “Ambienti Insediativi” del PTR, che rappresentano uno dei cinque Quadri Territoriali di Riferimento per i piani, le politiche e i progetti integrati attivabili sul territorio regionale, costituiscono gli ambiti delle scelte strategiche con tratti di lunga durata, in coerenza con il carattere dominante a tale scala delle componenti ambientali e delle trame insediative.



Tali Ambienti Insediativi fanno riferimento a “microregioni” in trasformazione individuate con lo scopo di mettere in evidenza l’emergere di città, distretti, insiemi territoriali con diverse esigenze e potenzialità.

L’interpretazione è quella della “Regione plurale” formata da aggregati dotati di relativa autonomia, rispetto ai quali la regione deve porsi come “rete” che li inquadra, coordina e sostiene. Ciascun ambiente è un ambito di riferimento spaziale nel quale si affrontano e avviano a soluzione rilevanti problemi relazionali derivanti da caratteri strutturali (ambientali e/o insediativi e/o economico-sociali) che richiedono la ricerca, di lungo periodo e concertata, di assetti più equilibrati di tipo policentrico.

La responsabilità della definizione di piano degli assetti insediativi è affidata alla pianificazione provinciale.

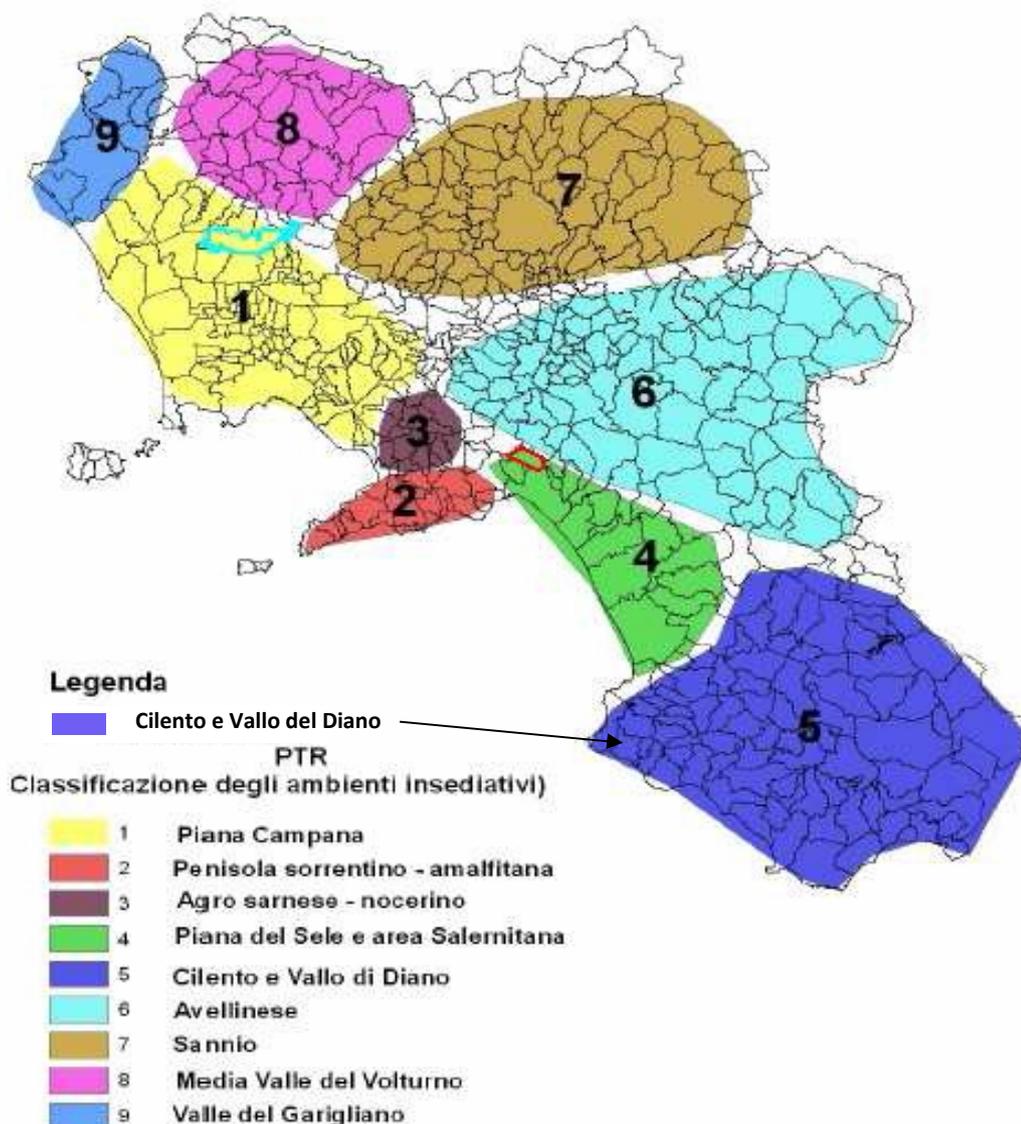
In coerenza con tale impostazione, il Piano Territoriale Regionale riserva a sé compiti di proposta di visioni di guida per il futuro, ma anche di individuazione di temi che - per contenuti strategici e/o per problemi di scala - pongono questioni di coordinamento interprovinciale da affrontare e risolvere secondo procedure di co-pianificazione sostanziale.

In particolare, per **l’Ambiente Insediativo n. Ambiente insediativo n. 5 – Cilento e Vallo di Diano.**  
(Cfr. Fig. 1 – PTR: classificazione ed ambienti insediativi)

I problemi dell’ambiente insediativo sono legati principalmente ai profili geologici, geomorfologici, idrogeologici, insediativi, economici e sociali.

Il Cilento è da tempo riconosciuto come uno dei territori a scala regionale maggiormente interessato da fenomeni franosi e da alluvioni. Ben 42 sono, infatti, i centri abitati soggetti a consolidamento.

Il disordinato assetto idrogeologico naturale, la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria del territorio, il modello di gestione del patrimonio idrogeologico, caratterizzato da eccessivi prelievi delle risorse idriche e minerali e da interventi artificiali di sbarramento e imbrigliamento dei corsi d’acqua, fanno sì che dissesti e frane interessino molte aree collinari e montane.



**Fig. 1 – PTR: classificazione ed ambienti insediativi (zona 5)**

- Significativo, a tal proposito, è l’abbandono, nei decenni passati, di interi insediamenti, quali Roscigno Vecchio, o di parti di essi, come è avvenuto, ad esempio, a San Nicola di Centola, a Velia, Roccagloriosa e Moio della Civitella, fortificazioni medievali di Policastro, Torre Orsaia, San Severino di Centola, Castellammare della Bruca, Gioi, Novi Velia, Castelnuovo; i Cenobi Basiliani di Perdifumo, Pattano di Vallo della Lucania e Rofrano; i centri storici medievali;

Le inondazioni, invece, interessano le aree vallive, in speciale modo le aste terminali dei corsi d’acqua.

Ai problemi del sistema geomorfologico interno si aggiunge quello legato all’erosione delle coste, che interessa l’80% dei circa 130 km di litorale.

In riferimento al sistema insediativo e infrastrutturale i problemi si possono così riassumere:

- la difficile accessibilità esterna aerea e marittima;



- la mancanza di un raccordo veloce tra la parte centrale del Cilento e il Vallo di Diano, che permetterebbe di collegare le aree costiere del Parco con l'Autostrada del Sole, rivitalizzando gli insediamenti montani dell'alta Valle dell'Alento e di quella del Calore Salernitano; non si nascondono, a proposito di tale arteria, le difficoltà di una sua realizzazione, sia sotto il profilo economico che, soprattutto, ambientale, dovendo attraversare un territorio interamente compreso nel Parco Nazionale e con caratteri geomorfologici, orografici e naturalistici molto complessi e delicati.

### **Lineamenti strategici di fondo**

L'ambiente insediativo coincide , interamente, con la delimitazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (P.N.C.V.D.) .

Le scelte programmatiche, quindi, che si vanno definendo sia a livello di pianificazione provinciale (PTCP) che comprensoriale (Piano del Parco) si possono ricondurre a cinque assi principali:

- lo sviluppo delle risorse endogene e la riduzione degli squilibri interni;
- la conservazione della biodiversità;
- il miglioramento della qualità insediativa;
- lo sviluppo del turismo compatibile;
- lo sviluppo delle infrastrutture portuali, dei collegamenti marittimi e dei trasporti terrestri per il miglioramento dell'accessibilità ai siti naturalistici e turistici in misura sostenibile per il territorio;

e passa attraverso:

- la valorizzazione della risorsa umana, partendo dal presupposto che lo sviluppo di un territorio ha il suo fondamento nella cultura degli operatori che in esso agiscono;
- il miglioramento della qualità del patrimonio naturalistico e culturale, in un'ottica di tutela e di sviluppo compatibile, nonché di sviluppo e migliore fruizione di attività connesse, quali:
  - o il turismo, costruendo una nuova immagine turistica mediante una diversa impostazione tecnico-urbanistica e, in particolare, attraverso la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione del territorio;
  - o l'agricoltura e, in generale, le attività agro-silvo-pastorali, assicurandone, a garanzia della tutela del paesaggio, la permanenza in loco, promovendo il recupero delle tecniche tradizionali e le specie di produzione per conservare la biodiversità e sostenendo, in uno con l'innovazione tecnologica, le produzioni tipiche e di qualità orientandole ad un'agricoltura biologica;
  - o l'artigianato, con connotazioni spiccatamente qualitative più che quantitative (nascita di nuove aziende e creazione di posti di lavoro);
  - o Il recupero, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri e dei nuclei storici, intesi come beni culturali, sociali ed economici (per i centri e i nuclei storici abbandonati di Roscigno Vecchio, S. Severino di Centola, Monte Pruno... va prevista, partendo da opportune indagini da condurre anche secondo i metodi propri dell'archeologia, una strategia di "ruderizzazione guidata", che li preservi dalla definitiva scomparsa, reinserendoli nel paesaggio di cui documentano storia e costituzione);
  - o il miglioramento del sistema infrastrutturale delle comunicazioni, soprattutto di avvicinamento all'area, che si snoda essenzialmente lungo i seguenti temi strategici:



- migliore accessibilità aerea mediante il completamento dell'aeroporto di Pontecagnano;
- migliore accessibilità marittima, completando e potenziando le infrastrutture portuali esistenti (porti di Scario, Sapri e Policastro), attrezzando il sistema dei porti e degli approdi per la nautica da diporto, connessi alle linee di traghetti ed aliscafi e ai trasporti via terra;
- migliore accessibilità stradale: con il miglioramento compatibile della percorribilità trasversale all'Ambito;
- La riconsiderazione dei modelli di intervento, soprattutto sulla fascia costiera, attualmente ispirati da una strategia di intervento definibile della "tirannia dei piccoli interessi", cioè configurata dai problemi e dalle relative istanze di soluzione posti dai singoli individui, al di fuori di una visione collettiva e, quindi, da una efficace pianificazione degli interventi.

### ***Elementi essenziali di visioning tendenziale e "preferita"***

Per quanto riguarda l'ambiente insediativo n. 5 – Cilento e Vallo di Diano – in linea generale l'assetto che si va definendo risulta essere il seguente:

- progressivo spopolamento dei nuclei insediativi antichi a favore:
  - a) dei nuovi insediamenti sorti lungo le principali arterie di collegamento stradale e ferroviario;
  - b) di un'edificazione sparsa, diffusa sul territorio, consentita da normative emanate a favore dell'agricoltura (L.R. 14/82), ma che ha comportato, invece, l'occupazione di vaste aree a destinazione agricola;
  - c) degli insediamenti costieri, interessati negli ultimi decenni da un notevole sviluppo legato al turismo balneare;
  - d) concentrazione di servizi in pochi centri polarizzanti;
  - e) dislocazione lungo il fondovalle del Vallo di Diano di attività commerciali e produttive il cui eccessivo sviluppo lo porrà quale elemento di saldatura fra i nuclei tradizionali pedemontani e collinari;
- accentuate dinamiche insediative interessanti i comuni costieri e legate allo sviluppo del turismo balneare (forte espansione delle seconde case per la villeggiatura, strutture di tipo residenziale-turistico);
- sottoutilizzo dei sistemi portuali e criticità dell'offerta diportistica.

Appare, pertanto, necessario ricercare dei correttivi ad un tale processo evolutivo tendenziale, che possono essere individuati nelle seguenti azioni:

- recupero, valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici, conferendo agli abitati, in un'ottica di intervento sostenibile, un'immagine di qualità, di confort e di decoro e assegnando ad essi funzioni in grado di frenare l'esodo dei residenti;
- promozione di un sistema insediativo unitario, organizzato intorno a centralità di rango locale, assegnando al sistema ruoli urbani significativi e ai centri che lo compongono ruoli e funzioni complementari nel quadro di un'organizzazione policentrica del sistema insediativo complessivo; il tutto supportato da un'adeguata politica di mobilità;
- il blocco dello sprawl edilizio, della edificazione diffusa e sparsa sul territorio, nonché delle espansioni lineari lungo le strade principali di collegamento e lungo la fascia costiera;



- miglioramento della qualità del patrimonio naturalistico e culturale, in un'ottica di tutela e di sviluppo compatibile;
- costruzione di una nuova immagine turistica, mediante una diversa impostazione tecnico urbanistica, la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi, soprattutto della fascia costiera, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione del territorio, l'integrazione tra turismo balneare e turismo culturale, la costruzione di reti di connessione tra gli insediamenti costieri e quelli dell'entroterra.

### **2.3.2 Le Linee Guida per il Paesaggio allegato al PTR**

Con le Linee guida per il paesaggio in Campania, annesse al Piano Territoriale Regionale (PTR), la Regione applica al suo territorio i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, definendo nel contempo il quadro di riferimento unitario della pianificazione paesaggistica regionale, in attuazione dell'articolo 144 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In particolare, le Linee guida per il paesaggio in Campania:

- forniscono criteri ed indirizzi di tutela, valorizzazione, salvaguardia e gestione del paesaggio per la pianificazione provinciale e comunale, finalizzati alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, come indicato all'art. 2 della L.R. 16/04;
- definiscono il quadro di coerenza per la definizione nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) delle disposizioni in materia paesaggistica, di difesa del suolo e delle acque, di protezione della natura, dell'ambiente e delle bellezze naturali, al fine di consentire alle province di promuovere, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 della citata L.R. 16/04, le intese con amministrazioni e/o organi competenti;
- definiscono gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e i criteri generali da rispettare nella valutazione dei carichi insediativi ammissibili sul territorio, in attuazione dell'art. 13 della L.R. 16/04.

Le disposizioni contenute nelle Linee guida per il paesaggio in Campania sono specificatamente collegate con la cartografia di piano, la quale:

- costituisce indirizzo e criterio metodologico per la redazione dei PTCP e dei PUC e rappresenta il quadro di riferimento unitario per la pianificazione paesaggistica, la verifica di coerenza e la valutazione ambientale strategica degli stessi, nonché dei piani di settore di cui all'art. 14 della L.R. 16/04;
- definisce nel suo complesso la carta dei paesaggi della Campania, con valenza di statuto del territorio regionale, inteso come quadro istituzionale di riferimento del complessivo sistema di risorse fisiche, ecologico-naturalistiche, agro-forestali, storico-culturali e archeologiche, semiologico-percettive, nonché delle rispettive relazioni e della disciplina di uso sostenibile che definiscono l'identità dei luoghi;
- rappresenta la base strutturale per la redazione delle cartografie paesaggistiche provinciali e comunali.

Le procedure di pianificazione paesaggistica definite dalle Linee guida prevedono l'attivazione di processi decisionali ascendenti, con la possibilità per i comuni e le province, sulla base delle analisi effettuate a scale di maggior dettaglio e dei risultati dei processi di partecipazione locale, di proporre modificazioni al quadro



di pianificazione regionale, secondo le modalità previste dall'art.11 della L.R. 16/2004 (Flessibilità della pianificazione sovraordinata).

Per quanto riguarda il territorio di Montecorice, relativamente alle Linee Guida per il Paesaggio, si fa rilevare che: la fascia costiera costituisce una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici, ambientali e socio-economici a scala regionale.

Essa costituisce un sistema ecologico, territoriale e paesaggistico unitario, con la valenza di bene comune del quale è necessario salvaguardare gli equilibri ambientali, multifunzionalità e le possibilità di accesso e fruizione pubblica, come condizione per la vitalità e prosperità dell'economia regionale e di quelle locali, e per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini della Campania.

Le aree rurali costiere comprendono habitat seminaturali di elevato valore naturalistico, estetico-percettivo e ricreativo (boschi, cespuglieti, vegetazione psammofila, spiagge, aree umide, aree di foce) che svolgono, nell'ambito della rete ecologica regionale, il ruolo chiave di aree intermedie nei processi di diffusione, dispersione, migrazione (stepping stones).

Le aree agricole non urbanizzate presenti nella fascia costiera sono caratterizzate da elevato valore conservativo, produttivo, storico-culturale ed estetico-percettivo e costituiscono una componente strutturale distintiva dei paesaggi costieri e insulari della Campania; esse svolgono inoltre la funzione di habitat complementari e di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, di aree agricole multifunzionali per produzioni tipiche e di qualità, di zone di collegamento funzionale delle aree costiere con l'entroterra; la salvaguardia del sistema di spazi rurali e aperti e comunque non urbanizzati della fascia costiera regionale rappresenta il fattore chiave per il mantenimento ed il miglioramento della multifunzionalità delle aree costiere, come risorsa chiave per gli equilibri ambientali, ecologici, territoriali, socio-economici e per il turismo, e come bene comune in grado di garantire a tutti i cittadini della Campania le più ampie opportunità di accesso per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e la vita all'aria aperta.

Gli indirizzi di gestione sostenibile dei suoli e delle coperture forestali, di prateria ed agricole contenuti nelle presenti linee guida rappresenta un contributo rilevante ai piani di gestione dei bacini idrografici, contribuendo al conseguimento degli obiettivi della Direttiva quadro in materia di acque<sup>31</sup> e della Direttiva Nitrati<sup>32</sup>.

Gli indirizzi contenuti nelle linee guida sono coerenti con il regolamento comunitario 1698/2005 sul sostegno allo sviluppo rurale da parte del Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FESR), che prevede misure a favore di metodi di gestione sostenibile delle risorse forestali, nonché misure per gli agricoltori delle zone collinari, per incentivare l'uso continuativo delle superfici agricole, la cura dello spazio naturale, del paesaggio, e la protezione delle risorse naturali, con il ricorso a sistemi di produzione agricola sostenibili; dell'applicazione di metodi di produzione agricola compatibili con la tutela e con il miglioramento dell'ambiente, del paesaggio e delle sue caratteristiche, delle risorse naturali, del suolo e della diversità genetica<sup>33</sup>;

Gli indirizzi per le aree rurali ad elevato rischio idrogeologico e/o vulcanico sono coerenti con le indicazioni contenute nello Schema di Sviluppo Spaziale Europeo e nella direttiva relativa alla valutazione e alla gestione delle alluvioni<sup>34</sup>, di sviluppare strategie regionali e sistemi di pianificazione per la gestione del rischio in aree esposte a alluvioni e catastrofi naturali<sup>35</sup>.



Essi sono coerenti con la strategia europea per la gestione integrata delle zone costiere<sup>40</sup> e con lo Schema di Sviluppo Spaziale Europeo, che evidenziano come le aree costiere, essendo caratterizzate nel contempo da elevata sensibilità ambientale e diversità biologica, e da un alto livello di pressione antropica, necessitano di strategie integrate di sviluppo spaziale, bilanciando protezione e sviluppo sulla base di una valutazione di impatto ambientale e territoriale e coinvolgendo le comunità interessate. In particolare, la strategia europea per la gestione integrata delle zone costiere evidenzia come "...le zone costiere rivestono un'importanza fondamentale, poiché accolgono una percentuale elevata di cittadini e una quota crescente delle loro attività economiche. Le zone costiere espletano funzioni economiche, residenziali, di trasporto e ricreative di particolare rilevanza, che dipendono tutte dalle caratteristiche fisiche, dalla bellezza del paesaggio, dal patrimonio culturale, dalle risorse naturali e dalla ricchezza della diversità biologica marina e terrestre (e delle risorse biologiche)." Tutti questi aspetti costituiscono la base del benessere - ed il presupposto per una florida economia - a scala locale e regionale.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto i piani territoriali di coordinamento provinciale e i piani urbanistico comunali devono basarsi su un documentato dimensionamento dei fabbisogni insediativi, produttivi, infrastrutturali, utilizzando i criteri stabiliti dalla Regione in collaborazione con le Province, in sede di Conferenza permanente di copianificazione; devono prevedere che l'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57"). L'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a con le Province, in sede di Conferenza permanente di copianificazione, con riferimento ai diversi sistemi del territorio rurale e aperto individuati dalle presenti Linee guida. La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali, praterie), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita; la costruzione di annessi agricoli deve essere consentita qualora risulti commisurata alla capacità essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57"). Tutti gli interventi sono consentiti a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene: una descrizione della situazione attuale dell'azienda; una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo ambientali e agroambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale; una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;

L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire;



Le linee guida per la fascia costiera e le isole sono riferite all'Ambito di individuazione della fascia costiera regionale, comprendente per intero i sotto-sistemi del territorio rurale e aperto e ai quali ricadono i diversi tratti costieri del territorio regionale, unitamente ai sotto-sistemi ad essi contigui che concorrono significativamente ai diversi funzionamenti della fascia costiera e del sistema terra-mare, come da tabella seguente.

### ***Sistemi del territorio rurale e aperto Sottosistemi***

#### *Rilievi preappenninici e costieri*

Gli indirizzi per la fascia costiera sono integrativi di quelli per le diverse partizioni generali del territorio rurale e aperto. All'interno dei sistemi e sottosistemi facenti parte della fascia costiera, i piani territoriali di coordinamento provinciale e i piani urbanistici comunali suddividono l'ambito di individuazione della fascia costiera regionale, così come identificato nella Carta dei sistemi del territorio rurale e aperto, in partizioni da sottoporre a specifiche misure di tutela, in funzione delle specifiche caratteristiche fisiografiche, ecologiche, agro-ambientali; e costituiscono partizioni della fascia costiera regionale da sottoporre a specifiche misure di tutela del territorio rurale e aperto le spiagge e le pianure costiere e definiscono misure di salvaguardia dell'integrità delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), della viabilità rurale storica ad esse collegata, degli elementi di diversità biologica delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale.

a) l'appartenenza del territorio comunale all'ambito di *paesaggio "29) Colli e costiere del Cilento"*.

Il PTR segnala (cfr. Linee Guida per il Paesaggio - par. 4.2.4.) che i sistemi del territorio rurale ed aperto di tipo "aree di pianura" costituiscono nel loro complesso una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici, ambientali e socio economici a scala regionale sulla base di una serie di considerazioni, tra cui in particolare si evidenziano, in quanto ritenute maggiormente attinenti alle caratteristiche del nostro territorio:

- l'evoluzione delle aree di pianura è fortemente influenzata dallo sviluppo insediativo e infrastrutturale: le aree di pianura rappresentano il 25% del territorio regionale, ma contengono il 64% delle aree urbane regionali;
- nei sistemi di pianura sono presenti aree di pertinenza fluviale la cui salvaguardia, gestione sostenibile e recupero ambientale è di importanza strategica per il mantenimento, nell'ambito della rete ecologica regionale, di corridoi ecologici associati ai corsi d'acqua e di zone cuscinetto a tutela della qualità delle acque superficiali;

concludendo che le aree di pianura costituiscono nel loro complesso una risorsa strategica per gli assetti ambientali, territoriali, paesaggistici e socio-economici della regione.

In tale contesto individua le seguenti strategie per prospettive di riequilibrio territoriale e ambientale:

- contenimento delle dinamiche di consumo del suolo e di frammentazione;
- salvaguardia strutturale;
- riqualificazione e gestione sostenibile del territorio rurale e aperto.



## 2.4 La pianificazione di livello provinciale –(P.T.C.P)

Altri indirizzi fondamentali per delineare gli assetti di sviluppo perseguibili all'interno del territorio comunale sono desumibili dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP – della Provincia di Salerno (approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 15 del 30/03/2012).

### 2.4.1 Gli ambiti identitari

Il Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Salerno si caratterizza per la reinterpretazione del territorio secondo la matrice delle identità.

In relazione ai sistemi di città con tradizioni e storie proprie, contraddistinte da una chiara identità culturale, sociale ed economica e da definite caratteristiche geografiche urbane ambientali e paesaggistiche il Piano provinciale delimita sette Ambiti Territoriali Identitari.

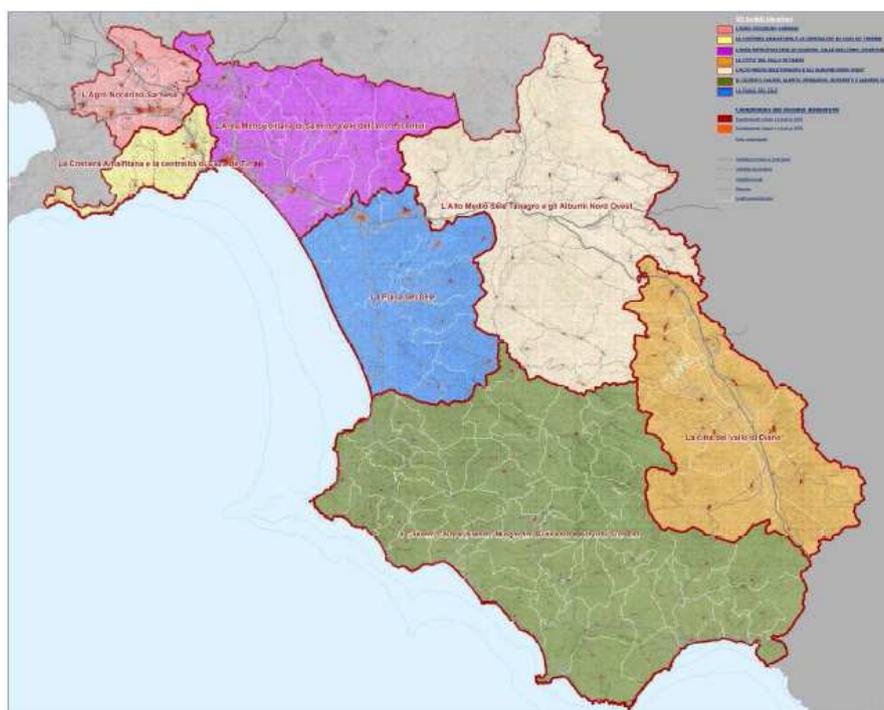


Fig. 2 – PTCP: delimitazione ambiti territoriali identitari

Detti ambiti sono stati determinati mediante l'accorpamento dei Sistemi territoriali di Sviluppo tracciati dal P.T.R. In particolare il territorio di Montecorice è inserito nell'ambito denominato "Cilento Costiero".

### 2.4.2 Le Unità di Paesaggio

Gli ambiti identitari intercettano partizioni territoriali minori definite Unità di Paesaggio, contesti di riferimento per la definizione ed attuazione delle politiche paesaggistiche dettate dal PTCP.

Il Piano provinciale definisce per le unità di paesaggio indirizzi generali differenziandoli in otto tipologie generali esso individua 43 unità di paesaggio.

Il territorio di Montecorice è ricompreso nell'Unità di Paesaggio denominata "Cilento Costiero".



Per La tipologia dell'unità di paesaggio come individuata dal Piano gli indirizzi generali relativi sono così espressi:

- valorizzazione del patrimonio turistico e forestale orientato ad essere sistema portante della rete ecologica mediante la tutela delle componenti geologiche, vegetazionali e paesistiche ,la riqualificazione dei siti degradati ,la tutela del patrimonio geologico la valorizzazione delle emergenze naturalistiche;
- azioni di salvaguardia della connotazione paesaggistica ed ambientale degli arenili, delle fasce dunali, delle coste alte e delle falesie, orientate alla non utilizzazione dei suoli e di esclusione di usi ed attività suscettibili di condizionarne la funzionalità ecosistemica;
- salvaguardia e recupero della connotazione ambientale delle fasce costiere, promuovendo interventi per il mantenimento delle caratteristiche naturalistiche e vegetazionali, eliminando i fattori di degrado;
- Tutela dei corsi fluviali e delle relative aree di pertinenza;
- Prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e di falda;
- Promozione e tutela delle colture tipiche e tradizionali;
- Qualificazione, diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica per sviluppare a pieno le opportunità del territorio; potenziando e qualificando i servizi per il turismo balneare con la realizzazione di nuovi calibrati insediamenti ;creando una rete della "Poesia-Arte-Musica-Filosofia", valorizzazione della rete commerciale ,artigianale e dei servizi turistici per la promozione delle risorse e dei prodotti locali e la realizzazione di centri di accoglienza per i turisti attrezzati con aree di parcheggio ,info-point etc.
- Potenziamento e consolidamento dell'assetto dei ruoli urbani;
- Promozione dell'insediamento di attività innovative e compatibili con le esigenze di tutela;
- Potenziamento della rete delle connessioni e delle comunicazioni soprattutto delle vie del mare e dei trasporti su gomma.

#### **2.4.3 Azioni di conservazione, recupero e valorizzazione sostenibile orient**

Il PTCP individua, per garantire un efficace Governo del Territorio, tre elementi strutturali in relazione ai quali garantire equilibrio e dare delle linee di sviluppo coordinate questi sono:

- A. le aree aperte;
- B. le aree insediate;
- C. il sistema di collegamenti.

##### **A. Il Territorio rurale aperto**

Questo è assunto dal PTCP quale componente essenziale del paesaggio identitario, in quanto interazione tra fattori naturali e antropici.

Al fine di consentire la riqualificazione di parti compromesse o degradate prevede che i PUC potranno consentire mirati interventi di restauro del paesaggio finalizzati:

- alla valorizzazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela;
- alla riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
- alla difesa idraulica e forestale;



- alla individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, dei possibili interventi di trasformazione del territorio.

In ossequio a tali principi generali l'edificabilità nel territorio rurale aperto, prescrive il PTCP, deve essere determinata nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione e alla capacità produttiva come comprovate da un idoneo piano di sviluppo aziendale. La realizzazione delle previsioni del piano di sviluppo aziendale deve essere garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.

#### **B. Il Territorio insediato:**

Il PTCP, nel dettare il perseguimento di un minor consumo di suolo, prevede che, a tutela dell'integrità fisica del territorio, sia incentivato da misure premiali il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti. Al fine di consentire la riqualificazione di parti compromesse o degradate prevede che i PUC possano individuare aree di trasformabilità urbana negli insediamenti in cui possano prevedersi progetti e misure di:

- riqualificazione urbana per zone dimesse e degradate;
- piani di recupero per aree storiche;
- programmi di recupero urbano;
- piani e progetti di recupero urbanistico ovvero di rigenerazione urbana fondata sul recupero ed il riuso di contenitori dimessi, sulla riconversione del suolo urbanizzato e sulla armonizzazione del suolo costruito con quello naturale, perseguendo modelli di sostenibilità ambientale e di valorizzazione paesaggistica.

In ossequio a tali principi generali, il PUC dovrà prevedere di concentrare la nuova edificazione negli insediamenti prevalentemente consolidati mediante interventi di riqualificazione urbana, ovvero su aree ad essi contigue e facilmente accessibili al trasporto pubblico.

#### **C. Il Sistema della mobilità:**

Il PTCP in materia di mobilità individua le seguenti strategie:

- completamento della rete stradale di competenza provinciale;
- interventi di adeguamento della rete esistente e potenziamento funzionale per rendere compatibile l'infrastruttura con le nuove caratteristiche della domanda di traffico;
- miglioramento del livello di sicurezza;
- progettazione unitaria di interventi di riqualificazione territoriale delle fasce laterali alle strade per un miglior inserimento ambientale;

##### **2.4.4 Il dimensionamento insediativo**

Il compito di accompagnare i processi di formazione dei PUC è demandato dal PTCP ad un organismo denominato "Conferenza di Piano permanente per Ambito Identitario".

Alle conferenze è demandato la definizione di dettaglio delle strategie di piano di valenza sovracomunale e l'allocazione dei carichi insediativi e della connessa quota dei servizi e degli standard urbanistici.

All'interno del sistema comprensoriale saranno precisate le funzioni e le quantità spettanti ad ogni singolo Comune.



Al comune di Montecorice, nella riunione avvenuta il 24.04.2013, è stata attribuita un'ulteriore aggiunta di 76 alloggi per soddisfare le sue esigenze abitative.

#### 2.4.5 Determinazione delle densità territoriali

Il titolo IV delle NTA del PTCP detta gli indirizzi che i PUC dovranno osservare per la determinazione delle densità territoriali e per la localizzazione dei nuovi insediamenti. In particolare, l'articolo 115 prescrive che i Comuni dovranno provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc. nel rispetto delle priorità di seguito indicate:

1° LIVELLO	Limitare interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate. <ul style="list-style-type: none"><li>- Riuso di edifici ed aree dismesse</li><li>- Massimizzazione di immobili sotto utilizzati</li></ul>
2° LIVELLO	Contenere il consumo di suolo delle aree extra urbane, anche parzialmente urbanizzate. La localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle zone urbane da riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con basse densità abitative e/o qualità urbanistica carente
3° LIVELLO	I nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno comunque essere localizzati in via prioritaria nelle aree incluse nelle zone "B" di cui al D.I. 1444/1968.
4° LIVELLO	Solo nei casi in cui, esaminati i tre precedenti livelli, i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole – escluse le aree agricole periurbane e le aree per le quali non è prevista l'edificabilità dai vigenti Piani per l'assetto idrogeologico – secondo i seguenti indirizzi e prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>- riuso prioritario dei manufatti ed aree dismesse;</li><li>- contiguità al tessuto edificato;</li><li>- adeguate condizioni di accessibilità;</li><li>- prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;</li><li>- presenza delle reti di urbanizzazioni primaria:</li><li>- organizzazione compatta dei nuovi insediamenti con indici di densità territoriale compresi tra 150 e 300 ab/ettaro;</li><li>- definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.</li></ul>

*Il Fabbisogno residenziale per il dimensionamento dei PUC deve essere basato non più sul rapporto vano/abitante ma sul rapporto alloggio/nucleo familiare, tuttavia il calcolo del fabbisogno ed il conseguente dimensionamento dei piani, puntualizza il PTCP, non costituisce più l'operazione tecnica fondativa dei piani comunali, in quanto sono mutati sostanzialmente gli obiettivi assunti dai piani stessi, orientati non più unicamente all'espansione urbana, ma alla riqualificazione dell'esistente, al risparmio di suolo, alla tutela e valorizzazione del paesaggio, allo sviluppo sostenibile.*



## **2.5 Il piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano**

Il piano è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n° 617 del 13.04.2007 approvata dal Consiglio Regionale della Campania nella seduta del 24.12.2009 e pubblicato sul BURC il 27.01.2010.

L'articolata morfologia del territorio montano, collinare e costiero del Cilento, le vicende storiche ed economiche, hanno condotto ad una configurazione della struttura insediativa storica che presenta nel suo complesso alcuni elementi di unitarietà, nel senso che si riconoscono caratteri comuni nelle articolazioni che si ritrovano in diverse aree del territorio del parco.

Emerge un'organizzazione centrata sulla successione di piccoli insediamenti spesso notevolmente distanziati tra loro, collocati lungo la viabilità che percorre i versanti montuosi e collinari ed affacciati in alcune zone sulle strette valli fluviali, componendo una trama insediativa rada, in cui le connessioni viarie sono svolte dai percorsi essenziali, "scelti" in rapporto ai caratteri orografici del territorio ed alle esigenze dettate dalle forme di economia locale.

Nella configurazione attuale, a questa prima immagine della struttura insediativa storica che caratterizza soprattutto il settore centrale interno, si sovrappone quella prodotta da forme insediative "nuove" per questo territorio, rappresentate principalmente da un'edificazione diffusa esterna ai centri, che ha investito, in alcuni casi con elevata densità, ampie zone interne - i versanti collinari e montuosi, i fondovalle dei fiumi, la cui contenuta ampiezza e la sapienza" storica derivante da un più stretto rapporto tra popolazione e territorio li avevano per lungo tempo preservati da trasformazioni intense - e dall'urbanizzazione densa di estesi tratti della fascia costiera.

Nelle configurazioni degli insediamenti collocati lungo i versanti montuosi che si susseguono, spesso a notevole distanza, lungo la viabilità posta a mezza costa, affacciandosi in alcune zone sulle strette valli fluviali, si riconoscono formazioni compatte, benché di contenuta estensione, con scarse connessioni fisiche con la struttura territoriale complessiva e che in rapporto alle condizioni morfologiche sono stati interessati da un'espansione di diversa intensità e forma. Questa differenza ad esempio si riscontra tra gli insediamenti presenti lungo il versante settentrionale del massiccio degli Albumi e quelli distribuiti sul versante meridionale, analoga, con caratteri e forme evolutive differenti, a quella che si ritrova lungo la viabilità che percorre i versanti degli altri sistemi montuosi, come quelli dei Monti Soprano e Vesole.

Intorno al Monte Stella, gli insediamenti si distribuiscono lungo un anello viario che si presenta connesso a nord con la rete insediativa interna, a sud e ad ovest con le configurazioni dei sistemi collinari costieri. Anche in questo caso, alle quote più basse, il territorio è connotato da estese zone di edificazione "sparsa". Nella fascia di territorio compreso tra la corona dei nuclei collocati intorno al Monte Stella e la costa, la struttura storica, caratterizzata da una distribuzione degli insediamenti lungo la viabilità che scende verso la costa, si è notevolmente modificata, con una densificazione prodotta sia da un'edificazione diffusa che dalle espansioni lineari lungo le strade.

Una configurazione che si presenta quasi come un piccolo sistema è quella dell'area intorno a Vallo della Lucania dove diversi insediamenti appaiono organizzati, anche funzionalmente, intorno al centro maggiore. La trama viaria che connette i centri è più fitta, per effetto soprattutto di interventi degli ultimi decenni, e gli sviluppi urbanizzativi intorno ai centri preesistenti e lungo la viabilità che da essi si diparte è più consistente come più densa è l'edificazione nel contesto extraurbano. Un'evoluzione facilmente riconducibile al ruolo polarizzante svolto da Vallo della Lucania.



Il fondovalle dell' Alento, per un tratto esteso del suo corso, del Lambro e del Mingardo, nelle parti più vicine alla costa, si presentano oggi profondamente diversi dal passato, in quanto interessati da un'urbanizzazione, in alcune zone estesa, prodotta in prevalenza da fenomeni insediativi relativamente recenti.

Nella fascia di territorio più vicina alla costa le configurazioni della rete insediativa presentano differenze tra i due settori corrispondenti alla fascia più interna collinare ed a quella prossima alla costa. All'interno di ciascuno di essi è possibile poi riconoscere ulteriori articolazioni. In particolare nella fascia costiera più esterna, l'area di Agropoli presenta una configurazione insediativa molto articolata, organizzata su una maglia viaria più fitta, con una densa urbanizzazione costituita oltre che dai nuclei maggiori, da aggregati edilizi, da espansioni lungo la viabilità, da estese zone di edificazione diffusa.

L'intenso sviluppo urbanizzativo che si è realizzato negli ultimi decenni è certo dovuto sia alla caratterizzazione turistica dell'area che al ruolo più propriamente urbano di Agropoli.

In una seconda fascia, che si estende fino a Pollica, la configurazione insediativa si presenta con maglie più larghe anche se in alcune zone si riconosce un'articolazione maggiore e una densa e diffusa edificazione prodotta, insieme ad un'estesa viabilità secondaria, da più recenti fenomeni insediativi. Nella configurazione del settore costiero meridionale sono dominanti, pur con differenti articolazioni interne, le formazioni insediative di recente realizzazione legate alla caratterizzazione turistica dell'area.

L'organizzazione complessiva del Vallo di Diano presenta una struttura insediativa fortemente caratterizzata che conserva la riconoscibilità dei caratteri organizzativi storici nonostante gli intensi sviluppi urbanizzativi che si sono realizzati in ampie zone. L'edificazione già presente in forme discontinue lungo le strade si è infatti intensificata ed estesa nel territorio extraurbano investendo sia la viabilità preesistente che quella più recente e la stessa maglia viaria si è notevolmente infittita. Le espansioni degli insediamenti - tra cui emerge Sala Consilina, il centro principale dell'area, che presenta uno sviluppo insediativo di notevole estensione ed intensità - si sono realizzate con densità e forme diverse soprattutto in rapporto alla morfologia del suolo: con addizioni ai tessuti preesistenti o con sviluppi lineari lungo le strade di accesso agli insediamenti. E' da sottolineare il ruolo che va assumendo la strada statale 19 - che percorre longitudinalmente il Vallo - per l'incremento della presenza, ai lati della carreggiata, di sedi di attività produttive e commerciali capaci di esercitare un ruolo di attrazione che oltrepassa i confini provinciali - regionali estendendosi verso la Val d'Agri.

Sulla base della descritta interpretazione della struttura insediativa, articolata per aree territoriali e per tipologie, si sono individuati, mediante una lettura di dettaglio, i seguenti sistemi insediativi e le loro sub articolazioni:

i sistemi urbani che identificano quella parte di territorio con insediamenti più o meno complessi ormai strutturati, comprendenti al interno le aree storiche, le espansioni ormai consolidate, le aree a servizi di una certa consistenza, aree verdi attrezzate e/o aree di frangia in contiguità, edificato lungo le strade di accesso, aree agricole intercluse; coincidono con le aree urbane di Agropoli, Vallo della Lucania, Sala Consilina e Sapri; i sistemi arteriali che identificano l'edificato sviluppatosi lungo le principali direttrici viarie, con una certa densità e usi alternati e terziari non solo legati al sistema agricolo tendenti a formare un continuum edificato tra centri diversi: i maggiori si riscontrano lungo la statale 18 nell'agro pestano, lungo la statale 166 in posizione pedemontana rispetto alla dorsale del Monte Soprano, e soprattutto nel Vallo di Diano, dove danno corpo alle formazioni più consistenti lungo il bordo orientale; gli scali, ovvero



aggregati più o meno complessi di forma compatta sviluppati intorno alle principali stazioni ferroviarie, comprendenti aree di frangia lungo le direttrici viarie; presenti tanto lungo la linea Battipaglia - Reggio Calabria che lungo la Battipaglia - Potenza, tendono talvolta a strutturare con l'edificazione arteriale frammenti i reticoli urbani, come accade ad esempio nell'agro pestano;

i centri rurali ovvero gli insediamenti legati ai centri antichi di diverso livello dimensionale, con piccole aree di espansione più o meno consolidate o piccole aree specialistiche, a loro volta suddivisi in bassa e alta densità, comprendenti limitate aree agricole intercluse;

i nuovi centri costieri a loro suddivisi in centri ad alta densità, comprendenti le aree edificate sul versante costiero più o meno urbanizzate, di forma compatta e articolata su reticolo stradale di una certa densità con limitate aree libere intercluse e centri a bassa densità, comprendenti le aree a diffusa edificazione, consistente infrastrutturazione con medio -piccole aree agricole intercalate;

le aree specialistiche isolate comprendenti piccole aree di utilizzo particolare: porti, impianti tecnologici, impianti produttivi, cimiteri, aree estrattive, attrezzature balneari e lottizzazioni isolate legate al turismo, attrezzature sportive, campeggi, attrezzature agricole (serre, silos, stalle), svincoli e aree di pertinenza stradale o ferroviaria, attrezzature di servizio a beni storico-culturali e religiosi. Nell'ambito del territorio agricolo sono individuate aree a differente caratterizzazione legate alla maggior o minor diffusione dell'edificato sparso, alla complessità delle infrastrutture presenti e della complessità parcellare, suddivisibile nelle seguenti quattro classi:

- le aree agricole non o poco edificate, aree collinari con limitata o nulla edificazione e bassa infrastrutturazione, aree di pianura prive di edifici; sono presenti, benché frammentate, soprattutto nell'alta e media valle del calore e lungo la valle dell'Alento, più compatte nella fascia centrale del Vallo di Diano;
- le aree agricole ad edificazione diffusa, aree agricole collinari e/o di pianura mediamente edificate e infrastrutturate; presenti frammentariamente su larga parte del territorio, si addensano nei tratti inferiori delle valli e sui versanti collinari costieri a contatto con le espansioni urbane;
- le aree agricole ad elevata edificazione, aree agricole con elevata densità edilizia generalmente situate nelle vicinanze dei centri abitati; quelle di maggior estensione si trovano al di fuori del perimetro del parco (agro pestano e agropolese, Vallo di Diano) ad eccezione dell'area degradante verso la baia di Castellabate;
- le aree agricole di pianura ad edificazione diffusa con reticolo viario consistente e forte parcellizzazione dei lotti; limitate ad una vasta area dell'agro pestano a ridosso della fascia costiera.

Secondo quanto previsto dall'articolo 12 l.394/1991, il territorio del Parco è stato suddiviso secondo un progetto di zonizzazione elaborato sulla base delle indagini valutative che hanno individuato i beni, le aree ed i sistemi che costituiscono i valori naturali irrinunciabili a cui il piano dovrà fare riferimento.

In particolare sono state identificate le aree di qualità naturalistica in tre livelli sulla base del valore biogeografico, della biodiversità congruente, della maturità (stabilità) della biocenosi, della sensibilità degli equilibri idrogeologici, oltre alle emergenze biologiche o geologiche anche puntiformi. A partire da tali identificazioni sono stati riconosciuti 7 poli principali di elevato interesse naturalistico all'interno dei quali sono state articolate le principali zone di riserva tra loro connesse da buffer-zone: 1, gli Albumi, le aree costiere; 2, da Punta Licosa a Punta Tresino a Punta Caleo, 3, tra Ascea e Pisciotta, 4, l'area del Bulgheria; 5, l'Area del Monte Vesole -Soprano; 6, l'area del Monte Cervati e 7, l'area montana di caselle in Pittari.

A più del 50% del territorio del parco è stata riconosciuto il carattere agro-forestale. Tale territorio è stato



in massima parte inserito all'interno nelle zone C.

La restante parte del territorio, sulla base delle indagini fatte sulla struttura del sistema insediativo e dei processi in corso, nonché di un accurato confronto con le previsioni dei Piani Regolatori, è stata identificata nelle zone D. Di seguito sono esposti i criteri che hanno guidato la zonizzazione e le indicazioni normative ad esse riferite.

**Zone A**, di riserva integrale, nelle quali l'ambiente naturale dovrà essere conservato nella sua integrità intesa come piena efficienza funzionale e strutturale.

Tali zone sono in generale di dimensioni relativamente piccole, sufficienti comunque a garantire la funzionalità del sistema ecologico, sia all'interno delle singole aree individuate che all'interno del sistema ambientale di riferimento, sono circondate per quanto possibile da zone B (buffer Zone) e distribuite in modo tale da essere rappresentative dei diversi sistemi e sottosistemi ambientali. Il sistema delle zone A è definito in modo tale da ottenere una certa eterogeneità seriale e catenale per meglio garantire la complessiva funzionalità ecosistemica, lo sviluppo degli habitat e delle comunità faunistiche di interesse nazionale e internazionale segnalati nella Direttiva Habitat. Esse nel loro complesso costituiscono il nucleo di base della rete ecologica e mirano al recupero ambientale di aree di elevato interesse potenziale anche se attualmente non presentano un elevato grado di

qualità. Oltre alle zone di interesse strettamente naturalistico (A1) sono state individuate aree di prioritario interesse storico- culturale e simbolico (A2) in cui conservare le relazioni tra gli elementi stratificati dell'insediamento umano e il contesto naturale, con interventi di qualificazione attraverso Indagini conoscitive ed attività di interpretazione comprendenti eventuali opere di scavo archeologico e Interventi di restauro conservativo.

Il regime di tutela prevede che nelle zone di tipo A la fruizione degli ambiti interessati abbia carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico e culturale, e gli interventi siano conservativi. Sono invece ammessi gli Interventi necessari al miglioramento della qualità ecosistemica, e al ripristino o restauro delle testimonianze storiche in essi presenti. Nelle zone A2 sono ammessi gli interventi necessari al recupero e alla fruizione didattica ed interpretativa delle testimonianze storiche in esse presenti, che dovranno comunque evitare di modificare o alterare le componenti naturali ad essi collegate.

**Zone B**, riserve generali orientate alla conservazione, o al miglioramento, dei valori naturalistici e paesistici anche attraverso il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali. Il sistema delle zone B è definito ricomprendendo aree per le quali è possibile individuare chiaramente una finalità conservativa e migliorativa legata al sistema ambientale o a singole popolazioni animali e vegetali o fisionomie di vegetazione, e che rivestono anche una funzione di connessione tra le zone A e una funzione di buffer-zone.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

B1: aree a prevalente interesse naturalistico con funzione di protezione di aree di potenziale valore e con funzione di buffer-zone  
B2: i boschi vetusti, inclusi in 30 aree di relativamente modeste sufficientemente distribuite sull'intero territorio in modo tale da formare una rete articolata in cui siano presenti le specie forestali rappresentative (Faggeta, Bosco misto, Cerreta, Lecceta, Macchia Pineta) dell'area Cilentana.

Nelle zone B1 gli usi e le attività hanno carattere naturalistico, e comprendono la fruizione che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulle biocenosi in atto, o trasformazioni d'uso infrastrutturali o edilizi o



modificazioni sostanziali della morfologia dei suoli. Sono inoltre ammesse le attività agricole tradizionali e di pascolo brado che assicurino il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti e le azioni di governo del bosco ad esclusivi fini protettivi. Nelle zone B2, di riserva generale orientata alla formazione di Boschi Vetusti, la fruizione ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico, e gli interventi sono esclusivamente diretti alla conservazione e restituzione delle cenosi forestali al grado di maturità comprese le opere per la sorveglianza il monitoraggio e la prevenzione degli incendi.

**Zone C**, aree di protezione in cui ricadono prevalentemente i tenitori agricoli e le aree forestali con funzioni produttive. Il regime di tutela è finalizzato alla conservazione e valorizzazione degli usi agricoli tradizionali, secondo i metodi dell'agricoltura biologica, e una gestione forestale naturalistica e sistemica. Sono state individuate a partire da una lettura sull' idoneità dei suoli alle coltivazioni (fattori orografici, climatici, pendenza, quota, esposizione, suolo e di compatibilità rispetto alle emergenze naturali e culturali) e sui caratteri paesistici e culturali legati alle specificità dei modelli di coltivazione, quali le aree a coltura promiscua 'dei piccoli campi' interessanti in particolare i dintorni del nuclei, le aree a uliveto e vigneto, nonché le aree forestali. Su tali aree sono ammessi gli interventi trasformativi legati alle sole attività agro-silvo-pastorali secondo le indicazioni riferite alle diverse culture (vite, ulivo, seminativi, orticole), ai modelli di gestione dell'allevamento e agli indirizzi gestionali definiti per le diverse tipologie forestali. vanno inoltre conservati gli elementi caratterizzanti la struttura paesistica (sistema dei piccoli campi, terrazzamenti ..), gli elementi della rete ecologica minuta (nuclei arborei, filari, singoli alberi monumentali, cespuglieti, siepi), nonché valorizzate le varietà orto-floro- frutticole locali e rappresentative delle colture Cilentane.

Le zone C si distinguono in sottozone C1, prossime ai centri abitati, di modeste dimensioni, interessate maggiormente da sviluppi infrastrutturali a fini agricoli, e sottozone C2, che rappresentano la parte più cospicua del territorio agro-forestale.

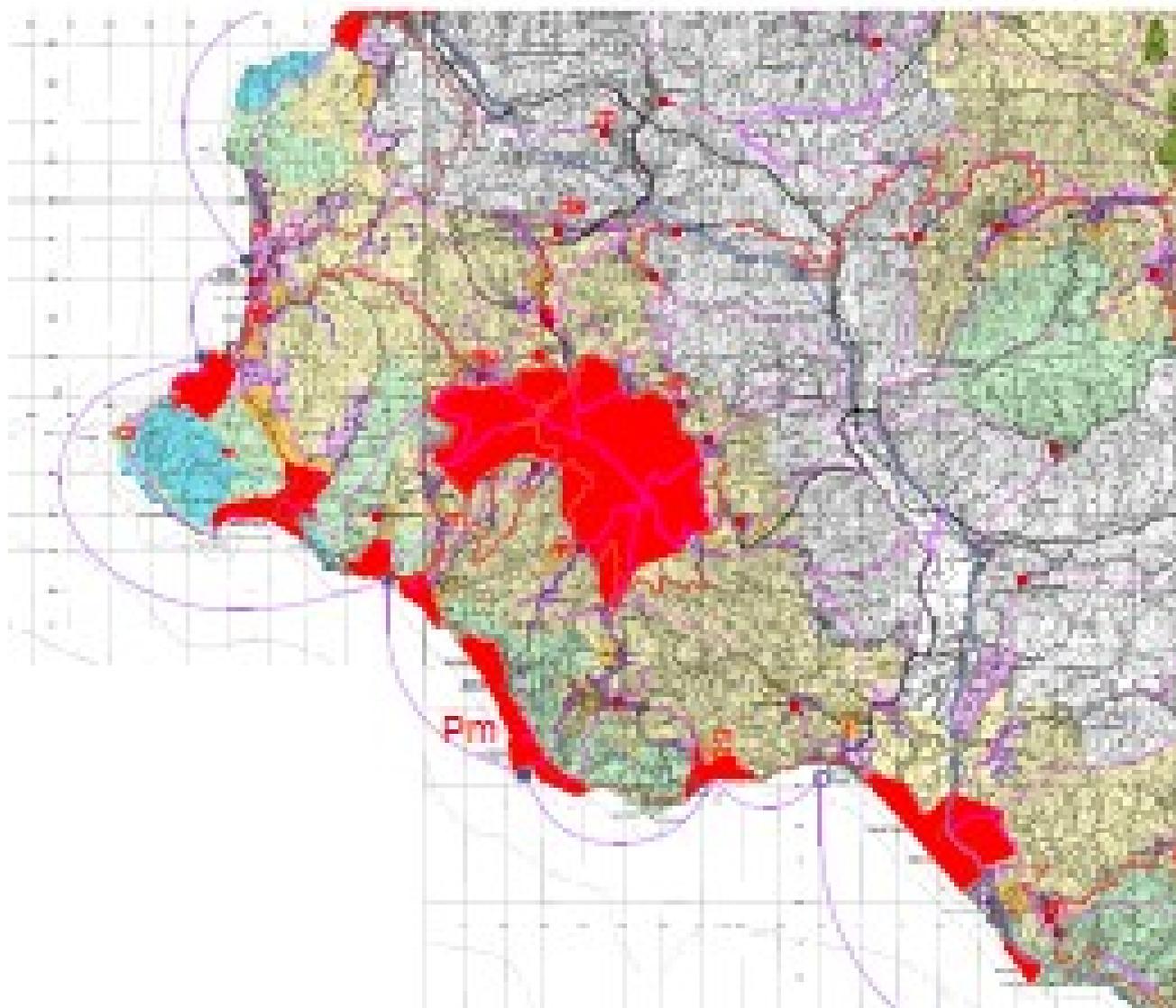
**Zone D**, di promozione economica e sociale, si riferiscono ad ambiti profondamente modificati dai processi di antropizzazione, destinati ad ospitare attività e servizi utili alla fruizione e alla valorizzazione del Parco e allo sviluppo economico e sociale delle comunità locali, ivi comprese le attività residenziali, artigianali, commerciali, industriali, ricettive, turistiche e agrituristiche, ricreative e sportive, con le attrezzature e infrastrutture ad esse afferenti, come previste dagli strumenti urbanistici dei Comuni. La delimitazione delle zone D poteva essere precisata dai comuni entro e non oltre sei mesi dall'approvazione del Piano del Parco, di concerto con l'Ente Parco, sulla base dei confini certi più prossimi (alvei, strade, sentieri ecc.). La delimitazione delle zone può essere modificata con la procedura prevista dalla legge regionale n.13/2008 art. 4, in sede di formazione od adeguamento degli strumenti urbanistici, in scala adeguata (1/5000 o 1/10000) sulla base di più approfondite letture dello stato e dell'uso dei suoli e delle risorse coinvolte. Gli usi e le attività sono quelli generalmente urbani (U) o specialistici (S), gli interventi sono volti alla riqualificazione delle aree urbanizzate e del patrimonio edificato (RQ), al recupero dei beni di interesse storico-culturale (RE) e alla trasformazione di aree edificate ed edificabili (TR), al riordino urbanistico ed edilizio.

In tali zone gli interventi dovranno essere rivolti a compattare e riqualificare l'edificato urbano, anche con funzioni di servizio per il sistema di centri ad essi afferenti:

- la qualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, favorendo la riaggregazione, attorno ai nodi principali della struttura urbana (soprattutto quelli storicamente consolidati) delle attività sociali, commerciali, ricreative e culturali e la loro miglior connessione con le reti fruibili del Parco.



- il riordino delle parti di recente espansione e in quelle di ulteriore espansione previste dagli strumenti urbanistici, attraverso la valorizzazione delle trame insediative delle parti di più antica formazione, dei segni storici sul territorio e dei fattori morfologici caratterizzanti;
  - riqualificare e ricompattare i margini urbani particolarmente degradati o non coerenti con la formazione di cortine alberate o con la ricostituzione di fronti edilizi;
  - nelle zone a carattere rurale, gli interventi dovranno mirare alla riqualificazione delle aree di nuova edificazione in termini di coerenza tipologica e morfologica, senza sostanziale aumento dei carichi urbanistici, riducendo al minimo il consumo di suolo agricolo, mantenendo le aree agricole interstiziali;
  - nelle aree a bassa densità edilizia in fascia costiera, gli interventi dovranno mirare al recupero e al mantenimento delle componenti naturali, alla riqualificazione delle strutture edilizie e al recupero ambientale nelle situazioni di particolare degrado, senza sostanziale aumento dei carichi urbanistici;
- Aree di recupero ambientale e paesistico:** L'Ente Parco, i comuni ed i privati proprietari possono promuovere progetti d'intervento unitario (PIU) orientati al recupero ambientale e paesistico secondo uno o più dei seguenti indirizzi:
- a) riqualificazione, restituzione, recupero e ricostituzione degli equilibri ambientali alterati, favorendo l'integrazione delle aree degradate nel contesto ambientale e territoriale, eliminando i fattori di disturbo alla fauna (formazione di varchi protetti) e alle biocenosi vulnerabili; favorendo il ripristino delle biocenosi naturali potenziali e la ricostruzione di fasce di connessione ecologica.
  - b) rifunzionalizzazione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con la realizzazione di nuovi manufatti, migliorando la qualità dei servizi, con particolare attenzione per quelli in grado di svolgere funzioni d'informazione, orientamento e selezione dei flussi di visitatori, in particolare nelle situazioni di particolare degrado e destrutturazione del paesaggio edificato;
  - c) mitigazione degli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità del parco, con interventi per attrezzature e servizi d'interesse del parco che comportino anche il ridisegno dei margini, il riordino delle aree di frangia;
  - d) contenimento degli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine del parco; predisponendo la regolamentazione del sistema fruitivo, atto a preservare le zone di maggior valore naturalistico (in particolare sul litorale) con la formazione di percorsi obbligati;
  - e) rilocalizzazione delle attività in situazioni di rischio idrogeologico o incompatibili con le finalità del Parco e definizione delle opere di mitigazione del rischio;
  - f) recupero dei caratteri del paesaggio agrario, dei percorsi e dei beni di interesse storico culturale.



Piano del Parco Nazionale del Cilento “organizzazione del territorio “ Zona S-O

## 2.6 Il piano Territoriale paesistico del Cilento Costiero.

Il piano è stato approvato con D.M. 04.10.1997 . Si fa rilevare che esso detta norme per ognuna delle singole zone specificate nel piano stesso. Per tutte le zone valgono le disposizioni che seguono:

E' vietata l'apertura di cave e miniere , l'attivazione di discariche per qualsiasi tipo di rifiuti. Non è consentito installare nuovi impianti per la produzione ed il trasporto di energia e per le telecomunicazioni radiotelevisive, ad eccezione di quelli necessari per l'alimentazione di strutture radio ripetitrici della rete radio A.I.B. regionale e di quelli necessari per le attività di pubblico servizio, salvo autorizzazione delle competenti amministrazioni previo parere del Ministero dell'Ambiente. E' vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati, l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori. Nelle aree urbane la collocazione della cartellonistica pubblicitaria dovrà essere regolamentata da apposito piano redatto a cura del Comune. E' obbligatorio che le piantumazioni stradali vengano effettuate con specie coerenti con le unità ambientali locali e in particolare con la vegetazione naturale potenziale del sito interessato dall'intervento.. Per la pavimentazione delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o



comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. Le superfici esterne di pertinenza di edifici non agricoli debbono essere compiutamente organizzate, pavimentate per un'aliquota di superficie impermeabilizzata non superiore al 30% della superficie fondiaria scoperta, e/o sistemate a verde, con indici di piantumazione, con specie arboree non estranee all'ambiente locale, con caratteristiche strutturali e densità coerenti con le tipologie naturali di riferimento. I calpestii pubblici e privati, con pavimentazione o basolati tradizionali, non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio, usando materiali lapidei, se preesistenti, posti in opera a regola d'arte secondo tipologie e tecniche tradizionali della zona. Le aree risultanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizioni di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo dovrà essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione e recupero ambientale in linea con la vegetazione naturale potenziale del sito ambientale. Le falde delle coperture inclinate non dovranno superare la pendenza del 35%. I manti di copertura dovranno essere in tegole del tipo tradizionalmente ricorrente nei luoghi. Per tutti gli edifici, le antenne televisive di qualunque tipo devono essere unificate per edifici, o gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche. Per gli immobili di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico e ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti i materiali, finiture e colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale:

i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi di lamiera zincata o preverniciata, di rame o cotto; le canalizzazioni di impianti tecnici con esclusione di quelli di distribuzione del metano, devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato; è vietato l'uso di alluminio anodizzato, lamiere ondulate, lastre in plastica, eternit; i materiali da impiegare dovranno essere di tipo tradizionale per murature, infissi esterni, grondaie e doccioni, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne; è vietato l'uso di avvolgibili in plastica o metallo; i manti di copertura tradizionali in coppi non possono essere sostituiti con altro materiale; l'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossate deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte stesse; sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne con resine sintetiche non traspiranti e i rivestimenti in piastrelle ceramiche, gres, cotto, materiali polivinilici o asfalcici; le opere lapidee non vanno tinteggiate ma devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive; è consentita l'installazione di ornie, davanzali, stipiti, zoccolature, gradini esterni in materiali lapidei con esclusione di marmi bianchi e graniti (per le zoccolature è ammesso anche il cotto). I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali, qualora sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di idoneo spessore e lavorazione. Per i nuovi interventi di edificazione di qualunque tipo, non è consentito lasciare incompiute le costruzioni per assenza di intonaci o per ferri di attesa in copertura o altre forme di definizione morfologica precaria. L'incompiutezza dell'edificio preclude la possibilità di successivi atti propedeutici alla utilizzazione: abitabilità, agibilità etc. Nella medesima logica, negli immobili condonati è prescritta l'installazione di serramenti, intonaci, manti di copertura e finiture in genere. Nelle zone agricole, sono ammessi esclusivamente edifici connessi con la conduzione agricola dei fondi o con attività turistico-ricettiva o agriturismo nei limiti indicati al successivo art. 14, con tipologie edilizie semplici, senza sporti, balconi, pensiline e similari. In particolare le pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non



devono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa. Nelle zone in cui sia ammessa la realizzazione di unità produttive artigianali è prescritta l'adozione di tipologie edilizie semplici - con il solo piano terra - salvo ufficio al primo piano - ed eventuali seminterrati riservati a garage e impianti tecnologici - senza sporti, pensiline e similari, con finiture corrispondenti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti. Le eventuali recinzioni non debbono superare l'altezza complessiva di ml 2,00 e devono essere realizzate con muri alti fino a 1,20 ml, intonacati o rivestiti in pietra senza stilatura dei giunti, eventualmente sormontati da inferriate verniciate di altezza non superiore a 1,30 mi, con esclusione di reti metalliche di qualunque tipo. Sono ammesse insegne o tabelle, esclusivamente apposte sul prospetto del fabbricato, di dimensioni non superiori a ml 1,50 x 2,50, eventualmente illuminate direttamente da faretti o similari; sono vietate scritte luminose, al neon e simili. Nelle zone in cui sia ammessa la realizzazione di unità alberghiere è prescritta l'adozione di tipologie a padiglioni o cottages distribuiti nel verde, con altezze massime di ml 7,50 (piano terra più primo piano; in caso di presenza di seminterrato per garage e impianti tecnologici l'altezza massima può essere portata a ml 8,50) Per i villaggi turistici, nei casi in cui sia ammessa la trasformazione delle unità ricettive precarie in unità realizzate con tecnologie edilizie vere e proprie, l'altezza massima ammissibile è di mt. 4 ( un piano). Per tutte le zone comprese nel P.T.P. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e indispensabili. Realizzazione di tettoie con manti in coppi a protezione di depositi temporanei di raccolti agricoli con strutture lignee e schermature in cannuce o altro materiale vegetale. Interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate Interventi di ripristino o reintegrazione di muri di contenimento o di recinzione esistenti di pietrame a secco, interventi di sistemazione e adeguamento della viabilità pedonale, interpodereale e carrabile esistente nonché realizzazione di nuovi tracciati pedonali e/o ciclabili, con esclusione in ogni caso di tappetini di asfalto nelle aree assoggettate a C.I.. Realizzazione di nuovi tracciati stradali di percorribilità locale con sezioni di larghezza massima non superiore a ml 4,00. Per i tratti panoramici della viabilità esistente e di nuova realizzazione, o esposti alle visuali panoramiche dei siti, le eventuali opere per la realizzazione o l'ampliamento della sede viaria dovranno escludere strutture a sbalzo superiori a ml 1,00 o su pilastri, tagli ed espianati di alberi. Nel caso di nuovi tracciati ricadenti in zone C.I. si dovrà procedere ad una verifica di compatibilità ambientale preventiva e ad interventi eseguiti secondo i principi della progettazione ambientale enunciati dall' International Association for Environmental Design. Interventi, nei centri abitati, per la riqualificazione dell' aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, con impiego di materiali lapidei e tecniche tradizionali, aiuole ed alberature; elementi di arredo urbano quali panchine, sedili, muretti, corpi illuminanti. Interventi - nel rispetto delle norme delle singole zone per quanto concerne incrementi edilizi ed altezze massime - finalizzati alla riconversione di strutture produttive esistenti, a seguito di specifiche esigenze derivanti dall'adeguamento a prescrizioni normative di leggi di settore ovvero a esigenze di diversificazione del prodotto offerto in funzione della domanda di mercato. Inoltre vanno osservate le norme a tutela dei litorali marini, di tutela delle zone boschive, di tutela dei corsi d' acqua delle sorgenti e dei bacini idrografici. Sono vietati interventi di modifiche del tracciato del corso d'acqua e del perimetro del bacino; opere di consolidamento delle sponde che prevedano la realizzazione di manufatti in calcestruzzo a vista; aperture di cave o siti di estrazione di materiale; movimenti di terra, localizzazione di discariche o di impianti di smaltimento dei rifiuti, localizzazione dei siti stoccaggio o demolizione di autoveicoli; e sono consentiti interventi collegati alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino modifiche delle sponde o espianato di alberi; opere di ingegneria idraulica finalizzate alla protezione idrogeologica del sito che non comportino alterazioni della configurazione delle sponde; interventi di pulizia, sistemazione e di difesa delle fasce spondali con opere che prevedano il successivo rapido inerbimento dei pendii; Il piano suddivide il territorio interessato dalla perimetrazione in 9 zone diverse, denominate **C.I.** "Conservazione Integrale"

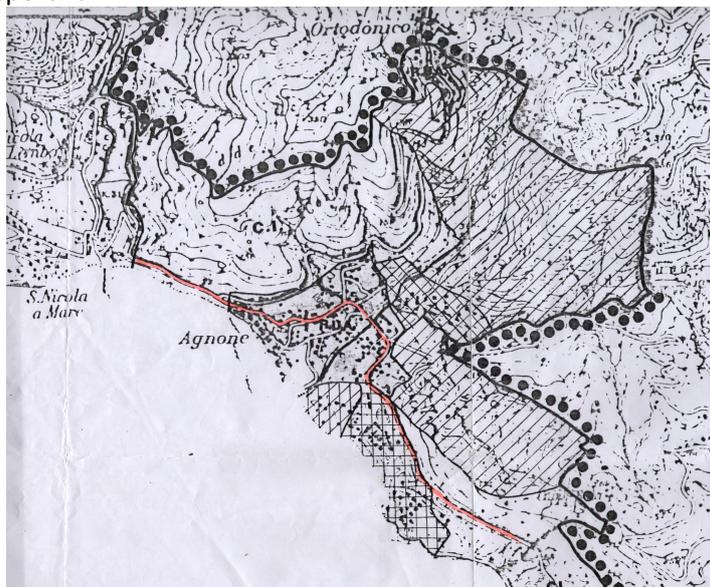


*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*

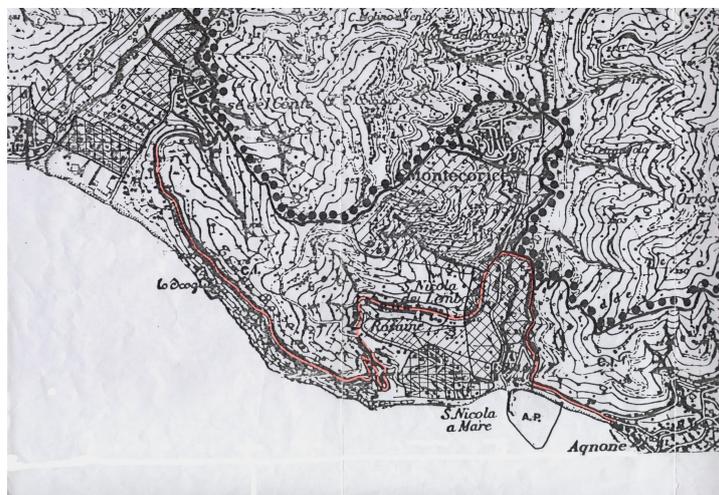


**C.I.R.A.** “Conservazione Integrale e Riqualificazione ambientale con tre sottozone , **C.I.P.C.**”Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare”,**R.I.R.I** “ Recupero Urbanistico edilizio e di Restauro Paesistico-Ambientale” ,**R.U.A.** “Riqualificazione degli Insedimenti Rurali ed Infrastrutturali”,**V.A.T.** “Valorizzazione Turistico-Sportiva” e **A.P.** “Recupero ed adeguamento delle aree portuali”.

Il territorio del Comune di Montecorice è interessato da tutte le zone di piano ad eccezione della zona di valorizzazione turistico sportiva.



Tav. PTP Agnone-Ortodonico



Tav. PTP Casa del Conte – San Nicola

E' opportuno fare rilevare che in fase di approvazione del PTCP la planimetria della zonizzazione del P.T.P. , per le aree a ridosso del porto di San Nicola, è discordante con quella approvata col citato D.M.

La norma del PTCP precisa che “ *gli elementi di innovazione introdotti dal PTCP, qualora in contrasto con specifiche norme del PTP non possono trovare attuazione se non a seguito di specifica condivisione da parte del piano paesaggistico*”. Non risultando, ad oggi, alcuna condivisione, a base del PUC si prende atto dell'elaborato grafico allegato al D.M. 4.10.1997.



## **2.7 Il Piano per l'Assetto Idrogeologico – (P.A.I.)**

Il piano di bacino è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Il piano di bacino interessante il territorio di Montecorice, tra l'altro, contiene:

- il quadro conoscitivo organizzato ed aggiornato del sistema fisico;
- la individuazione e la quantificazione delle situazioni, in atto e potenziali, di degrado del sistema fisico;
- le direttive alle quali devono uniformarsi la difesa del suolo, la sistemazione idrogeologica ed idraulica e l'utilizzazione delle acque e dei suoli;
- la individuazione delle prescrizioni, dei vincoli e delle opere idrauliche, idraulico- agrarie, idraulico-forestali, di forestazione, di bonifica idraulica, di stabilizzazione e consolidamento dei terreni e di ogni altra azione o norma d'uso o vincolo finalizzati alla conservazione del suolo ed alla tutela dell'ambiente;
- l'indicazione delle zone da assoggettare a speciali vincoli e prescrizioni in rapporto alle specifiche condizioni idrogeologiche, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della prevenzione contro presumibili effetti dannosi di interventi antropici;
- le priorità degli interventi ed il loro organico sviluppo nel tempo, in relazione alla gravità del dissesto.

Il Comune di Montecorice rientra nell'ambito territoriale dell'A.d.B. regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del Fiume Sele, essendo interamente incluso nell'area di competenza dell'ex AdB Sinistra del Sele.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico vigente riporta il territorio, contraddistinto da una morfologia articolata e da una fisiografia caratterizzata da una elevata energia del rilievo molto variabile, è sede di dissesti idrogeologici, fenomeni franosi e criticità idrauliche e da colata, opportunamente inquadrati e classificati anche sulla base di quanto segnalato dagli Enti Locali relativamente a specifiche situazioni di dissesto localizzato. Gli studi realizzati hanno consentito di ricostruire un quadro esaustivo delle diverse tipologie dei movimenti franosi avvenuti e dell'insieme dei principali fattori predisponenti che concorrono alla suscettibilità a franare del territorio comunale.

Sulla base dei dati raccolti, la pericolosità da frana è stata valutata sia per le aree di frana censite, sia per gli ambiti geomorfologici che rappresentano le aree di possibile evoluzione e/o occorrenza di nuove frane.

Le indicazioni derivanti dalla individuazione dei dissesti pregressi, dei processi morfo- evolutivi agenti sul territorio e della loro interazione con gli insediamenti e le infrastrutture hanno consentito di stabilire le linee generali di intervento mirate alla mitigazione del rischio idro-geologico, articolate attraverso le misure strutturali e non strutturali.

Per quanto riguarda la mitigazione della pericolosità e del rischio da frana sono previste prevalentemente misure strutturali; le misure non strutturali possono costituire integrazione e/o completamento delle precedenti e sono da preferire laddove i livelli di pericolosità e rischio sono diversificati all'interno di un ambito morfologico ampio ma ben definito.

Gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio idraulico e da colata, dovendo nel contempo perseguire la salvaguardia quali-quantitativa della risorsa idrica e la salvaguardia/recupero dell'integrità



ecologica e idromorfologica del reticolo idrografico, non possono prescindere da interventi di manutenzione ordinaria sistematici e, congiuntamente, da un servizi di presidio territoriale continuo e permanente.

## **2.8 Il Piano Regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.)**

Con le delibere di G.R. N. 7253 del 27.12.2001, N. 3093 del 31.10.2003 e N. 1544 del 6.8.2004 è stato varato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) della Campania e con l'Ordinanza N. 11 del 7.6.2006 il PRAE è stato approvato.

Il Piano persegue le finalità di regolazione delle attività estrattive in funzione del soddisfacimento del fabbisogno regionale; di recupero ed eventuale riuso delle aree di cava con la cessazione di ogni attività estrattiva in zone ad alto rischio ambientale (Z.A.C.) e in aree di crisi; di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili con l'incentivazione del riutilizzo degli inerti; dello sviluppo delle attività estrattive in aree specificamente individuate; della ricomposizione e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abbandonate; di incentivazione della qualità dell'attività estrattiva e di previsione di nuovi e più efficienti sistemi di controllo; di prevenzione e repressione del fenomeno dell'abusivismo nel settore estrattivo.

Sono state classificate quali aree suscettibili di attività estrattive: le aree di completamento; le aree di sviluppo; le aree di crisi contenenti anche: le Zone Critiche (zone di studio e di verifica); le Aree di Particolare Attenzione Ambientale (A.P.A.); le Zone Altamente Critiche (Z.A.C.).

Il P.R.A.E. è stato predisposto considerando tutti gli elementi necessari previsti dall'art. 2 della L.R. n. 54/1985 e s.m. e i., e cioè: l'ambiente geologico; l'inquadramento territoriale delle cave; i materiali lapidei tipici; i fabbisogni e le produzioni; le aree di interesse estrattivo; le cave abusive.

In provincia di Salerno sono state censite 420 cave. Di queste 62 sono autorizzate, 97 chiuse e 261 abbandonate.

## **2.9 Il Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati della Regione Campania**

Il Piano Regionale di Bonifica è lo strumento di programmazione e pianificazione previsto dalla normativa vigente, attraverso cui la Regione, coerentemente con le normative nazionali e nelle more della definizione dei criteri di priorità da parte di ISPRA (ex APAT), provvede ad individuare i siti da bonificare presenti sul proprio territorio, a definire un ordine di priorità degli interventi sulla base di una valutazione comparata del rischio ed a stimare gli oneri finanziari necessari per le attività di bonifica.

Nell'Anagrafe del Piano Regionale di Bonifica edizione 2005 erano stati inseriti n. 48 siti.

Sulla base della normativa all'epoca vigente (D.Lgs 22/97 e D.M. 471/99), perché un sito transitasse in anagrafe era sufficiente la dimostrazione del superamento delle concentrazioni limite accettabili (CLA) di cui all'Allegato 1 del D.M. 471/99 in funzione della specifica destinazione d'uso del sito, anche per un solo parametro e in una sola matrice ambientale.

In anagrafe erano presenti, in definitiva, siti per i quali era semplicemente accertato il superamento delle CLA, siti che avevano già avviato le procedure di bonifica con la predisposizione/realizzazione del piano di caratterizzazione, siti che avevano già avviato la predisposizione dei progetti preliminari o definitivi o l'esecuzione degli interventi di bonifica.

Il D.Lgs 152/06 all'art. 199, nel lasciare formalmente invariati i contenuti dei Piani di Bonifica, stabilì che le Regioni dovevano provvedere al loro adeguamento entro due anni dall'entrata in vigore del decreto stesso.



In questo contesto si inquadra la revisione del Piano Regionale di Bonifica ai sensi del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii, curata da ARPAC, inizialmente su incarico del Commissariato di Governo per l’Emergenza Bonifiche e Tutela delle Acque nella Regione Campania, acquisito il parere favorevole della Regione Campania.

Gli obiettivi del Piano, estratti dal PRB 2005 di cui il PRB 2012 costituisce aggiornamento, sono:

- verificare, sulla base delle ipotesi formulate nel modello concettuale, l'effettivo inquinamento generato da singoli impianti, strutture e rifiuti stoccati alle diverse matrici ambientali;
- individuare le fonti di ogni inquinamento, tra cui impianti dismessi, impianti in attività, rifiuti stoccati o suolo contaminato;
- definire, confermare e integrare i dati relativi alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche, pedologiche, idrologiche del sito e ad ogni altra componente ambientale rilevante per l'area interessata;
- definire accuratamente l'estensione e le caratteristiche dell'inquinamento del suolo, del sottosuolo, dei materiali di riporto delle acque sotterranee e superficiali e delle altre matrici ambientali rilevanti;

Il censimento dei siti potenzialmente inquinati del PRB 2005 è stato condotto ai sensi del D.M. 16 maggio 1989 come modificato ed integrato dal D.Lgs 22/97 e dal D.M. 471/99.

Per questa ragione, nel censimento erano presenti siti per i quali non era stato ancora accertato il superamento delle CLA, ma che, ai sensi delle citate normative, erano considerati potenzialmente inquinati, quali ad esempio, attività produttive dismesse, discariche autorizzate, attività produttive con specifici cicli di lavorazione, impianti di trattamento rifiuti, aziende a rischio di incidente rilevante, cave abbandonate etc.

Nel censimento erano stati altresì inclusi gli abbandoni incontrollati di rifiuti e le discariche abusive.

Sulla base della normativa allora vigente, l’inserimento di un sito nel censimento comportava l’obbligo di procedere ad effettuare indagini per la caratterizzazione della effettiva condizione di inquinamento del sito. Il Comune di Montecorice è interessato dalla discarica in località Zoppi che è sottoposta a bonifica.

### **2.10 Zone di Protezione Speciale – Sito Interesse Comunitario:**

Natura 2000 è un sistema di zone di tutela finalizzato alla conservazione della biodiversità istituito, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete 2000 comprende le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”

La Zona di Protezione Speciale (ZPS) appartenente alla Rete Natura 2000 e ricadente nel territorio comunale è la seguente:

- ZPS IT8050048-costa tra Punta Tresino e Le Ripe Rosse.
- SIC IT8050026- Parco Marino di Santa Maria di Castellabate.

Le medesime sono state segnalate dalla Regione Campania, al Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale Sito di Importanza Comunitaria (SIC), ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE “Habitat”.

Il sito ZPS IT8050048- è un ambito che individua un’area ad un’altitudine media di 100 metri s.l.m. e comprende tutta la fascia costiera da Agnone fino alla località Lago di Castellabate. In particolare l’ambito che interessa il territorio del Comune di Montecorice inizia all’altezza dell’abitato di Agnone e termina



all'altezza della Baia Arena a Case del Conte.

Il sito SIC IT8050036 è individuato a monte del sito ZPS di cui sopra ed ha inizio alla località San Nicola a Mare e termine, per la parte che attiene al comune di Montecorice, a Case del Conte lungo la fascia costiera. Al fine di perseguire gli obiettivi della Rete Natura 2000 in tali zone, il Comune deve incentivare la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale mediante obiettivi generali di gestione, riferiti all'insieme degli habitat e delle specie di importanza comunitaria, consentendo le opere viarie e reti tecnologiche e vietando l'apertura di cave, il taglio a raso di alberi e siepi e l'ampliamento di fabbricati esistenti salvo che non siano compatibili con la valutazione di incidenza.

### **2.11 Zone di interesse archeologico indiziato:**

sul territorio comunale, il piano del parco nazionale del Cilento ha evidenziato due aree indiziate; la prima in corrispondenza del villaggio di punta Capitello, realizzato agli inizi degli anni 70, la cui perimetrazione viene riportata nella cartografia del piano, ma, ormai la stessa è completamente compromessa; l'altra a confine con il territorio del comune di Serramezzana, invece, è integra.

Per entrambi i siti viene prescritto che qualsiasi intervento sia preceduto da un approfondito studio archeologico di concerto con la sovrintendenza archeologica.

### **STRATEGIE, RESIDUI DI PIANO E PROGRAMMI IN ATTO ALLA SCALA LOCALE**

Nella tabella che segue, tratta dall'elaborato di PUC denominato: "Calcolo fabbisogno abitativo e verifica standard", è riportato il quadro riassuntivo degli standard individuati per il territorio di Montecorice:

<b>STANDARD VERIFICA FINALE</b>	
Popolazione residente al 31/12/2013	2.670
Standard	$2.670 \times 20 = 53.400$ mq.
Standard esistenti	mq.41.031
Nuovi abitanti previsti nel Piano	202
Popolazione residente prevista al 2024	$2670 + 202 = 2.872$ abitanti
Standard per la popolazione prevista al 2024	$2.872 \times 20 = 57.440$ mq
Standard totale minimi da prevedere nel piano	$57.440 - 39.014 = 16.409$ mq.
Standard totale dotazione piano	91.200 mq.

Come di rileva dalla tabella di cui sopra degli standard urbanistici, le aree previste dal piano sono tutte in esubero rispetto alle previsioni minime di legge, ad eccezione di quelle per l'edilizia scolastica, rispetto alla quale le aree previste presentano un deficit di 3.740 mq. A proposito di tale circostanza si rileva, però, che rispetto al numero di abitanti ed alla dislocazione geografica del territorio, le attuali dotazioni scolastiche sono più che sufficienti, ed è stata logica la scelta di privilegiare una maggiore previsione di parcheggi e verde a servizio della popolazione, soprattutto estiva, che, nei due mesi da maggio a settembre si decuplica. Ad ogni modo, all'occorrenza, si potrà intervenire su aree a verde o a parcheggio trasformandole in aree per edilizia scolastica. Analogamente, nella fase di formazione dei PUA, con particolare attenzione a quello dell'area a San Nicola a mare, si potranno privilegiare tra le aree di cessione, quelle per l'istruzione. La maggiore dotazione di aree a standard, trova ampia giustificazione nell'essere il Comune di Montecorice ad alta densità abitativa nei periodi estivi con richiesta, soprattutto di aree a parcheggio pubblico.



Il Piano strutturale individua le parti del Territorio urbano già destinate dal precedente strumento urbanistico (PdF) ad interventi di trasformazione, prevalentemente residenziale e/ o turistico mediante la redazione di piani di lottizzazione per le quali, stante il notevole lasso di tempo intercorso, sono state rinvenute ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità delle previsioni medesime o la convenienza a migliorarle.

Si sono prese in considerazione aree di limitate dimensioni ma sufficientemente urbanizzate ed accessibili dalle strade pubbliche, come aree "B3" a bassa densità edilizia, che sono comunque aree di tipo "C" ai sensi del DM 1444/1966 in cui l'edificazione è subordinata al rilascio di PdC convenzionato. Con la prevista convenzione i privati si impegnano ad eseguire direttamente, ed a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere necessarie per la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) antistanti il lotto oggetto dell'intervento prevedendo l'ampliamento o la realizzazione di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano e lo spazio necessario per il deposito dei rifiuti urbani, prodotti dall'insediamento, sistemato secondo le indicazioni dell'ufficio addetto. In alcuni casi all'area Bbd è legata l'area a standard.

### **2.12 Altri Strumenti/Regolamenti**

- Regolamento Edilizio Comunale.
- Programma di fabbricazione
- Piani sovraordinati e relative norme di attuazione.

### **2.13 Attività previste e/o in corso**

Il Programma Triennale e Annuale delle Opere Pubbliche 2014/2016, approvato con delibera di C.C. n. 14 del 31.07.2014 prevede di dare corso ad interventi per assecondare le attività di sviluppo del territorio.

In particolare si richiamano le seguenti opere di maggior impatto sulla programmazione urbanistica e sullo sviluppo del territorio, di cui alcune sono in corso di esecuzione o di imminente avvio:

- Recupero dei centri storici con sistemazione ed arredo degli spazi pubblici;
- Riqualificazione degli spazi pubblici della fascia costiera;
- Completamento impianto di depurazione e rete fognante alla frazione Case del Conte;
- Realizzazione della condotta sottomarina al servizio del sistema depurativo di Baia Arena alla frazione Case del Conte;
- Completamento campo di calcio di Montecorice capoluogo;
- Sistemazione di via Mainolfo alla frazione Giungatelle;
- Sistemazione del costone roccioso nel tratto da Agnone a San Nicola Porto;
- Bonifica e sistemazione dell'area dell'ex discarica comunale;
- Completamento della palestra comunale in via Roviscelli;
- Adeguamento delle infrastrutture portuali a San Nicola;
- Realizzazione area di parcheggio ed arredo urbano in via delle querce a Montecorice capoluogo;
- Sistemazione della strada di collegamento tra la ex SS 267 e via Lavis alla frazione Agnone;
- Demolizione e ricostruzione edificio scolastico di Agnone;
- Sistemazione palazzo Amoresano a Ortodonico;



*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*





## ASSETTI e POTENZIALITA' di SVILUPPO del TERRITORIO

### 2.14 Dati territoriali di carattere generale

Superficie Territoriale (ISTAT).....	2.22 Km <sup>2</sup>
Popolazione al 31/12/2013.....	2.670 residenti
Densità di Popolazione al 31-12-2013 .....	120,15 Ab/Km <sup>2</sup>
Altitudine max .....	765 s.l.m.
Altitudine min .....	0.0 s.l.m.
Altitudine centro.....	90.0 m s.l.m.
Classificazione sismica (Del. G.R. 5447 del 07/11/2002) .....	Classe 3 – Media
Latitudine .....	40°14 I9II24N
Longitudine .....	14°59 I13II20E
Distanze da:	
(Capoluogo di Regione) Napoli .....	Km 140.0
(Capoluogo di Provincia) Salerno .....	Km 80,0
Avellino .....	Km 110,0
Benevento .....	Km 150.0
Caserta .....	Km 160.0

### 2.15 Le dinamiche demografiche ed abitative

Il PTCP ha individuato lo schema metodologico per il dimensionamento dei PUC che, coerentemente con il documento regionale, considera il fabbisogno abitativo quale somma del fabbisogno aggiuntivo (art. 125 Nta del Ptcp) e del fabbisogno pregresso (art. 124 Nta del Ptcp).

Fabbisogno Abitativo (A) = Fabbisogno aggiuntivo (A.1) + Fabbisogno pregresso (A.2)

A.2 Fabbisogno pregresso

**(Ptcp – art. 124 Nta)** La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà 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 e senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”;

b) in condizioni di sovraffollamento

a) Domanda da alloggi impropri

**(Ptcp – art. 124 Nta)** La quota di domanda da alloggi impropri è definita dalle famiglie che occupano un altro tipo di alloggio, dalle famiglie coabitanti e da quelle senza tetto e senza abitazione.

Relativamente alle famiglie che occupano un altro tipo di alloggio sono disponibili i dati comunali provvisori del Censimento 2011 relativi al numero di “Altri tipi di alloggi occupati da persone residenti”. Nel caso specifico tale dato per il Comune di Montecorice al 2011 è pari a 3.

Relativamente invece alle famiglie coabitanti e a quelle senza tetto e senza abitazioni, non essendo disponibili dati Istat di livello comunale si fa riferimento ai dati reperiti presso i servizi sociali.

In definitiva la domanda da alloggi impropri è pari a 10 come sintetizzato nella tabella seguente:

Altri tipi di alloggio (dato Istat provvisorio 2011)	0 alloggi
Famiglie coabitanti (dati Istat 2001)	3 alloggi
Famiglie senza tetto e senza abitazione (dati servizi sociali)	7 alloggi



Tabella 1 – Alloggi impropri

b) Domanda da sovraffollamento

**(Ptcp – art. 124 Nta)** Sono considerati non idonei o sovraffollati le abitazioni:

- costituite da una sola stanza;
- costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa

**(Ptcp – scheda metodologica di computazione del dimensionamento del Puc)** In assenza di dati aggiornati al Censimento 2011 dovranno essere ricostruite le matrici di affollamento comunali al 2001 e si procederà alla stima del fabbisogno abitativo da sovraffollamento utilizzando la metodologia utilizzata dalla Regione Campania nel documento relativo alla "Stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp"

Secondo le indicazioni precedenti circa la quantificazione degli alloggi sovraffollati, si procede alla costruzione delle matrici di affollamento.

Partendo, quindi, dai dati a livello provinciale risultanti dal censimento Istat del 2001, è stato possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di Montecorice proiettata poi al 2011.

**Tabella 3 - Matrice di affollamento in termini di componenti al 2001 - Provincia di Salerno Popolazione residente in famiglia in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione**

Fonte: docReg; dati Istat 2001.

Stanze	Occupanti						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.628	1.914	1.455	1.344	590	187	8.118
2	9.976	15.134	12.225	14.772	6.140	2.251	60.498
3	17.796	38.724	41.142	60.152	27.525	10.371	195.712
4	18.845	54.368	75.531	128.896	66.260	26.046	369.946
5	10.603	34.938	54.060	102.896	57.690	26.466	286.653
6 e più	5.642	17.362	26.235	48.100	30.895	17.346	145.580
<b>TOTALE</b>	<b>65.492</b>	<b>162.440</b>	<b>210.648</b>	<b>356.160</b>	<b>189.100</b>	<b>82.667</b>	<b>1.066.507</b>

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice (Tabella 3) per il rispettivo numero di componenti familiari. Nel caso di nuclei composti da 6 ed oltre componenti si è approssimato considerando un numero pari a 6 (Tabella 4).



Stanze	Occupanti						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.628	957	485	336	118	31	4.555
2	9.976	7.567	4.075	3.693	1.228	375	26.914
3	17.798	19.362	13.714	15.038	5.505	1.729	73.146
4	18.845	27.184	25.177	32.224	13.262	4.341	121.023
5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.441	87.765
6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
<b>TOTALE</b>	<b>65.492</b>	<b>81.220</b>	<b>70.216</b>	<b>89.040</b>	<b>37.820</b>	<b>13.778</b>	<b>357.566</b>

Tabella 4 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 - Provincia di Salerno- Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento -Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

Per la definizione della matrice di affollamento del Comune di Montecorice, si è effettuato un riproporzionamento del dato provinciale in base al peso demografico del comune, ipotizzando che tra comune e provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. Si sono, pertanto, valutati alcuni fattori di scala per rapportare il dato a livello comunale.

Occupanti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.070.140 occupanti

Residenti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 residenti

Occupanti totali - Comune di Montecorice al 2001 = 2.598 occupanti

Residenti totali - Comune di Montecorice al 2001 = 2.474 residenti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel comune al 2001/popolazione residente nella Provincia di Salerno al 2001), risulta essere pari a 0,0023197, mentre il fattore di scala, in termini di occupanti (occupanti totali nel comune/occupanti totali nella Provincia di Salerno) risulta essere pari a 0,0024274.

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale (Tabella 4) per il fattore di scala in termini di residenti, si ottiene la matrice di affollamento in termini di famiglie per il comune, con un totale di 830 famiglie (Tabella 5).

Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune al 2001 (1008 famiglie, fonte censimento Istat 2001) si osserva un errore e, l'approssimazione ipotizzata può, quindi, non ritenersi ammissibile; pertanto si procede ad una correzione dei dati ridistribuendo l'errore. Al 2001 sono infatti noti anche i valori delle famiglie per numero di componenti per cui si ha quanto riportato in Tabella 6

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	6	2	1	1	0	0	11
2	23	18	9	9	3	1	62
3	41	45	32	35	13	4	170
4	44	63	58	75	31	10	281
5	25	41	42	60	27	10	204
6 e più	13	20	20	28	14	7	102
<b>TOTALE</b>	<b>152</b>	<b>188</b>	<b>163</b>	<b>207</b>	<b>88</b>	<b>32</b>	<b>830</b>



Tabella 6 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

Famiglie per numero di componenti – Istat 2001						
1	2	3	4	5	6 ed oltre	TOTALE
368	225	139	179	73	24	1008

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	7	3	1	1	0	0	13
2	28	21	11	10	3	1	76
3	50	55	39	42	16	5	206
4	53	77	71	91	37	12	341
5	30	49	51	73	33	13	247
6 e più	16	24	25	34	17	8	124
<b>TOTALE</b>	<b>185</b>	<b>229</b>	<b>198</b>	<b>251</b>	<b>107</b>	<b>39</b>	<b>1008</b>

Le condizioni di sovraffollamento al 2001 sono evidenziate in grigio

Per proiettare le matrici al 2011 si considerano le rilevazioni dell'Istat al 2011 (dati provvisori):

Residenti totali - Provincia di Salerno al 2011 = 1.091.227 residenti

Residenti totali - Comune di Montecorice al 2011 = 2.641 residenti al 31/12/2012

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti, per il periodo 2001-2011 (popolazione residente nella Provincia di Salerno al 2011 / popolazione residente nella Provincia di Salerno al 2001) vale 1,0231785; mentre il fattore di scala in termini di residenti al 2011 (popolazione residente nel Comune di Montecorice al 2011 / popolazione residente nel comune di Montecorice al 2001) è pari a 1,067502. Si ottiene, in tal modo, la matrice in termini di famiglie al 2011 a livello provinciale (Tabella 7) semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente matrice in termini di famiglie al 2001 a livello provinciale (Tabella 4) per il corrispondente fattore di aggiornamento.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.689	979	496	344	121	32	4.661
2	10.207	7.742	4.169	3.779	1.256	384	27.538
3	18.211	19.811	14.032	15.387	5.633	1.769	74.841
4	19.282	27.814	25.761	32.971	13.559	4.442	123.828
5	10.849	17.874	18.438	26.320	11.805	4.513	89.799
6 e più	5.773	8.882	8.948	12.304	6.322	2.958	45.187
<b>TOTALE</b>	<b>67.010</b>	<b>83.103</b>	<b>71.843</b>	<b>91.104</b>	<b>38.697</b>	<b>14.097</b>	<b>365.854</b>



**Tabella 7 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Provincia di Salerno- Famiglie residenti che vivono in condizione di sovrappollamento Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.**

La matrice di affollamento al 2011, a livello comunale (Tabella 8) si ottiene moltiplicando ogni elemento della matrice a livello provinciale (Tabella 7) per il relativo coefficiente di scala.

**Tabella 8 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di Montecorice (prima approssimazione), Famiglie residenti che vivono in condizione di sovrappollamento Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.**

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	7	2	1	1	0	0	11
2	25	19	10	9	3	1	67
3	44	48	34	37	14	4	182
4	47	68	63	80	33	11	301
5	26	43	45	64	29	11	218
6 e più	14	22	22	30	15	7	110
<b>TOTALE</b>	<b>163</b>	<b>202</b>	<b>175</b>	<b>221</b>	<b>94</b>	<b>34</b>	<b>889</b>

In tale approssimazione, le famiglie risultano pari a 889, che rappresenta un dato virtuale, a fronte del dato reale seppur approssimato (rilevazioni Istat al 2011), che risulta essere di 1257 famiglie. La differenza fra le famiglie stimate e quelle realmente rilevate si presenta considerevole, con un errore di circa il 30%, valore poco cautelativo. Si è, pertanto, pensato di ricalibrare i risultati di tale approssimazione ottenendo una matrice a livello comunale scalata in funzione delle famiglie, con un fattore, al 2011, pari a 1,4141 (famiglie rilevate nel comune al 2011 / famiglie virtuali al 2011). (Tabella 9)

**Tabella 9 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di Montecorice Famiglie residenti che vivono in condizione di sovrappollamento Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.**

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	9	3	2	1	0	0	16
2	35	27	14	13	4	1	95
3	63	68	48	53	19	6	257
4	66	96	88	113	47	15	425
5	37	61	63	90	41	16	309
6 e più	20	31	31	42	22	10	155
<b>TOTALE</b>	<b>230</b>	<b>285</b>	<b>247</b>	<b>313</b>	<b>133</b>	<b>49</b>	<b>1257</b>



La domanda da sovraffollamento, costituita dal numero di famiglie che vivono in alloggi inidonei e in alloggi sovraffollati, si ottiene sommando i valori contenuti negli elementi della matrice corrispondenti alla condizione di inidoneità e di sovraffollamento, così come definiti dal docReg e dal Ptcp. (Tabella 10)

**Tabella 10 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di Montecorice**  
**Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento**  
**Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.**

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	9	3	2	1	0	0	16
2	35	27	14	13	4	1	95
3	63	68	48	53	19	6	257
4	66	96	88	113	47	15	425
5	37	61	63	90	41	16	309
6 e più	20	31	31	42	22	10	155
<b>TOTALE</b>	<b>230</b>	<b>285</b>	<b>247</b>	<b>313</b>	<b>133</b>	<b>49</b>	<b>1257</b>

**Nota:** gli elementi in grigio scuro rappresentano le famiglie che vivono in condizioni di inidoneità; gli elementi in grigio chiaro e in grigio molto chiaro rappresentano le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento.

Il docReg e il Ptcp considerano:

non idonee	abitazioni costituite da una sola stanza
sovraffollate	abitazioni costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti
sovraffollate	abitazioni costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti
sovraffollate	abitazioni costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti

Dalla elaborazione della matrice di affollamento, risultano, per il Comune di Montecorice:

Alloggi non idonei = 16 alloggi

Alloggi sovraffollati costituiti da 2 stanze occupati da 3 o più persone = 33 alloggi

Alloggi più grandi( 3, 4 stanze) occupate da 5 o 6 e più componenti = 25 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 16 + 33 + 25= **90 alloggi**

In tal modo, si determina il numero di alloggi che sono destinati a nuclei familiari che vivono in condizioni di sovraffollamento.

Dalle prescrizioni normative emerge che gli alloggi costituiti da una sola stanza sono esclusi dal computo delle abitazioni perché ritenuti inidonei per la residenza di un qualsiasi nucleo familiare (Tabella 10). Al contrario, le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento potrebbero passare da una condizione di disagio a una condizione di idoneità mediante un meccanismo di redistribuzione delle famiglie all'interno dello stock abitativo. Attraverso tale meccanismo, una quota degli alloggi attualmente sovraffollati, liberati nel passaggio delle famiglie ad una condizione standard, vengono rioccupati da altre famiglie, di minori dimensioni, che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali fissati. Tuttavia, tale scambio non avviene in maniera perfetta, in quanto non vi è perfetta corrispondenza fra le esigenze delle varie tipologie di famiglia e lo stock abitativo.



Ricapitolando: le 74 famiglie che vivono in alloggi definiti sovraffollati devono, teoricamente, essere soggetti a un processo di ricollocazione abitativa. In tal modo, si genera uno stock di abitazioni, di difficile quantificazione, che, in quota parte, potrebbe essere considerato dal lato dell'offerta.

In un orizzonte temporale definito in un decennio, l'estrema mobilità del tessuto demografico e residenziale induce a ritenere che almeno il 40% dei nuclei familiari in condizioni di forte disagio abitativo, e almeno il 20% di nuclei familiari in condizioni di sottostandard riusciranno effettivamente a modificare in meglio la propria condizione abitativa. Questa, dunque, è l'entità del ricambio da applicare nel modello di redistribuzione.

**Tabella 11 – Schema del meccanismo di redistribuzione**

Stanze	Famiglie					
	1	2	3	4	5	6 ed oltre
1	80% (20%↓)	80% (20%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)
2	0	0	80% (20%↓)	80% (20%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)
3	0	0	0	0	80% (20%↓)	60%(40%↓)
4	0	0	0	0	0	80% (20%↓)
5	0	0	0	0	0	0
6 e più	0	0	0	0	0	0

nota:

	disagio grave	nuclei che riusciranno a migliorare la propria condizione	40 %
	sottostandard	nuclei che riusciranno a migliorare la propria condizione	20 %

Sintetizzando, il *meccanismo di redistribuzione* funziona nel modo seguente:

- le famiglie che vivono in condizioni di *disagio grave* tendono, in parte, a restare nella propria condizione (il 60%) e, in parte, a migliorare il proprio status (il 40%);
- le famiglie che vivono in condizioni di sottostandard tendono, in parte, a restare nella propria condizione (l'80%) e, in parte, a migliorare il proprio status (il 20%).

Il docReg fornisce dei risultati relativi alla redistribuzione nelle 5 province della regione Campania. I valori forniti risultano compatibili con la procedura descritta in precedenza.

**Tabella 12 - Matrice di Affollamento in termini di famiglie con meccanismo di redistribuzione – Comune di Montecorice- Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento ridistribuite**

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie					
	1	2	3	4	5	6 ed oltre
1	7	3	1	1	0	0
2	35	27	11	10	3	1
3	63	68	48	53	15	4
4	66	96	88	113	47	12
5	37	61	63	90	41	16
6 e più	20	31	31	42	22	10



I risultati ottenibili mediante la suddetta procedura forniscono i seguenti valori:

A) Alloggi non idonei = 12 alloggi ( sono gli elementi dalla prima riga)

B) Alloggi sovraffollati = 57 alloggi

Domanda da sovraffollamento =  $12 + 57 = 69$  alloggi

Si può facilmente notare che, rispetto al calcolo effettuato sulla base del meccanismo redistributivo, sia il numero di alloggi non idonei che il numero di alloggi sovraffollati è minore di quello visto in precedenza.

Un ulteriore modo di procedere, nel calcolo della domanda da sovraffollamento, è costituito da una riduzione del numero finale di alloggi, calcolati attraverso la matrice, in funzione di opportune percentuali.

Si può pensare, quindi, di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riattabili in tempi, ovviamente, non brevi. La scelta di tali aliquote sarebbe supportata dalle percentuali indicate dalla normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica.

Si ipotizza, infatti, che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, trasformi e adegui tali alloggi, che, una volta rigenerati, possano essere reintrodotti nel mercato immobiliare. Si precisa che gli alloggi definiti non idonei sono comunque esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi.

A seguito delle metodologie viste in precedenza, si preferisce trattare la questione del sovraffollamento, con l'ultimo approccio descritto, in quanto più confacente al caso in oggetto.

In sintesi, la domanda da sovraffollamento finale, risulta essere pari a:

**Domanda da sovraffollamento**

a) Alloggi non idonei = 16 alloggi

b) Alloggi sovraffollati = 74 alloggi, di cui:

b1) Alloggi sovraffollati recuperabili (60%) = 57 alloggi

b2) Alloggi sovraffollati non recuperabili (40%) = 17 alloggi

**Domanda da sovraffollamento (S) =  $16 + 17 = 33$  alloggi**

La quota di alloggi sovraffollati recuperabile, pari al 60%, costituisce il cosiddetto patrimonio ad utilizzabilità differita ed è pari a 57 alloggi. Infatti, si immagina che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, generalmente lunghi, trasforma e adegua tali alloggi, che, una volta rigenerati, possono essere reintrodotti nel mercato immobiliare. Si precisa che gli alloggi definiti non idonei sono esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi.

La riduzione applicata è giustificata anche dal fatto che può verificarsi una duplicazione nel conteggio degli alloggi appartenenti all'insieme del degrado e all'insieme del sovraffollamento. Infatti, gli alloggi di piccola quadratura potrebbero, tendenzialmente, essere gli stessi interessati anche dalla mancanza di servizi igienici essenziali.

*Domanda da alloggi malsani e non recuperabili*

**(Ptcp – art. 124 \_Nta)** Sono considerati, ai fini del computo del fabbisogno residenziale, anche gli alloggi malsani e non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili:

- alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;



- alloggi ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;
- alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli

**(Ptcp – scheda metodologica di computazione del dimensionamento del Puc)** In assenza di dati rilevati per il popolamento di banche dati di qualsiasi genere (Istat, Catasto, Comune, etc.) la quantificazione di questo tipo di alloggi potrà avvenire attraverso rilevazioni certificabili da parte di ciascun comune.

Nel caso specifico il dato non è disponibile e si ritiene pari a 0 il numero di alloggi malsani e non recuperabili.

Al fine di definire il fabbisogno abitativo pregresso, si ritiene necessario considerare anche il numero di famiglie in condizioni di disagio abitativo rilevato in numero di 5 (dato fornito dai servizi sociali).

Il fabbisogno abitativo pregresso può essere sintetizzato come la somma degli alloggi considerati impropri (I) e di quelli considerati (S) più la domanda relativa ad alloggi malsani e non recuperabili (M), nonché del numero di alloggi necessario per le esplicite esigenze delle famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo.

Riassumendo:

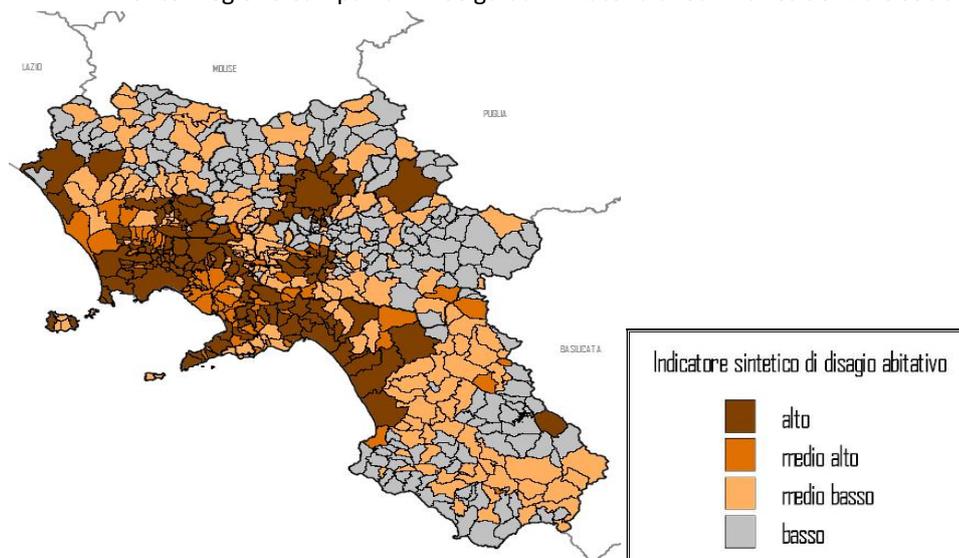
**Fabbisogno Progresso (A.2) = 10 + 33 + 5 = 48 alloggi**

A comprovare tale valore di fabbisogno pregresso, si riportano le indicazioni del documento della Regione Campania relativo alle linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (Ers) :

Sulla base delle analisi compiute sul patrimonio abitativo campano e sulla condizione abitativa della popolazione residente, e tenendo conto della definizione del Cipe della distribuzione territoriale della tensione abitativa, è stato elaborato un indicatore sintetico di disagio abitativo, su base comunale, che tiene conto quindi del patrimonio abitativo in rapporto alla popolazione residente e del suo grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione, della qualità delle abitazioni (affollamento, servizi, ecc.). Dalla mappa della distribuzione del disagio abitativo, si evince che il rischio potenziale di disagio per il Comune di Montecorice è giudicato tra medio alto e medio basso.

### Figura 3 - Mappa della distribuzione comunale del disagio abitativo

Fonte: Regione Campania. Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale.



#### A.1 Fabbisogno aggiuntivo



**(Ptcp – art. 125 Nta)** *La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.*

**(Ptcp – scheda metodologica di computazione del dimensionamento del Puc)** *Dovranno essere elaborate previsioni demografiche per ciascun comune utilizzando procedure di estrapolazione dei dati dei Censimenti generali della popolazione 1981-2011, basate sulla adozione di opportune funzioni statistiche.*

### **I modelli demografici**

Formulare ipotesi di previsione di popolazione è in generale, indipendentemente dal grado di raffinatezza del modello utilizzato, un'operazione che presenta ampi margini di aleatorietà.

Lo sviluppo demografico di una popolazione data è una variabile dipendente da un insieme notevolmente complesso di fattori sociali ed economici che a loro volta sono la risultante di processi di decisioni collettive e individuali che contemplano infinite varianti non prevedibili a priori.

Emerge il fatto che il calcolo dell'ammontare della popolazione può essere affrontato secondo diversi approcci metodologici e, all'interno di uno stesso metodo, utilizzando tecniche diverse con vantaggi e limiti valutabili, di volta in volta, in relazione alle caratteristiche del problema.

I modelli demografici hanno come obiettivo quello di rappresentare, simulare e prevedere, lo svolgimento di fenomeni demografici utilizzando variabili specificatamente demografiche.

Rispetto alla loro struttura logica, i modelli demografici possono essere suddivisi nelle due grandi categorie di stocastici e deterministici; questi ultimi, a loro volta, possono essere teorici o empirici; i modelli empirici si suddividono, ancora, in aggregati, analitici ed analogici. I modelli aggregati, infine, possono essere matematici o statistici.

Alla famiglia dei modelli di previsione aggregata appartengono tutti quei modelli che fanno uso di relazioni matematiche semplici, rappresentate mediante curve di crescita, per estrapolare trend retrospettivi dello sviluppo demografico, allo scopo di stimare l'ammontare complessivo della popolazione futura di un territorio dato.

Questo genere di modelli si distinguono tra loro per il tipo di relazione matematica che lega le due uniche variabili presenti di popolazione e tempo, e, dunque, per il tipo di curva di crescita (lineare, quadratica, esponenziale, ecc.) adottata per l'estrapolazione dei trend.

Per il comune di Montecorice la previsione demografica viene condotta utilizzando modelli di previsione aggregata. Allo scopo di descrivere l'andamento futuro della popolazione, si effettua una regressione lineare sulla base dei dati noti più recenti, relativi a un decennio.

Dall'equazione della linea di tendenza, infatti, si determina il valore della popolazione futura. Dovendo risultare l'andamento della popolazione il più vicino possibile alla realtà, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio  $R^2$  sia prossimo all'unità, si considerano, pertanto, le regressioni di tipo: a) lineare; b) logaritmico; c) polinomiale; d) di potenza; e) esponenziale.

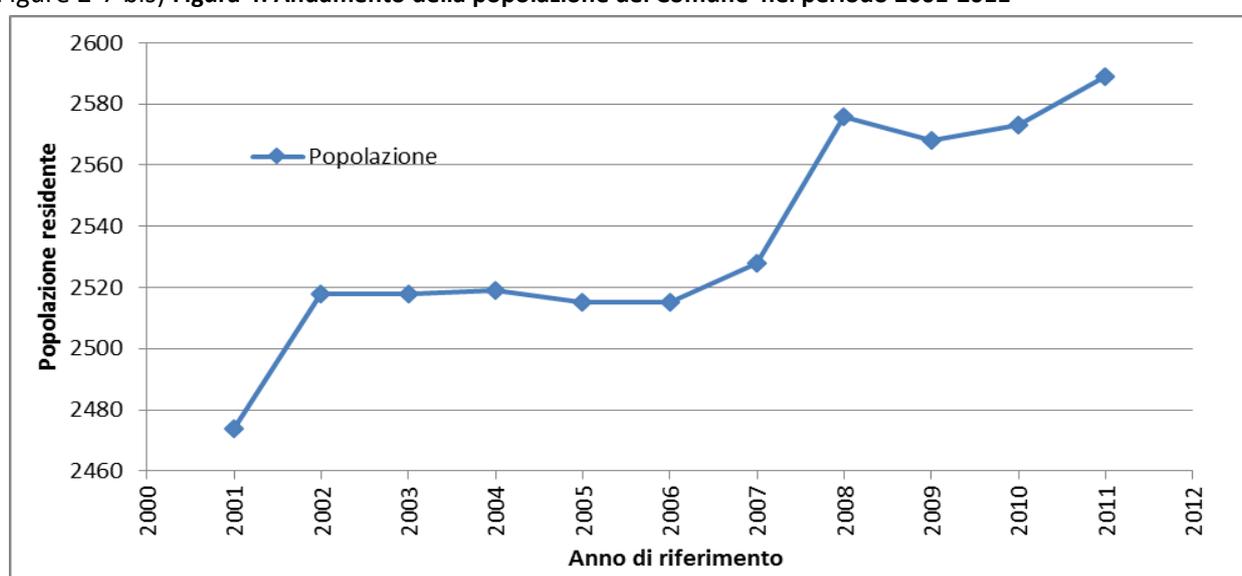
Dalla calibratura di questi modelli matematici per il caso specifico del Comune di Montecorice, si evince che quello che meglio approssima l'andamento reale della popolazione nel periodo considerato, è quello polinomiale di ordine 2, in quanto minore è lo scarto relativamente all'ultimo valore noto di popolazione.

Assumendo quale indice di stima il valore del coefficiente di regressione  $R^2$ , si definisce, quale curva meglio descrive l'andamento della popolazione nel periodo pregresso, ovvero quella che presenta un valore di tale coefficiente più prossimo all'unità, e che fornisce un valore della popolazione all'orizzonte temporale del



piano. Sulla base della proiezione dei dati demografici relativi agli ultimi 10 anni si è, quindi, verificata la tendenza all'incremento della popolazione di Montecorice e la relativa popolazione allo scadere del decennio successivo. Al fine di stimare l'andamento futuro della popolazione del Comune di Montecorice, si considera una proiezione lineare sulla scorta delle rilevazioni Istat relative al decennio 2001-2011. Occorre determinare l'equazione della curva di tendenza, che meglio approssima l'andamento reale recente della popolazione, in base alla quale determinare il valore della popolazione futura. L'equazione è calibrata sulla base dei valori noti e, dovendo riprodurre l'andamento della popolazione il più vicino possibile a quello reale, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio  $R^2$  sia quanto più prossimo all'unità. Si considerano, pertanto, le regressioni di tipo: a) lineare; b) logaritmico; c) polinomiale; d) di potenza; e) esponenziale.

(Figure 2-7 bis) **Figura 4: Andamento della popolazione del Comune nel periodo 2001-2011**



**Figura 4 bis: Andamento della popolazione del Comune di Montecorice, nel periodo (1981-1991-2001-2011)**

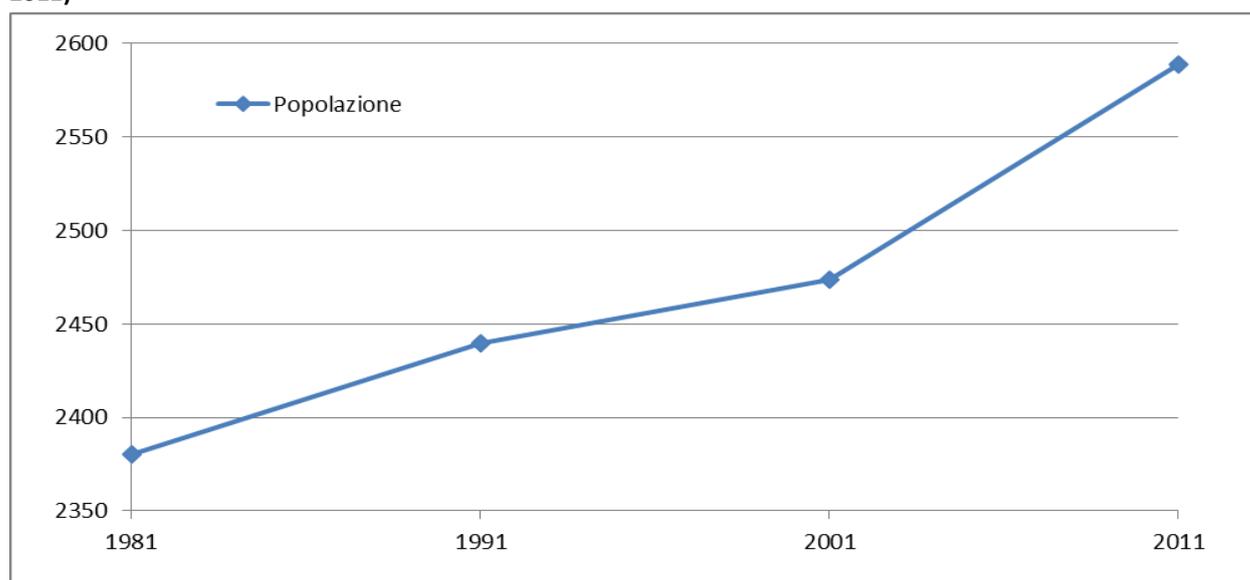




Figura 5: Proiezione della popolazione del Comune di Montecorice, andamento lineare (riferimento 2001-2011)

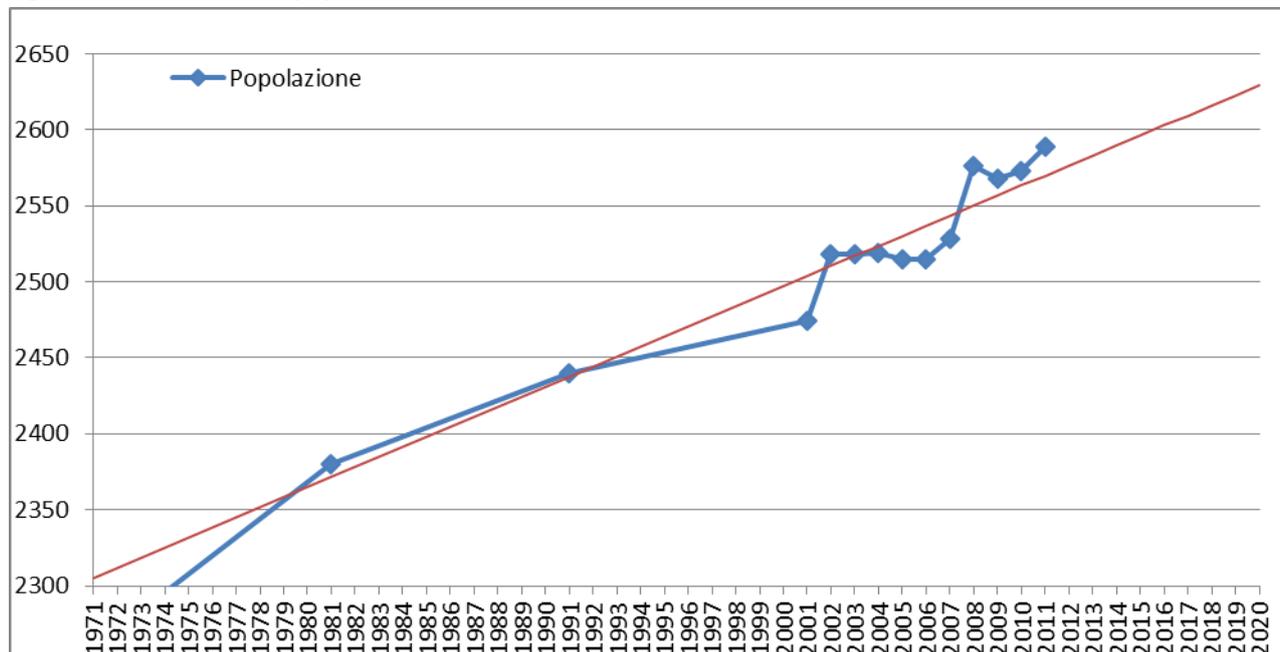
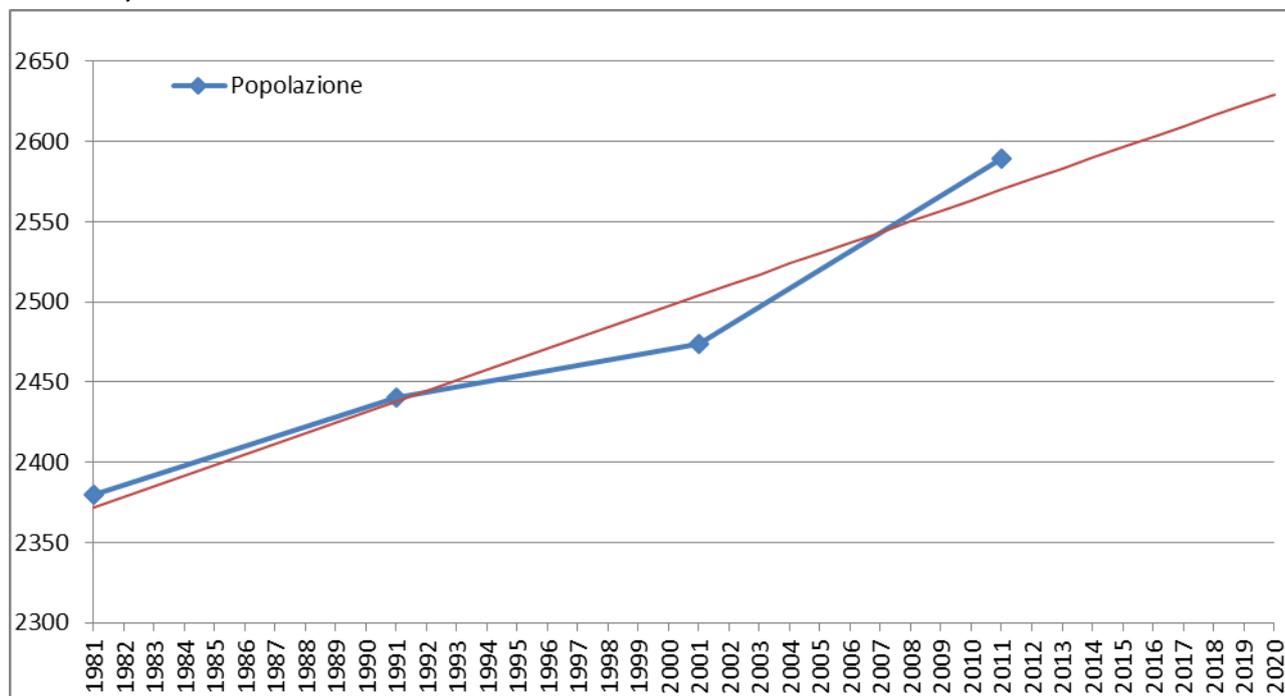


Figura 5 bis: Proiezione della popolazione del Comune di Montecorice, andamento lineare (riferimento 1981-1991-2001-2011)



Si nota che la popolazione al 2021 cresce, fino ad un valore approssimato di 2.700 abitanti. Per valutare il fabbisogno aggiuntivo si è proceduto come segue.

**(Ptcp – scheda metodologica di computazione del dimensionamento del Puc)** Dovranno essere elaborate le dimensioni media della famiglia (media numero componenti) per ciascun comune per gli anni 2001/2011,



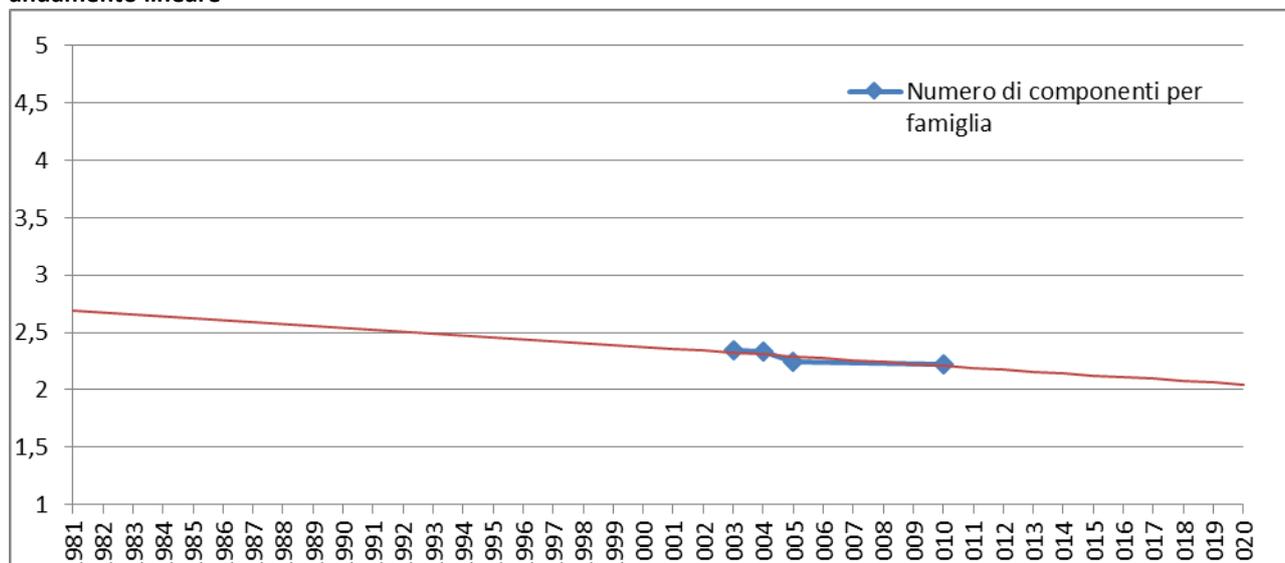
sui dati Censimento 2001/2011. In presenza di andamenti concordi (diminuzione) della dimensione media delle famiglie nei vari livelli territoriali (Comune, ambito identitario, provincia e regione) è verosimile considerare costanti, per il decennio previsionale, i divari nelle dimensioni medie delle famiglie, registrati nei vari anni di riferimento (2001/2011).

Tali divari (2001/2011) saranno utilizzati per calcolare la dimensione media comunale delle famiglie per l'anno 2021.

La stima del numero delle famiglie al 2021 sarà elaborata rapportando la popolazione residente stimata al 2021 sulla dimensione media delle famiglie stimata al 2021 per ciascun comune. La differenza tra il numero delle famiglie stimate al 2021 e il numero delle famiglie al 2011 darà una stima del fabbisogno aggiuntivo per ciascun comune espresso in termini di abitazioni/famiglia.

Pertanto, si è proiettato il numero medio di componenti delle famiglie al 2021 ottenendo un numero medio di componenti per famiglia pari a 2.10.

**Figura 8 - Andamento e proiezione della composizione media delle famiglie del Comune di Montecorice - andamento lineare**



Dividendo il numero della popolazione stimata al 2021 ( 2.700 abitanti) per il numero medio di componenti per famiglie al 2021 (2,10) si ottiene il numero di famiglie al 2021 che è pari a 1.285.

Sottraendo da tale numero di famiglie quello al 2011, pari a 1.257, si ottiene il fabbisogno aggiuntivo pari a 28 alloggi.

In definitiva:

**Fabbisogno aggiuntivo (A.1) = 28 alloggi**

Il Fabbisogno Abitativo, calcolato secondo i parametri che precedono, coerentemente con il documento regionale, risulta complessivamente pari a:

**Fabbisogno Abitativo (A) = 28 (A.1) + 48 (A.2) = 76 alloggi**

**(Ptcp – art. 123 Nta)** Al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie ( di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti.



Al fabbisogno residenziale si aggiungono 5 nuove unità edilizie per uffici, servizi privati di vicinato, negozi ed esercizi pubblici (di superficie utile non superiore a 200mq), pari ad una quota del 5,5% del numero di nuovi alloggi previsti, inferiore al 20% previsto dagli indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC del Ptcp.

#### 1.2 Quota aggiuntiva: Frizionale

**(docReg)** Il dimensionamento abitativo del PUC dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato frizionale cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato, stimabile nell'ordine del 3-5% del patrimonio occupato.

In definitiva, il fabbisogno abitativo complessivo è dato dalla somma delle aliquote pregresse e aggiuntive, stimate al 2021. A tale quantità può essere addizionata una aliquota dovuta al patrimonio frizionale, ipotizzato per una quota minima, pari al 3%, o massima, pari a 5%, delle abitazioni occupate. Il frizionale, quindi, svolge una funzione ben precisa nel processo di dimensionamento, ovvero costituisce la riserva di alloggi che consente il riallineamento del tempo di incontro tra domanda e offerta.

Le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, che abitano in alloggi inadeguati o sovraffollati, sono coinvolte in meccanismi che incidono, in parte, nel mercato immobiliare complessivo e, in parte, sono indirizzate verso appositi bandi chiusi di edilizia economica e popolare.

Tale percentuale di alloggi rappresenta una quota dello stock abitativo che è fuori dal mercato abitativo, a causa dei meccanismi di incontro tra domanda e offerta, in quanto i tempi con cui si manifestano non risultano mai coincidenti. Gli studi sul mercato immobiliare fissano, infatti, che una quota oscillante tra il 3% e il 5% del patrimonio residenziale, in funzione delle diverse fasi congiunturali, costituisce una quota strutturale del patrimonio residenziale che si colloca fuori dal mercato.

Non disponendo di elementi atti a quantificare il numero di alloggi occupati dai residenti al 2011, il patrimonio abitativo occupato si assume in percentuale sul patrimonio abitativo totale come quello riferito al censimento Istat 2001 ( 4.009 abitazioni totali di cui 1.033 occupate, ossia circa il 26%), ipotizzando che esso non si modifichi in tale intervallo di tempo.

Sulla base dei dati forniti dal censimento Istat 2001 e 2011 si conosce il numero delle abitazioni totali al 2011 (dato provvisorio: 4.025 ) e delle abitazioni occupate, calcolate come percentuale (30%) di queste ultime, e cioè 1.047.

Inoltre, data la natura aleatoria della percentuale da considerare (3%-5%), una quantificazione più accurata potrebbe addirittura risultare superflua. Pertanto si procede al calcolo della quota frizionale sulla base degli alloggi occupati al 2011, come sopra calcolati (1.047).

**Quota aggiuntiva da frizionale minima 3% = 1.047 x 3% = 31 alloggi**

**Quota aggiuntiva da frizionale massima 5% = 1.047 x 5% = 52 alloggi**

#### 1.3 Quota aggiuntiva: Incremento del fabbisogno residenziale per progetti di sviluppo (docReg) .

Per i comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione il dimensionamento di piano dovrà essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

#### **Progetti di sviluppo**

Facendo riferimento a quanto riportato nel documento regionale, per il territorio comunale di Montecorice non si può prescindere da una valutazione di particolari progetti in corso, quali il porto, nonché della presenza di attrattori turistici della Costa Cilentana, in perfetta coerenza anche con le politiche e le



strategie che lo stesso Ptcp individua per questo territorio, immaginando per il comune di Montecorice una quota aggiuntiva alla domanda residenziale, ossia la domanda di alloggi derivanti da progetti di sviluppo in corso e/o da realizzarsi nell'arco temporale di dieci anni.

Pertanto in prima analisi si riportano le politiche e le strategie indicate per l'ambito cui il comune di Montecorice appartiene, ossia l' Area Cilento, Calore, Alento, Mingardo, Bussento ed Alburni sud est:

**CILENTO: valorizzazione del patrimonio naturalistico e forestale**

- Valorizzazione del patrimonio naturalistico e forestale;
- Tutela delle componenti paesaggistiche con riqualificazione dei siti che presentano caratteri di degrado;
- Salvaguardia e recupero dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale;
- Governo dei fattori di rischio ambientale ;
- Valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali;
- Recupero e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici urbani e rurali;
- Tutela a valorizzazione dei beni storico-architettonici;
- Potenziamento dei servizi per il turismo balneare con il completamento dell'offerta alberghiera con nuovi insediamenti per strutture ricettive e servizi connessi utilizzando indici, tipologie e soluzioni compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione con riuso del patrimonio edilizio esistente ;
- Riqualificazione urbanistica delle case vacanza;
- Riqualificazione ,potenziamento ed adeguamento degli approdi costieri con risanamento del fronte del mare e il potenziamento e la riorganizzazione delle funzioni ricettive, commerciali, ricreative ;
- valorizzazione della rete di attività commerciali artigianali e di servizi turistici per promuovere le risorse ed i prodotti locali;
- Realizzazione di calibrati programmi per insediamenti produttivi capaci di accogliere attività artigianali per la lavorazione produzione e vendita di prodotti tipici e artigianato locale finalizzati, anche alla promozione della pesca e dell'itticoltura;

La strategia di base del redigendo piano comunale è perfettamente in linea con le politiche e le strategie che il Ptcp ha individuato. L'idea infatti è quella di puntare principalmente sulla riorganizzazione della struttura insediativa, sia quella storica che quella di più recente formazione, attraverso la creazione di spazi pubblici e servizi collettivi che riannalgiano e riqualificano il tessuto insediativo consolidato, da realizzarsi anche e soprattutto attraverso lo strumento della perequazione urbanistica nelle sue molteplici varianti, o anche ricorrendo ad altri strumenti di partenariato pubblico privato, come il project financing. Quanto innanzi può comportare una quota aggiuntiva alla domanda residenziale pari a circa altri 100 alloggi.

*Ripartizione del carico insediativo per Sub-Ambiti Provinciali*

Il Comune di Montecorice ricade nel sub-ambito provinciale Cilento, Calore, Alento, Mingardi, Bussento e Alburni Sud-Est al quale sono stati attribuiti un valore minimo ed un valore massimo del carico insediativo provinciale:

- Valore indicativo minimo: 5.173 famiglie/alloggi
- Valore indicativo massimo: 5.445 famiglie/alloggi



Ripartendo il carico insediativo del sub-ambito tra i vari comuni costituenti, in funzione del rapporto tra il numero di abitanti del Comune di Montecorice e quello dell'intero ambito, si ottengono i seguenti valori indicativi:

- Valore indicativo minimo:  $5.173 \times 0,016 = 82$  famiglie/alloggi
- Valore indicativo massimo:  $5.445 \times 0,016 = 87$  famiglie/alloggi

In conclusione il P.U.C. dovrà essere proporzionato per soddisfare il fabbisogno pregresso ed aggiuntivo di 228 famiglie.

La presente relazione venne approvata dal Comune di Montecorice con deliberazione G.M. n° 22 del 28.02.2013.

Successivamente, però, in discordanza con lo studio di cui innanzi, con verbale del 24.04.2013 la conferenza di piano permanente per l'ambito Cilento ha assegnato al Comune di Montecorice 76 alloggi per soddisfare il fabbisogno residenziale. Il Comune in sede di redazione del verbale ha accettato tale assegnazione e, pertanto, su tale dato si è, proceduto al proporzionamento del P.U.C.

Infatti si è individuata un'area C (IR) di mq. 34.200, sulla quale ammettere interventi di edilizia convenzionata con alloggi di edilizia residenziale sociale, di edilizia residenziale per H.S. e di edilizia libera con indice di edificabilità pari a 0.25 mc/mq. della SF. La Sf, al netto delle aree a standard è pari a circa mq.  $34.200 \times 0.8 = 27.350$ . Su tale area sarà possibile, quindi, edificare, complessivamente  $27.350 \times 0.30 = 8.205$  mc. con alloggi sociali ed attività terziarie. Sono individuate, più aree B3, interessate tutte le frazioni del territorio comunale, nelle quali ammettere interventi edilizi diretti con indice di edificabilità pari a 0.50 mc/mq. estese per complessivi mq. 55.800. Alcune delle aree essendo di completamento, interesseranno aree non più edificabili in quanto già asservite a precedenti costruzioni. Si stima quindi che le aree effettivamente sfruttabili siano pari al 70% di quelle aventi la classificazione in oggetto.

- Quindi le aree da considerare sono  $64.350 \text{ mq.} \times 0.7 = 45.045 \text{ mq.}$
- Nell'insieme, quindi, le aree C (IR) e B3 hanno una possibilità edificatoria pari a  $39.060 \times 0.50 = 19.530 \text{ mc.} + 23.940 \times 0.8 \times 0.30 = 5.745$  per un totale di mc. 25.275.
- Ipotizzando un 20% di realizzazione "non residenziale" resta un volume residenziale pari a  $25.275 \times 0.8 = \text{mc. } 20.220$  mc. quindi un numero di vani/abitanti equivalenti pari a  $20.220/100 = 202$  abitanti teorici insediabili ed un numero di alloggi realizzabili pari a  $202 / 2.7 \text{ abitanti/alloggio} = 76$  **alloggi pari a quello fissato per Montecorice in sede di conferenza d'ambito.**

Pertanto alla scadenza decennale di piano il Comune di Montecorice avrà una popolazione pari a : popolazione residente al 31.12.2013 + nuovi abitanti  $(156+45) = 2.670+202 = 2.872$  abitanti.

Si riporta, infine, il calcolo delle superfici a destinazione terziaria realizzabili secondo gli indici fissati nelle norme tecniche di attuazione e di cui si dirà, con maggiori dettagli nel prosieguo.

Considerando, poi, le aree a destinazione terziaria si potranno realizzare, sul territorio comunale

Zona D1 (artigianale esistente) mq.  $61.000 \times 0.8 \times 0.30 \text{ mq./mq.} = 14.640 \text{ mq.}$

Zona D2 (artigianale di progetto) mq.  $6.100 \times 0.8 \times 0.30 = \text{mq./mq.} = 1.464 \text{ mq.}$

Zona D3 (commerciale) mq.  $87.600 \times 0.8 \times 0.25 \text{ mq./mq.} = 17.520 \text{ mq.}$

Zona D4 (turistico/alberghiero) mq.  $43.200 \times 0.8 \times 0.25 = \text{mq./mq.} = 8.640 \text{ mq}$  su tre livelli (h= 10 mt.), pari a circa 100 camere e servizi.

Nel prosieguo si dettaglierà quanto innanzi solo riassunto.

Si fa rilevare che il dimensionamento delle aree produttive fa riferimento alle esigenze reali del territorio, e per le attività esistenti prevede il riordino e la riqualificazione per meglio gestire l'impatto degli stessi sul territorio a particolare vocazione turistica. Si fa presente che il comune non è dotato di aree PIP e che il patrimonio edilizio esistente non rileva strutture sottoutilizzate o dismesse, ad eccezione di quelle a Case del conte, delle quali si prevede il recupero.



*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*



Per quanto riguarda le attività terziarie queste sono state proporzionate in misura adeguata alle richieste della cittadinanza ed alla auspicata crescita conseguente l'approvazione e l'attuazione del nuovo strumento urbanistico. Le previsioni progettuali tengono conto delle esigenze di ogni singola frazione ,con particolare al centro storico di ciascuna di esse, in rapporto alle esigenze dei consumatori ed all'accessibilità delle aree , e per quanto attiene agli insediamenti periferici, avendo tenuto presente la riqualificazione e la rigenerazione delle stesse.



## IL PROGETTO DI PIANO

### 2.16 Le strategie e gli obiettivi di Piano definiti nel preliminare

Come già anticipato l'Amministrazione Comunale in data 07.05.2014, con la delibera di Giunta Comunale n. 52, approvava il Preliminare di Piano e il Documento strategico sulla base del complesso degli elementi conoscitivi raccolti in sede di analisi preliminare.

L'obiettivo nel preliminare del piano è fissato in :

- Valorizzazione del patrimonio naturalistico e forestale;
- Salvaguardia dell'integrità fisica ed ambientale degli arenili e delle coste alte;
- Prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corsi d'acqua e delle acque marine;
- Valorizzazione dei mosaici agricoli ed agroforestali;
- Valorizzazione del sistema dei beni culturali ed ambientali;
- Riqualificazione dei servizi per il turismo balneare ;
- Riqualificazione urbanistica ed ambientale delle case vacanze e delle seconde case;
- Potenziamento dell'offerta dei servizi turistici delle frazioni interne;
- Riqualificazione , potenziamento ed adeguamento delle funzioni ricettive , commerciali, ricreative, per il tempo libero e dei servizi per il turista;
- Salvaguardia e valorizzazione della struttura insediativa per lo sviluppo sostenibile ;
- Potenziamento , ammodernamento e completamento del sistema stradale , con obiettivo di avere il porto di San Nicola quale volano di sviluppo e partecipe delle vie del mare.

**IL QUADRO STRATEGICO DEL P.U.C.**, ponendo quale obiettivo fondamentale per lo sviluppo del comune e per la sua riqualificazione di pervenire ad uno sviluppo territoriale basato sulle ipotesi innanzi elencate.

### 2.17 La strategia dello sviluppo urbano integrato

Il quadro strategico, tracciato dal "preliminare di piano" proponeva, come raccomandato dalla "Carta di Lipsia sulle città europee sostenibili" , di riguardare lo sviluppo attraverso uno sguardo plurale ed innovativo, rispetto a quello tradizionale di un processo insediativo pervasivo e ad alto consumo di suolo.

In questo senso, la proiezione strategica proposta, si articola in quattro "obiettivi":

1. **La Città Verde:** il rafforzamento delle connessioni ambientali con incremento delle aree a verde pubblico e del sistema diffuso della permeabilità urbana;
2. **La Città Accessibile:** la messa in rete delle frazioni con il capoluogo attraverso sistemi di trasporto ecosostenibile e previsione di isole pedonali ,almeno nei periodi estivi , nelle zone particolarmente interessate ai fenomeni turistici;
3. **La Città Identitaria :** la conservazione e la valorizzazione delle identità storiche stratificate e distribuite in tutte le frazioni;
4. **La Città Attrattiva:** l'implemento delle attività turistiche e la previsione di attrattori turistici in tutto l'arco dell'anno legati al mare , al turismo rurale ,ed a quello gastronomico , con particolare riferimento alle aree periurbane di sviluppo legate al progetto della dieta mediterranea.

Tali quattro "obiettivi" devono comunque essere sviluppati con una strategia "integrata" , ovvero con interventi che possano avere effetti su tutte le dimensioni della sostenibilità: economica – sociale e ambientale, in modo tale che le azioni intraprese per ciascuna di esse abbiano un effetto positivo sulle altre evitando che esse si contraddicano le une con le altre producendo un effetto negativo sulle altre.



### **2.18 Articolazione del processo di pianificazione nelle due componenti strutturale ed operativa**

La Legge regionale n. 16 del 2004, come già detto, attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), del Piano di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), del Piano del Parco Nazionale del Cilento (P.P.N.C.) e del Piano Territoriale Paesistico del Cilento costiero (P.T.P.) e delle zone di protezione speciale (ZPS e SIC), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita della comunità insediata.

Ai sensi della L.R. 16/2004, la nuova strumentazione per il governo del territorio comunale dovrà essere costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale e che delinea, a tempo indeterminato, per la parte strutturale, le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alle trasformazioni, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- **Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.)** che, in conformità alle previsioni del P.U.C. e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e che si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale alla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi;

In particolare costituiscono i contenuti del P.U.C.:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche;
- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale contenuta nelle Norme tecniche di Attuazione (parte I del RUEC), e di quelli sottoposti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Le norme della componente strutturale del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionale e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Le disposizioni della componente strutturale del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC).



La componente programmatica o operativa (P.O.) del P.U.C., nonché i piani urbanistici attuativi (PUA) e gli eventuali programmi di settore di competenza comunale, aventi effetto sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con la componente strutturale.

Il P.U.C. definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa P.O. e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati.

Il perimetro degli ambiti è funzionale alle assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del P.U.C. mentre l'esatta delimitazione operativa compete al P.O. agli A.P.I. e al R.U.E.C. ( nelle due componenti di N.T.A e di regolamento edilizio) con l'attribuzione dei diritti edificatori.

Le disposizioni del P.U.C., nella sua componente strutturale, hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione dei vincoli espropriativi, solo le disposizioni del Piano Operativo hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

Le disposizioni del Piano strutturale hanno valore di direttiva per il Piano Operativo e per il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria;
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

Le disposizioni del Piano Strutturale hanno valore di indicazione quando rappresentano solo indirizzi e d obiettivi, che devono comunque trovare esplicito riscontro nella progettazione degli interventi previsti (P.O. e P..U.A.).

In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali della componente strutturale del P.U.C.:

- individuano tre sistemi (sistema naturale e rurale, sistema insediativi e sistema infrastrutturale ) ciascuno dei quali è articolato in ambiti, avente carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
- riconoscono le componenti strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- stabiliscono le norme di salvaguardia.

**Il Piano Strutturale** nelle diverse tavole di cui si compone individua:

- I vincoli gravanti sul territorio, distinti in:
  - I vincoli derivanti da componenti ambientali
    - parco del Cilento e Vallo del Diano;
    - piano territoriale paesistico del Cilento Costiero;
    - Aree boscate;
    - Aree ZPS - SIC;
    - vincolo idrogeologico;
    - Fiumi e torrenti e relative fasce di rispetto;
    - Aree percorse dal fuoco;
  - vincoli derivanti da componenti infrastrutturali
    - Perimetrazione centro abitato;
    - Perimetrazione centro urbano;



- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto fluviale;
- Tracciato elettrodotto aereo e distanza di prima approssimazione;
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Le emergenze storiche ed architettoniche, con individuazione:
  - delle Chiese ed Istituti religiosi;
  - degli Immobili privati assoggettati a tutela ex art. 13 D.Lgs. 42/2004;
  - degli Immobili privati di rilevante valore architettonico;
  - i siti indiziati o sottoposti a tutela archeologica;
  - gli ambiti urbani di valenza architettonica.
- Il territorio da valorizzare e riqualificare, con individuazione:
  - Territorio trasformato:
    - ambito storico;
    - ambito prevalentemente residenziale;
    - ambito produttivo;
    - ambiti da riqualificare;
    - standard urbanistici esistenti;
    - attrezzature private di servizio esistenti;
    - attrezzature religiose;
    - Ambito trasformabile;
    - Ambito trasformabile produttivo;
    - Viabilità di progetto comunale;
    - Edifici residenziali da delocalizzare;
    - Edifici produttivi da delocalizzare.
  - territorio da valorizzare e riqualificare:
    - Verde di tutela;
    - Ambiti di riqualificazione ambientale.
- La **verifica di compatibilità con il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**:

Nella tabella che segue sono riportate nel dettaglio le aree urbane del territorio comunale sia in termini assoluti di superfici occupate, espresse in ettari, sia in termini percentuali riferiti all'intera superficie comunale.

<b>AREE URBANE E URBANIZZABILI PUC</b>	<b>Area [Ha]</b>	<b>%</b>
Tessuti storici consolidati	11.18	0.5%
Tessuti trasformati prevalentemente residenziali	117.81	5.4%
Tessuti trasformati produttivi	6.43	0.2%
Standard urbanistici e attrezzature	54.6	2.4%
Ambiti trasformabili	6.43	0.3%
Ambiti trasformabili produttivi	13.69	0.7%
Ambiti di riqualificazione	4.47	0.2%



Ambiti di riqualificazione agricola	3.20	0.15%
-------------------------------------	------	-------

Dalla tabella si rileva che gli ambiti trasformabili previsti dal P.U.C. rappresentano il 24.21 % del territorio comunale.

Nella tabella che segue e riportata nel dettaglio le superfici occupate dagli Standard esistenti nel Comune di Montecorice ed il loro rapporto percentuale rispetto alla superficie dell'intero territorio comunale. Logicamente, le superfici che seguono sono suscettibili di aumento, sia per le previsioni del piano e sia per la cessione di aree a standard nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata.

STANDARD	Area [Ha]	%
Attrezzature private di servizio	9.88	4.4
Attrezzature religiose	1.9	0.8
Area Cimiteriale e zona rispetto	8.0	3.6
Aree di interesse comune	6.69	3.0
Standard – Parcheggi	3.65	5.9
Standard – Scuole	6.7	1.65
Standard – Verde	4.5	2.2
Verde di tutela (zona E5)	173.37	78.45
TOTALE	214.69	100

Il **Piano Operativo** (P.O.) in coerenza e in attuazione del piano strutturale sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone a tessuti insediativi e ad individuare le aree a vocazione agricola;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 26, comma 3 della L.R. 16/2004;
- individuare le unità di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;



- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso ed al piano per la classificazione acustica.

Il P.O. definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planovolumetrici;
- nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Il Piano Operativo del P.U.C., contiene altresì gli "atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della Legge regionale n. 16/2004.

Gli atti di programmazione che saranno approvati la prima volta, come previsto dal comma 7 dell'art. 25 della L.R. 16/2004, con delibera di Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del P.U.C. e senza modificarne i contenuti, stabiliranno gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni nell'ambito di quelli previsti nei due componenti del P.U.C.: Piano Strutturale e Piano Programmatico/Operativo.

Il Comune, nella fase tra l'adozione del P.U.C. e la sua approvazione, attiverà procedure ad evidenza pubblica, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati. Le manifestazioni di interesse presentate, e contenenti le proposte di intervento, in ambiti previsti dal P.O., che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.U.C., saranno inseriti negli atti di programmazione del primo triennio di attuazione del Piano Programmatico/Operativo.

### **2.19 Gli Ambiti di Trasformazione Previsti dal P.U.C.**

Il P.U.C. denomina "*Città della trasformazione*" quella parte di città di nuovo impianto, prevista su aree libere o mediante la ristrutturazione urbanistica e modifica funzionale di insediamenti produttivi preesistenti, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e sovra urbano ed a costituire concreta attuazione degli obiettivi di qualificazione e riqualificazione dei contesti urbani e periurbani.

La struttura e la disciplina degli interventi adempie all'obiettivo di garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi, e, al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni e di urbanizzazioni fissate in sede di "Conferenza di Piano permanente per Ambito Identitario", nonché a perseguire l'attuazione perequativa del Piano Operativo e degli Atti di Programmazione degli Interventi.

La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- **Ambiti Prevalentemente residenziali:**
  - a) Ambiti a pianificazione urbanistica – AR –



sono ambiti che interessano aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti o aree con presenza di edifici a destinazione non residenziale dimessi o in via di dismissione che si trovano in ambito urbano o in ambito produttivo. Per tali ambiti si prevedono interventi di riqualificazione.

b) **Ambiti a pianificazione urbanistica:**

Gli ambiti denominati di pianificazione urbanistica sono destinati alla trasformazione di nuova previsione o, comunque, modificativa degli ambiti previsti dal previgente strumento urbanistico.

Essi individuano ambiti urbani, parzialmente urbanizzati con impianto incompiuto densità urbanistica basse e/o qualità urbanistica carente (3° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

Solo in minima parte, tali ambiti sono localizzati in aree di nuova urbanizzazione o nelle aree agricole, ma comunque in aree contigue al tessuto edificato con adeguate condizioni di accessibilità (4° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

Gli ambiti a "pianificazione urbanistica" sono da attuarsi con l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) convenzionato;

▪ **Ambiti Produttivi:**

- a) **Ambiti a pianificazione urbanistica** individuati in ambiti con presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria ed in prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive, ma prive di urbanizzazioni.

Gli Ambiti di trasformazione ordinaria, a pianificazione solo edilizia, sono individuati nelle tavole del Piano Operativo (P.O.) e disciplinate nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.) nella parte costituita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. . La trasformazione in tali ambiti avviene quindi con modalità dirette previo acquisizione del necessario titolo abilitativo edilizio preceduto dalla stipula di una convenzione che regola la realizzazione dei necessari interventi pubblici (P.d.C. convenzionato). Solo per le aree D4 , turistico / alberghiero la trasformazione avviene previa approvazione di P.U.A.

Gli Ambiti a pianificazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale (AT , B3 e C) e quelli di tipo "produttivo" (D2-D3 e D4) sono individuati nelle tavole del piano operativo (P.O.) e disciplinati dalle norme di attuazione.

All'attuazione delle previsioni del P.O. e all'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione necessari si provvederà previo redazione ed approvazione di appositi piani urbanistici attuativi (P.U.A), interessanti gli interi ambiti individuati dal P.O..

I P.U.A. dovranno precisare gli interventi da realizzare sia pubblici che privati, e dovranno essere corredati dalla convenzione che dovrà essere sottoscritto tra il soggetto attuatore ed il Comune per regolare i rapporti per la cessione delle aree destinate a "standard" e per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Gli Ambiti a pianificazione edilizia (D2 e D3 e D4) sono individuati nelle tavole di P.O. e disciplinati nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.) , nella parte costituita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e, nei casi previsti, di permesso a costruire convenzionato ,o da P.U.A: e dalla convenzione che dovrà essere sottoscritta, per l'attuazione dell'intervento tra soggetto proponente e Comune.



### **2.19.1 L'attuazione del comparto**

L'attuazione dei comparti previsti dal P.U.C. avviene mediante la redazione ed approvazione di piani urbanistici attuativi (PUA) o di interventi convenzionati.

I titolari dei diritti edificatori in ciascun "ambito", ovvero la loro maggioranza assoluta (in caso di rifiuto di parte dei titolari a partecipare all'attuazione del comparto), riuniti o associati anche forma di consorzio, provvedono alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) esteso all'intero ambito e ne chiedono l'approvazione al Comune.

Il P.U.A. sviluppa e precisa le indicazioni conformative contenute nel P.O., non può comportare variante al P.U.C., ai parametri edilizi ed urbanistici fissati dal P.U.C. ed alle norme prescrittive fissate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Al P.U.A. è, altresì, allegato uno schema di convenzione nel quale, tra l'altro, sono riportati gli impegni dei titolari dei diritti edificatori:

- a. a cedere gratuitamente al Comune i terreni e gli immobili destinati agli usi pubblici ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico, come delimitati ed individuati nel P.U.A.;
- b. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.A., sulla base di progetti, redatti a loro cura e spesa, come approvati dal Comune;
- c. a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, incrementati del 50%, per la parte eccedente l'importo delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera b.. L'importo detraibile dagli oneri di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non può comunque essere superiore al 50% dell'importo complessivo degli stessi oneri;
- d. a realizzare, a loro cura e spesa, le opere di urbanizzazione nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, riconoscendo che l'agibilità dei fabbricati è subordinata al collaudo ed alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate.

### **2.19.2 Ambiti a pianificazione urbanistica di nuova previsione :**

Il Piano strutturale individua la parte del Territorio urbano idonea ad interventi di trasformazione, prevalentemente residenziale.

Gli ambiti individuati configurano trasformazioni unitarie di parti del territorio comunale al fine di:

- conformare l'ambiente urbano;
- realizzare opere pubbliche e di interesse pubblico;
- regolamentare i processi di edificazione.

Per tali motivi i contenuti e le previsioni d'ambito hanno rilevanza di interventi di interesse pubblico.

Il Piano Operativo denomina tali ambiti "R".

Negli ambiti le trasformazioni urbanistiche sono attuate mediante comparti edificatori ed applicando , eventualmente, procedure perequative.

Tali ambiti contengono anche tutte le aree a "standard" destinate a servizi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi di cui la città ha bisogno e per le quali è previsto il trasferimento, al comune, a titolo gratuito.

#### **Ambiti a pianificazione urbanistica –RA -:**

Gli ambiti di riqualificazione urbanistica, sono individuati dal piano strutturale e contengono aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da trasferire in altro sito.



Per tali ambiti , da riqualificare mediante interventi di “ristrutturazione urbanistica” (ex lett. f, comma 1, art. 3, DPR 380/01), il P.U.C. prevede un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla conformazione di nuovi ambienti urbani ed alla sostituzione delle pregresse destinazioni d’uso, incompatibili con l’attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto.

L’intervento di ristrutturazione urbanistica è preso ad occasione dal P.U.C., che assume in tali interventi una funzione di guida e orientamento degli interventi, per incrementare la dotazione di spazi pubblici prevedendo ai fini riqualificatori, in taluni casi, la demolizione senza ricostruzione dei volumi edilizi preesistenti individuando aree in cui tali volumi sono ricostruibili.

Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione che deve comprendere, tra l’altro, gli impegni dei proponenti:

- a. a cedere gratuitamente al Comune i terreni e gli immobili destinati agli usi pubblici ed alla realizzazione di opere di interesse pubblico, come delimitati ed individuati nel PUA;
  - b. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PUA, sulla base di progetti, redatti a sua cura e spesa, come approvati dal Comune;
  - c. a corrispondere al Comune gli oneri previsti dall’art. 16 del D.PR 380/2001, incrementati del 50%; da tali oneri possono essere detratte le spese sostenute per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera b. sino alla metà dell’ammontare degli stessi oneri;
  - d. a realizzare le opere di urbanizzazione nel termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.
- Le aree destinate all’insediamento di nuovi complessi produttivi

Gli ambiti che il P.U.C. individua come idonei all’insediamento di complessi produttivi di interesse locale, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell’art. 116 del P.T.C.P., sono localizzate in aree in cui si assicura il rispetto delle seguenti indicazioni:

- presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
- prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive
- contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l’insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.

Gli obiettivi progettuali che il P.U.C. individua come prioritari negli ambiti produttivi di previsione sono rappresentati da:

- a) adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguate alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
- b) sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
- c) combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di “complessità” che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie “zone” per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono.
- d) previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-



- inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
- e) previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;
  - f) spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.
  - g) Il P.O., all'interno delle aree che il Piano strutturale individua come idonee per la localizzazione di insediamenti di nuovi complessi produttivi di interesse locale, al fine del raggiungimento degli obiettivi di "differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono" , articola le varie aree in classi, secondo le caratteristiche di localizzazione e/o qualitative possedute. Conseguentemente norma gli interventi possibili definendo per ognuna indici, parametri usi ammissibili e modalità di intervento.

### **2.19.3 Verifica degli standard urbanistici:**

La legge regionale 14/82, al titolo II, punto 1.4. prevede, per i comuni una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pari ad almeno 20 mq. / abitante.

Tale dotazione minima è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

- 4.5 mq./abitante per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- 2,0 mq./abitante per aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- 10,00 mq. /abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq. /abitante di aree per parcheggio pubblico.
- 1.0 mq. / attrezzature religiose ;

Alla data attuale, con riferimento alla popolazione residente nel comune al 31/12/2013, la dotazione di standard minima dovrebbe ascendere a complessivi:  $2.597 \text{ ab} \times 20 \text{ mq./ab} = 51.940 \text{ mq.}$

Così ripartita:

- per istruzione:  $2.597 \text{ abitanti} \times 4.5 \text{ mq./ab} = 11.686 \text{ mq.}$
  - per attrezzature di interesse comune:  $2.597 \text{ abitanti} \times 2,0 \text{ mq./ab} = 5.194 \text{ mq.}$
  - per aree a verde e sport:  $2.597 \text{ abitanti} \times 10.0 \text{ mq./ab} = 25.970 \text{ mq.}$
  - per parcheggi pubblici:  $2.597 \text{ abitanti} \times 2,5 \text{ mq./ab} = 6.493 \text{ mq.}$
  - per attrezzature religiose:  $2.597 \text{ abitanti} \times 1.0 = 2.597 \text{ mq.}$
- per un totale di mq. 51.940

Nella tavola del piano strutturale " verifica standard" si evince che nella città di Montecorice ad oggi sono esistenti aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici per complessivi mq.41.031 , così ripartiti:

- per istruzione: mq. 6.717
- per attrezzature di interesse comune: mq.6.690
- per aree a verde e sport: mq.11.245



- Per parcheggi pubblici: mq. .14.426
  - Per attrezzature religiose mq. 1953
- Per un totale di mq. 41.031

Pertanto il Comune di Montecorice ha, ad oggi, una dotazione di standard inferiore a quella minima fissata dalla norma e pari a 51.940 per complessivi mq. 10.909

Tale dotazione a standard è pari a 15.8 mq/ab.<20 mq/ab.

Nel dettaglio si nota una carenza delle aree destinate all'istruzione, ed è rilevante la carenza delle aree destinate a parcheggi pubblici, mentre la dotazione di verde pubblico attrezzato è quasi nella norma.

Alla scadenza decennale del Piano il Comune di Montecorice dovrà essere dotato delle seguenti aree di standard minimo:

$$2.872 \text{ abitanti} \times 20 \text{ mq./ab} = 57.500 \text{ mq. in c.t.}$$

Così suddivisi:

- per istruzione: 2.872 abitanti x 4.5 mq/ab = 12.924 mq.
- per attrezzature di interesse comune: 2.872 abitanti x 2,0 mq./ab = 5.744 mq
- per aree a verde e sport: 2.872 abitanti x 10 mq/ab = 28.720 mq.
- per parcheggi pubblici: 2.872 abitanti x 2,5 mq/ab = 7.180 mq.
- per attrezzature religiose 2.872 abitanti x 1.0 mq/ab= 2.872 mq.

Totale 57.500 mq. in c.t.

Va anche tenuto conto delle aree a standard da prevedere per le zone produttive che, calcolate come 80 mq/ 100 mq. insediato ( per le zone D1-D2e D3) e a 8 mq. camera per le zone D4, portano alla necessità di ulteriori aree a standard pari a circa 30.000 mq. Pertanto le aree a standard occorrenti sono pari a 57.440+ 30.000= **87.440 mq.**

Standard previsti nel P.U.C. : mq. **91.200** al netto della fascia di rispetto cimiteriale con un esubero, quindi di mq. 91.200-87.440= 3.760 mq. corrispondente a circa il 4% .

### **la zonizzazione**

Partendo da tutte le considerazioni che precedono il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone:

**ZONA A-** La città storica, con tre sottozone A1 – Edifici di elevata qualità e memoria storica (edifici e complessi di tipo religioso o civile di particolare rilevanza storico-artistico costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale; A2 – Edifici interessanti per il loro impianto rimasto inalterato anche se privi di rilevanti elementi architettonici o formali; A3 – Edifici recenti privi di valore architettonico e coerenti solo con la logica di sedime

**ZONA B-** Ambiti a tessuto edilizio consolidato saturo, per il quale su lotto ineditato non sono ammesse nuove costruzioni, mentre per gli edifici legittimamente realizzati sono ammessi interventi di ampliamento e di aumento di altezza; interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (**Zona B1**) . Nei comparti edilizi destinati a villaggi turistici non è consentito alcun aumento di volumetria, ma esclusivamente opere di arredo nelle aree private, quali tettoie, porticati, gazebo etc. (**Zona B2**) Nel caso sia previsto il riallineamento del fronte che comporti la demolizione di parte o di tutto un corpo di fabbrica, la relativa volumetria, comprensiva dell'incremento previsto dalla L.R. 19/2009, potrà essere ricostruita nel lotto di



proprietà ai sensi dell'art. 48 delle norme tecniche di attuazione.

**(Zona B3)**- Zone a tessuto insediativo della città esistente, a bassa densità edilizia con impianto incompiuto e caratterizzati da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa ( $mc/mq < 1,5$ ), con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e con qualità urbanistica carente. Tali ambiti ,comunque, sono assimilabili alle zone "C" di cui al D.M. 1444/1968 aree. Per essi si prevede il mantenimento e il consolidamento attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica) e la realizzazione di interventi edilizi a carattere, prevalentemente residenziale, per il riammaglio delle varie località al centro urbano, nonché opere di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

**Zona D1**- La città delle attività,ambito produttivo esistente in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

**Zona F**- Servizi esistenti ed aree a standard edilizi . In essa sono presenti aree per l'istruzione, aree di interesse comune aree per spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport ed aree per parcheggi; in tali aree l'intervento edilizio avviene con permesso di costruire convenzionato ,se su proprietà privata, e come opera pubblica sedi iniziativa comunale o di altri Enti Pubblici.

**Zona S** -Aree a servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati esistenti o in corso di realizzazione su proprietà private. In esse è compresa la zona **S1**, per tiro a segno, tiro a volo,tiro a piattello,tiro con l'arco ,area addestramento cani, circoli ricreativi per cacciatori , associazioni cinofili ed ambientali e la Zona **Sc** per campeggi.

**Zona IR**- Ambito destinato ad insediamenti residenziali in progetto . Esse sono limitate all'area alla frazione Giungatelle con alcune case sparse,e per la maggior parte in edificata, da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale,ad housing sociale ed attività di edilizia residenziale libera.

**Zona R**- ambiti di riqualificazione. Per essa si fa riferimento all'area in località Case del Conte su cui insistono opifici dismessi o in via di dismissione; area in località Case del Conte oggetto di intervento di demolizione di immobili abusivi,area in località San Nicola a Mare posta alle spalle dl porto ed area costituita dalla Piazza Padre Pio,area a nord est della frazione Zoppi ,negli anni scorsi,oggetto di discarica ed area sottostante la piazza "Amoresano " a Ortodonic. Tutte le citate aree devono essere sottoposte ad un piano urbanistico attuativo.

**ZONA E**- le aree naturali e rurali P.T.C.P. e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del P.U.C.. il territorio destinato ad usi agricoli è articolato in cinque sottozone **E1** - Aree agricole di pregio **E2** - Aree agricole di fondo valle **E3** - Aree agricole collinari e di salvaguardia idrogeologica; **E4** - Aree agricole montane **E5** aree agricole vincolate **E6** aree agricole periurbane di sviluppo. In esse gli interventi di nuova costruzione e quelli di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente, sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) . In ossequio ai principi generali e all'art. 37 del P.T.C.P., l'edificabilità nel territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui è stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) redatto ed asseverato da tecnico abilitato , in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge. In tutte le aree ,tranne che in quelle E5,compatibilmente con gli altri vincoli presenti sul



territorio, sono ammesse attività agrituristiche. Per le aree E6 posta tra la località San Nicola a Mare, San Nicola dei Lembo e Rosaine, per quella a Giungatelle alla località Casa della Salvazione, di Montecorice capoluogo località Casa Cetrangolo ed a Zoppi località Vedenzia, si prevede la destinazione a strutture produttive multifunzionale (agri-asili, fattorie didattiche, custodia della biodiversità e del paesaggio, di servizio della dieta mediterranea, ecc.) e per la dieta mediterranea. Per essa valgono le relative norme, con intervento edilizio di tipo convenzionato.

**Zone D di progetto-** Nuovi insediamenti produttivi di interesse locale articolati in classi destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi denominati Zone "D2", "D3" e "D4". Le aree D2 sono produttive di previsione destinate ad attività di tipo produttivo artigianale/industriale, le aree D3 sono produttive di previsione destinate ad ospitare attività multifunzionale, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali e le aree D4 sono produttive di previsione destinata ad ospitare attività turistiche ricettive ed attività ricreative di tipo imprenditoriale privato; solo per le aree D4 l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di PUA, mentre per le altre due tipologie l'intervento è diretto convenzionato.

**Zone Idc** - area destinata ad impianto di distribuzione carburanti assentito con provvedimento del SUAP Cilento del 06.03.2012 n° 556. Essa è assoggettata ad una particolare normativa tesa alla razionalizzazione del "sistema di distribuzione carburanti" sia nazionale che regionale, in particolare tali attività sono regolate dalla norme della legge regionale n. 8 del 30/07/2013 "Norme per la Qualificazione e l'ammmodernamento del Sistema distributivo dei Carburanti"; Regolamento del 20/01/2012, n. 1 "Regolamento di attuazione della legge regionale 29/03/2006, n. 6" in carenza dell'emanazione del nuovo regolamento di attuazione. I nuovi impianti, comunque, possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 8/2013, in tutte le zone omogenee previste dal Puc, ad eccezione delle "zone A"

**Zone F-** aree a standard esistenti e di previsione ed aree destinate a nuova viabilità. Sono aree che per la particolare ubicazione, o per la loro vicinanza ad altre aree già destinate a funzioni pubbliche che necessitano di ampliamento, sono considerate di rilevante interesse pubblico, e per le quali il P.O. prevede una utilizzazione pubblica. Esse sono individuate nel P.O. con apposito simbolo grafico e destinate a standard.

**Discordanze:**

In tutte le zone così come innanzi definite, ove si riscontri un contrasto con la zonizzazione del PSAI, si devono ritenere ammissibili, esclusivamente quegli interventi che non comportino aumento del carico urbanistico.

In linea di carattere generale, in caso di discordanza tra la cartografia e norme di attuazione del PUC, prevalgono le norme di attuazione sia del PUC sia dei piani sovraordinati.

Il piano operativo, per le tavole della zonizzazione, è stato elaborato suddividendo la tavola della zonizzazione dell'intero territorio comunale in scala 1/10.000 in più tavole di dettaglio, tutte all'incirca della stessa dimensione, sia per una migliore leggibilità e sia per una più agevole consultazione.

**Il Proporzionamento:** del piano per l'insediamento dei 76 alloggi assegnati dalla conferenza di piano permanente per l'ambito Cilento:



I 76 alloggi assegnati al Comune di Montecorice con il verbale del 24.04.2013 dalla conferenza di piano permanente per l'ambito Cilento sono ricavati nelle zone B3 a bassa densità edilizia e nell'area di Giungatelle dove è prevista la realizzazione di alloggi per ERS, H.S. e di edilizia libera.

Con verbale del 24.04.2013 la conferenza di piano permanente per l'ambito Cilento sono stati assegnati al Comune di Montecorice 76 alloggi per soddisfare il fabbisogno residenziale.

In funzione di tale assegnazione si è effettuato il seguente proporzionamento:

- È individuata un'area C (IR) di mq. 34.200, sulla quale ammettere interventi di edilizia convenzionata con alloggi di edilizia residenziale sociale, di edilizia residenziale per H.S. e di edilizia libera con indice di edificabilità pari a 0.25 mc/mq. della SF. La Sf, al netto delle aree a standard è pari a circa mq.  $34.200 * 0.8 = 27.350$ . Su tale area sarà possibile, quindi, edificare, complessivamente  $27.350 * 0.30 = 8.205$  mc. con alloggi sociali ed attività terziarie.
- Sono individuate, più aree B3, interessate tutte le frazioni del territorio comunale, nelle quali ammettere interventi edilizi diretti con indice di edificabilità pari a 0.50 mc/mq. estese per complessivi mq. 55.800.
- Alcune delle aree essendo di completamento, interesseranno aree non più edificabili in quanto già asservite a precedenti costruzioni.
- Si stima quindi che le aree effettivamente sfruttabili siano pari al 70% di quelle aventi la classificazione in oggetto.
- Quindi le aree da considerare sono  $64.350 \text{ mq.} * 0.7 = 45.045 \text{ mq.}$
- Nell'insieme, quindi, le aree C (IR) e B3 hanno una possibilità edificatoria pari a  $39.060 * 0.50 = 19.530 \text{ mc.} + 23.940 * 0.30 = 5.745$  per un totale di mc. 25.275.
- Ipotizzando un 20% di realizzazione "non residenziale" resta un volume residenziale pari a  $25.275 * 0.8 = 20.220 \text{ mc.}$  quindi un numero di vani/abitanti equivalenti pari a  $20.220 / 100 = 202$  abitanti teorici insediabili ed un numero di alloggi realizzabili pari a  $202 / 2.7 \text{ abitanti/alloggio} = 76$  alloggi pari a quello fissato per Montecorice in sede di conferenza d'ambito.

Pertanto alla scadenza decennale del piano il Comune di Montecorice avrà una popolazione pari a : popolazione residente al 31.12.2013 + nuovi abitanti  $(156+45) = 2.670 + 202 = 2.872$  abitanti.

Come già detto a pag. 56 le aree a destinazione terziaria ( D1-D2-D3 e D4) hanno un'estensione complessiva di circa 214.219 mq.

Le aree **D1**, di mq. 51.000, sono dislocate su 33 lotti di superficie compresa tra mq. 500 circa e mq. 4.700 circa destinati ad attività commerciali, produttive e turistiche. Per tali attività si prevede la possibilità di ampliamento là dove la superficie coperta è inferiore al 30% della superficie del lotto e la volumetria è inferiore ad 1 mc/mq. In caso contrario si prevede, solamente la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Da una attenta disamina dei luoghi e di quanto già realizzato, gli insediamenti che potranno beneficiare di interventi di ampliamento sono quelli aventi superficie fondiaria maggiore di 4.000 mq. e, quindi in numero di tre aziende con maggiori superfici realizzabili di circa 1.000 mq.

Le aree **D2** produttive destinate ad attività di tipo artigianale / industriale, di mq. 6.100 sono dislocate su due lotti uno a San Nicola a Mare, da destinare ad attività a servizio del porto ed uno alla frazione Zoppi da destinare ad attività molitorie o affini, il tutto con una superficie di mq.  $6.100 * 0.8 * 30\% = 1.464$  mq. ed una volumetria massima di mc. 4880 che limita, ulteriormente la superficie realizzabile a mq.  $4880 / 3.5$  (altezza media per attività produttiva) a **mq. 1.395**. Entrambe le localizzazioni corrispondono alle effettive necessità



dell'intero comune. Nelle vicinanze del porto, che ,oramai è in fase di definitiva ultimazione, occorre la necessità di un'area per i servizi portuali ,con aree coperte e scoperte per il rimessaggio delle barche, uffici a servizio della pesca e delle attività marittime , e nelle zone alte del territorio comunale di altra attività per il trattamento delle olive e la loro trasformazione in olio, e per la vendita dei prodotti .

Le aree **D3** destinate ad ospitare attività multifunzionali, comprensive di attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali, di mq. 87.600 sono dislocate su più lotti di superficie compresa tra 700 mq. circa e 18.370 mq. circa. Esse sono presenti, sia a Montecorice capoluogo che in tutte le frazioni, con particolare riguardo a Giungatelle, Case del Conte, Cosentini, Ortodonico, Magazzeni ed Agnone. L'ubicazione delle aree all'interno delle frazioni e del capoluogo è stata dettata, innanzi tutto dalla richiesta dei residenti di incrementare le attività terziarie in funzione dello sviluppo urbanistico dell'intero territorio comunale prevedibile sia a seguito dell'approvazione del PUC e sia del sempre maggiore afflusso di vacanzieri nella zona. Con gli indici fissati dalle NTA, sul complesso di aree previste sarà possibile insediare nuove attività per servizi alle imprese e alle persone ed attività commerciali di superficie complessiva pari a  $87.600 \cdot 0.8 \cdot 0.25 =$  **mq. 17.500** circa con una volumetria di mc. 65.600. Considerando un'altezza media di mt. 4.00, tale volumetria corrisponde, all'incirca, alla superficie coperta innanzi determinata. Pertanto, in considerazione delle dimensioni dei singoli lotti, le aziende insediate avranno dimensioni variabili da un minimo di 140 mq. circa ed un massimo di 3.600 mq.

Le aree **D4** destinate ad ospitare attività turistiche ricettive ed attività ricreative di tipo imprenditoriale privato di complessivi mq. 43.200 sono dislocate su più lotti di superficie compresa tra 1.300 mq. circa e 15.800 mq. circa. Esse sono presenti a Montecorice capoluogo, a Case del Conte, a San Nicola a Mare, ad Agnone ed alla località Melaro. L'ubicazione delle aree e la loro estensione, è stata dettata dall'esigenza di contemperare le richieste di maggiori superfici ea destinazione turistico-ricettiva, con la viabilità, le urbanizzazioni, la panoramicità e la struttura morfologica dell'area.

Con gli indici fissati dalle NTA, sul complesso di aree previste sarà possibile insediare nuove attività turistiche ricettive o ricreative di tipo imprenditoriale privato di volume complessivo pari a mc. 51.200 circa, il che comporta la possibilità di realizzare strutture complessive per **100 camere**, comprensive dei pertinenziali: servizi, cucine, sale ristorante, lavanderia etc., con attività variabili da un minimo di sei camere ad un massimo di 50 camere circa. Trattasi, quindi, di piccole o medie attività turistico ricettive, dislocate sul territorio che, certamente contribuiranno allo sviluppo della zona.

### **3 TEMPI di ATTUAZIONE e DISPIEGAMENTO del PROCESSO di PIANO**

#### **3.1 Natura dello strumento e ragioni della sua anticipazione**

Gli Atti di programmazione degli interventi (Api) sono stati introdotti dall'art. 25 della L.R. n. 16/2004:

Con delibera di consiglio comunale sarà adottata, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni. In rapporto alla programmazione urbanistica saranno coordinate le risorse pubbliche e private, alla ricerca di una logica d'integrazione volta a rendere "operante" il Piano urbanistico comunale, in particolare nella sua componente programmatico - operativa.

Gli API sanciranno, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;



- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Tale atto stabilirà inoltre l'ordine di priorità degli interventi cui dare attuazione.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Api comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il momento della definitiva redazione degli Atti di programmazione degli interventi è quello dell'approvazione del Piano urbanistico comunale (non a caso i due atti sono di competenza del Consiglio comunale), tuttavia, già in questa fase si ritiene utile estrapolare dalla programmazione operativa della Proposta di Puc un insieme di indicazioni prioritarie.

La ragione di quest'anticipazione è multipla ed è riassumibile nei seguenti punti:

- a) Sottoporre l'impostazione dei futuri Api alla partecipazione pubblica e al conseguimento dei pareri, mediante la procedura di pubblicazione ed osservazione del piano;
- b) Evitare che la programmazione delle risorse pubbliche, nel periodo che intercorrerà tra la adozione e l'approvazione del PUC, possa divergere rispetto alle strategie più rilevanti del piano urbanistico;
- c) Concorrere sin dall'immediato alla procedure aperte di finanziamento (iniziative statali, regionali, comunitarie) sulla base di un insieme organico di strategie nell'ambito delle quali inserire, di volta in volta, la progettazione richiesta;
- d) Individuare le priorità che, nell'interesse pubblico, si propone vadano affrontate nell'immediato, prima anche della stessa approvazione del PUC.

L'ultimo punto riguarda in particolare l'implementazione del sistema informativo comunale, mediante il quale si semplificheranno molte operazioni tecniche d'ufficio anche con ricadute positive per il cittadino che potrà accedere a rinnovati servizi tramite web. Aumenterà inoltre la trasparenza dei procedimenti amministrativi che, nel rispetto della privacy, saranno resi maggiormente tracciabili e pubblici.

### **3.2 Linee guida per la redazione degli API**

#### *Periodo 1: dall'adozione all'approvazione*

(dalla pubblicazione: 90 giorni per l'adozione del piano contro-dedotto + 60 giorni per il parere provinciale + ulteriori tempi per Vas e nuova adozione di giunta = indicativamente 210/240 giorni)

1. Avvio delle attività finalizzate all'implementazione del Sit comunale;
2. Manifestazioni d'interesse ed attività di partecipazione urbanistica;
3. Realizzazione opere pubbliche previste dal programma annuale delle opere pubbliche e delle opere per la messa in sicurezza del versante Ovest già finanziate.

#### *Periodo 2: entro i 6 mesi dall'approvazione*

- 1) Manifestazioni d'interesse ed attività di partecipazione urbanistica;
- 2) Redazione piani di recupero per le aree di riqualificazione urbana;
- 3) Avvio attività PGT ovvero piano della mobilità urbana sostenibile.

#### *Periodo 2: entro 12 mesi dall'approvazione*

- 1) Redazione di un programma integrato "sperimentale" per la delocalizzazione di manufatti incongrui;
- 2) Approvazione piani di recupero

Tale griglia di priorità costituisce conseguenza "tecnica" delle indagini e delle scelte di piano. Costituisce materiale di discussione e dibattito politico e dunque potrà essere specificata, modificata ed integrata dall'Amministrazione nelle sedi competenti.



N.B. Per Sit si intende “uno strumento per la messa a confronto del patrimonio documentale del comune costituito dal repertorio fotogrammetrico dal 1954 a oggi, con gli strumenti di pianificazione storici e vigenti.”

#### **4 Relazione di coerenza al Ptcp**

Il presente capitolo relaziona sulla coerenza del Puc del Comune di Montecorice ai contenuti ed alle disposizioni normative contenute nelle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n° 15 del 30.03.2012.

##### **4.1 Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente:**

Il programma di fabbricazione vigente nel Comune di Montecorice è datato 15/07/1965.

Inutile avventurarsi sullo stato di attuazione dello stesso, essendo uno strumento obsoleto, ed in molti punti delle norme di attuazione, anche in contrasto con la normativa dei piani sovraordinati e del PSAI.

##### **4.2 Recepimento delle strategie di sviluppo del sistema insediativo, infrastrutturale, della mobilità del Ptcp:**

Il Ptcp come indirizzo strategico, ricomprende il territorio del Comune di Montecorice nell'unità di paesaggio denominata “Cilento Costiero” con le seguenti azioni:

- Valorizzazione del patrimonio turistico e forestale ;
- Azioni di salvaguardia della connotazione paesaggistica ed ambientale degli arenili, delle fasce dunali, delle coste alte e delle falesie;
- Salvaguardia e recupero della connotazione ambientale delle fasce costiere;
- Tutela dei corsi fluviali e delle relative aree di pertinenza;
- Prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e di falda;
- Promozione e tutela delle colture tipiche e tradizionali;
- Qualificazione, diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica;
- Promozione dell'insediamento di attività innovative e compatibili con le esigenze di tutela;
- Potenziamento della rete delle connessioni e delle comunicazioni soprattutto delle vie del mare e dei trasporti su gomma.

A tale proposito il PUC individua la rete ecologica comunale (tav. ST8a) e previsione nelle relative norme di attuazione (tav. ST8b) di apposita regolamentazione ripresa anche nelle NTA con particolare riguardo alle zone agricole di tutela e di quelle ad esclusivo uso naturalistico, con individuazione di aree E6 a servizio della “dieta mediterranea”.

Nelle norme di attuazione sono riportate specifiche norme per le aree ZPS (art. 27 e 27 bis) e per le fasce di rispetto delle acque pubbliche (art. 28).

Il PUC individua e tutela gli edifici di particolare rilevanza storica anche con l'individuazione di fasce di tutela degli stessi preservando le aree libere al contorno; incentiva l'utilizzo dello strumento della demolizione e ricostruzione per la riqualificazione dei centri urbani; incentiva gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti urbani con la possibilità di riorganizzare gli spazi pubblici e completamento delle aree con nuove attrezzature; il piano individua nuove aree di tipo “D” da destinare ad attività produttive, commerciali e ricettive;



#### **4.3 Esplicitazione del carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale:**

Con verbale del 24.04.2013 la conferenza di piano permanente per l'ambito Cilento ha assegnato al Comune di Montecorice 76 alloggi per soddisfare il fabbisogno residenziale. Il Comune in sede di redazione del verbale ha accettato tale assegnazione e, pertanto, su tale dato si è, proceduto al proporzionamento del P.U.C.

Infatti si è individuata un'area C ( IR ) di mq. 34.200, sulla quale ammettere interventi di edilizia convenzionata con alloggi di edilizia residenziale sociale, di edilizia residenziale per H.S. e di edilizia libera con indice di edificabilità pari a 0.25 mc/mq. della SF. La Sf, al netto delle aree a standard è pari a circa mq.  $34.200 * 0.8 = 27.350$  . Su tale area sarà possibile, quindi, edificare, complessivamente  $27.350 * 0.30 = 8.205$  mc. con alloggi sociali ed attività terziarie . Sono individuate, più aree B3, interessate tutte le frazioni del territorio comunale, nelle quali ammettere interventi edilizi diretti con indice di edificabilità pari a 0.50 mc/mq. estese per complessivi mq. 55.800. Alcune delle aree essendo di completamento, interesseranno aree non più edificabili in quanto già asservite a precedenti costruzioni. Si stima quindi che le aree effettivamente sfruttabili siano pari al 70% di quelle aventi la classificazione in oggetto.

- Quindi le aree da considerare sono  $64.350 \text{ mq.} * 0.7 = 45.045 \text{ mq.}$
- Nell'insieme, quindi, le aree C (IR) e B3 hanno una possibilità edificatoria pari a  $39.060 * 0.50 = 19.530 \text{ mc.} + 23.940 * 0.8 * 0.30 = 5.745$  per un totale di mc. 25.275.
- Ipotizzando un 20% di realizzazione "non residenziale" resta un volume residenziale pari a  $25.275 * 0.8 = \text{mc. } 20.220$  mc. quindi un numero di vani/abitanti equivalenti pari a  $20.220 / 100 = 202$  abitanti teorici insediabili ed un numero di alloggi realizzabili pari a  $202 / 2.7 \text{ abitanti/alloggio} = 76$  alloggi pari a quello fissato per Montecorice in sede di conferenza d'ambito.

Pertanto alla scadenza decennale dl piano il Comune di Montecorice avrà una popolazione pari a: popolazione residente al 31.12.2013 + nuovi abitanti  $(156+45) = 2.670+202 = 2.872$  abitanti.

Si riporta, infine, il calcolo delle superfici a destinazione terziaria realizzabili secondo gli indici fissati nelle norme tecniche di attuazione e di cui si dirà ,con maggiori dettagli nel prosieguo.

Considerando, poi, le aree a destinazione terziaria si potranno realizzare, sul territorio comunale

Zona D1 (artigianale esistente) mq.  $61.000 * 0.8 * 0.30 \text{ mq./mq.} = 14.640 \text{ mq.}$

Zona D2 (artigianale di progetto) mq.  $6.100 * 0.8 * 0.30 = \text{mq./mq.} = 1.464 \text{ mq.}$

Zona D3 (commerciale) mq.  $87.600 * 0.8 * 0.25 \text{ mq./mq.} = 17.520 \text{ mq.}$

Zona D4 (turistico/alberghiero) mq.  $43.200 * 0.8 * 0.25 = \text{mq./mq.} = 8.640 \text{ mq}$  su tre livelli ( h= 10 mt.), pari a circa 100 camere e servizi.

#### **4.4 Standard per gli spazi pubblici:**

Con riferimento all'art. 126 delle NTA del Ptcp e, quindi alla dotazione degli standard per gli spazi pubblici si fa riferimento alla tavola PO.07 "indice di consumo del suolo ed aree a standard" con la quale si è inteso riscontrare la presenza su tutto il territorio comunale, e, in particolare in ogni singola frazione degli standard, riassumendoli nella tabella allegata a detta tavola.

Inoltre nel paragrafo 2.18 della presente si riporta la quantificazione degli standard suddivisi per le varie tipologie. In particolare si riportano "attrezzature religiose", "area cimiteriale", "Aree di interesse comune", "aree a parcheggio", aree per "scuole", aree a "verde", ed aree a "verde di tutela".

Per le aree a standard, in ossequio al principio perequativo, fino all'emanazione del decreto di esproprio, possono richiedere forme alternative all' espropriazione. Tali forme di compensazione seguono i criteri definiti nelle API, con riconoscimento del diritto edificatorio in aree di trasformazione.

#### **4.5 Insediamenti produttivi:**

Con riferimento all'art. 127 delle NTA del Ptcp si puntualizza che il PUC destina nella sua componente operativa aree a destinazione produttiva ( D2) della superficie complessiva di mq. 6.100 circa, che con gli



indici e parametri di piano consentono la costruzione di corpi di fabbrica contenuti entro una superficie di mq.1500 circa.

La realizzazione di tali insediamenti, essendo posta in posizione contigua al tessuto urbano residenziale, è nei limiti consentiti per insediamenti che non comportino impatti ambientali rilevanti, con previsione della fascia di protezione antiinquinamento verso gli esistenti insediamenti residenziali.

#### **4.6 Insediamenti terziari:**

Con riferimento all'art. 128 delle NTA del Ptcp si puntualizza che il PUC destina nella sua componente operativa aree a destinazione terziaria (D3) e (D4) dell'estensione complessiva di mq. 130.800 circa, che con gli indici e parametri di piano consentono la costruzione di corpi di fabbrica contenuti entro una superficie di mq. 26.160 circa su massimo tre livelli.

#### **4.7 Complessi dismessi:**

Con riferimento all'art. 129 delle NTA si fa rilevare che il PUC per i complessi dismessi di Case Del Conte, ne prevede il riutilizzo come immobili da riqualificare in zona "B1";

#### **4.8 Determinazione delle densità territoriali:**

L'art. 115 delle NTA del Ptcp prescrive che i comuni devono provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi etc. nel rispetto delle seguenti priorità:

I° livello, nelle aree non edificate e non impermeabilizzate si dovranno attivare, prioritariamente, misure per il riuso degli edifici e delle aree dismesse e la massimizzazione dell'utilizzo di edifici sottoutilizzati:

II° livello per contenere il consumo di suolo i nuovi interventi vanno previsti all'interno delle zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica;

III° livello per contenere l'uso del suolo nelle aree extraurbane i nuovi interventi edilizi e di urbanizzazione dovranno essere localizzati, prioritariamente, nelle aree classificate "B" ai sensi del D.M. 1444/68;

IV° livello Qualora i fabbisogni insediativi non fossero completamente soddisfatti il PUC potrà prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle zone agricole, escluse quelle periurbane e quelle per le quali è prevista l'inedificabilità dal vigente PSAI, con le seguenti indirizzi:

- Riuso di manufatti ed aree dismesse;
- Contiguità al tessuto edificato;
- Adeguate condizioni di accessibilità;
- Prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;
- Presenza di urbanizzazioni primarie;
- Organizzazione compatta di nuovi insediamenti e definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.

Nel caso specifico e più in generale si può affermare che la scelta delle localizzazione dei cari chi insediati vi è stata fatta nel rispetto di quanto stabilito dal Ptcp all'art. 115, privilegiando in primo luogo i "residui di piano" e poi le aree di "frangia" il tutto, comunque, nei limiti dimensionali del carico insediativo assegnato al comune di Montecorice facendo attenzione a non incrementare oltre misura aree già sature ma distribuendo in maniera equa il carico tra il centro e le varie frazioni, in coerenza con le strategie di "centralità" già individuate nel Preliminare di Piano.

- Le zone Bbd sono aree con impianto incompiuto e caratterizzate da un tessuto urbano di varia morfologia a bassa densità insediativa ( $m^3/m^2 < 1,5$ ) (a destinazione d'uso prevalentemente residenziale), e per esse il Puc prevede il mantenimento e il consolidamento attraverso interventi di sostituzione edilizia (ristrutturazione edilizia e urbanistica), in piena coerenza con il livello 2. Trattandosi poi di ambiti con densità edilizie basse con impianti urbanistici non completamente definiti e molte volte frutto di trasformazioni avvenute con leggi derogatorie, il Puc, in linea con gli indirizzi di cui all' art. 94, comma 3, delle Nta del Ptcp, consente la realizzazione di nuove opere



condizionandole alla realizzazione di opere di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica. In particolare in tali zone, ai fini del raggiungimento degli obiettivi, che il Puc si pone, di una complessiva riqualificazione degli spazi pubblici scoperti che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità si è prescritto che i progetti degli interventi di "nuova costruzione", o gli interventi di "ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001", siano condizionati all'esecuzione di opere di riqualificazione di tali spazi. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale i privati si impegnano ad eseguire direttamente e a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli allacciamenti ai servizi esistenti, oltre alle opere necessarie per la riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) antistanti il lotto oggetto dell'intervento prevedendo l'ampliamento, la realizzazione e/o l'ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano.

- Le zone C sono parti del territorio, interne al tessuto urbano, idonee alla contestuale riqualificazione e completamento del tessuto urbanistico esistente e al miglioramento del paesaggio edificato. Tali aree raggruppano gli aggregati urbani discontinui e eterogeneità dei caratteri tipo- morfologici, le aree parzialmente edificate ai margini degli insediamenti consolidati, gli aggregati edilizi in addensamento lungo gli assi viari. Per tali ambiti, di limitate dimensioni, le Nta disciplinano modalità di intervento " diretto" con Pdc convenzionato.

Il Puc delimita ambiti, denominati AR, compresi nel "tessuto edilizio consolidato", da riqualificare mediante interventi di "ristrutturazione urbanistica " (ex lett . f, comma 1, art. 3, dPR 380/ 01). In tali ambiti sono comprese aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da trasferire in altro sito. La ristrutturazione urbanistica comprende un insieme sistematico di interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla conformazione di nuovi ambienti urbani ed alla sostituzione delle pregresse destinazioni d'uso, incompatibili con l'attuale contesto urbano, con funzioni omogenee a quelle presenti nello stesso contesto. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è, altresì, finalizzato ad incrementare la dotazione di spazi pubblici e può prevedere anche la demolizione senza ricostruzione dei volumi edilizi preesistenti ed individuare l'area in cui tali volumi sono ricostruibili. Livello 1

- Gli ambiti denominati AT sono ambiti di nuova previsione che il PUC individua come destinati alla trasformazione. Essi rappresentano ambiti urbani, parzialmente urbanizzati con impianto incompiuto densità urbanistiche basse e/o qualità urbanistica carente (3° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del Ptcp). In parte residuale, tali ambiti sono localizzati in aree di nuova urbanizzazione; solo alcune di esse ricadono nelle aree agricole, ma comunque in aree contigue al tessuto edificato con adeguate condizioni di accessibilità (4° livello di cui all'art. 115 delle N.T.A. del Ptcp).

#### **4.9 Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi produttivi di interesse locale:**

La localizzazione delle aree produttive del Puc risulta in linea con i criteri di cui all'art. 116 delle Nta del Ptcp. Infatti la sola area D2 destinata all'insediamento di attività produttiva/artigianali essa risulta direttamente connessa alla viabilità comunale. L'area in cui si tratta di insediamenti residenziali è opportunamente normata affinché sia il più possibile contenuto l'effetto sulla residenza; tale attenzione alla compatibilità ambientale sarà opportunamente valutata nella fase di approvazione del progetto sottoposto a permesso di costruire convenzionato. In generale comunque la Nta del Puc assicura il pieno rispetto dei dettami del Piano provinciale con l'art. 136 che recita:

*Articolo 136 - Aree destinate all'insediamento di nuovi complessi produttivi (zona "O") omissis*



2. *Tafi aree, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 116 del P.T. C.P., sono localizzate in aree in cui si assicura il rispetto delle seguenti indicazioni:*

*presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;*

*prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive*

*contiguità di tafi aree ad aree residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.*

3. *Gli obiettivi progettuali che il P.U. C. individua come prioritari negli ambiti produttivi di previsione sono rappresentati da:*

*a) organizzazione della mobilità motorizzata attraverso una rete stradale di distribuzione autonoma e collegata alla viabilità primaria extra urbana, mediante pochi incroci ed opportunamente distanziati ed attrezzati con rotatorie. A tal fine il Puc indica con apposito simbolo grafico, sovrapposto alla indicazione di zona, la nuova viabilità. Essa dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista, a secondo della specifica normativa prevista per i vari ambiti, nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;*

*b) adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguati alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;*

*c) sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;*

*d) combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di "complessità" che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie "zone" per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono;*

*e) previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti - inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);*

*f) previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alla limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l'inquinamento luminoso ed acustico;*

*g) spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.*

#### **4.10 Indirizzi localizzativi e criteri per l'insediamento di edifici commerciali:**

Il comune di Montecorice in attuazione della specifica normativa regionale di settore (Lr 01/2014), deve programmare la redazione del Nuovo strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (Siad), in coerenza con la disciplina del Puc.

Pertanto ogni ulteriore dettaglio circa la rete commerciale è demandata a tale strumento di settore. Nelle Nta del Puc, comunque, la funzione commerciale è ammessa esclusivamente nelle aree specificatamente destinate a tale scopo, e nel pieno rispetto dei dettami dell'art. 117 delle NTA e del PTCP.

#### **4.11 Indirizzi localizzativi e criteri per l'insediamento di edifici per servizi e/o attrezzature:**

Relativamente ai servizi e/o attrezzature pubbliche di interesse locale, richiamando quanto già precisato in ordine al dimensionamento delle stesse, si ribadisce che la loro localizzazione è coerente alla disciplina provinciale in quanto:

- Sono localizzati in maniera diffusa sul territorio garantendo la riqualificazione urbanistica di tutti gli ambiti urbani e di quelli frazionali;
- Sono sempre ubicate in zone facilmente accessibili dalla rete viaria comunale;
- Sono presenti aree di parcheggio in prossimità dei centri storici e frazionale che garantiscono una disponibilità di aree adeguata e migliorandone l'accessibilità; Le aree destinate ad



attrezzature pubbliche di interesse locale sono coerentemente integrate e funzionali al tessuto residenziale.

#### **4.12 Indirizzi per la viabilità**

La conoscenza delle condizioni di mobilità esistenti sono state documentate sia nel Preliminare di Piano che nel quadro strutturale del Puc adottato.

La scelta localizzativa dei nuovi insediamenti è stata valutata anche con riferimento alle capacità della rete viaria esistente e, laddove ritenuta insufficiente, opportunamente integrata con previsioni di nuovi tratti e/o miglioramenti della viabilità esistente.

Le nuove previsioni viarie e/o i miglioramenti sono tutti strettamente connessi all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti. Esse infatti sono inserite all'interno dei comparti e dovranno, nella fase di predisposizione dei Pua, essere poste a carico dei proponenti, sia per quanto concerne la realizzazione, sia per quanto riguarda la verifica del sistema di mobilità conseguente alla realizzazione. Pertanto lo sviluppo dei nuovi insediamenti sarà sempre parallelo e direttamente connesso agli interventi di adeguamento della viabilità.

Nella Carta unica dei vincoli ST2 fino a ST3b, sono riportati il limite del Centro abitato e le fasce di rispetto generate dalle strade all'interno e all'esterno di tale limite.

Verificare la conformità inerente la viabilità, la rete dei servizi di trasporto pubblico locale, la localizzazione dei servizi logistici di cui agli artt. 121, 122 delle Nta del Ptcp

**Montecorice Dicembre 2016**



## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>1</b>
1.1	Finalità e contenuti del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)	1
1.2	Generalità ed estremi dell'incarico	2
1.3	La fase di partecipazione al procedimento di formazione	4
1.4	Consultazioni pubbliche preliminari	4
1.5	La fase di consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali e d ambientaliste e con il pubblico per la condivisione degli elaborati costituenti il preliminare di piano	5
1.6	L'approvazione del Preliminare di P.U.C. e del Rapporto Preliminare Ambientale	6
<b>2</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>7</b>
2.1	Legge Regionale del 22.12.2004, n. 16 – Norme sul governo del territorio	7
2.2	Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 4 agosto 2011	8
2.3	Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	10
2.3.1	Ambiente insediativo: visioning "tendenziale" e "predeferito"	10
2.3.2	Le Linee Guida per il Paesaggio allegate al PTR	15
2.4	La pianificazione di livello provinciale –(P.T.C.P)	19
2.4.1	Gli ambiti identitari	19
2.4.2	Le Unità di Paesaggio	19
2.4.3	Azioni di conservazione, recupero e valorizzazione sostenibile orient	20
2.4.4	Il dimensionamento insediativo	21
2.4.5	Determinazione delle densità territoriali	22
2.5	Il piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano	23
2.6	Il piano Territoriale paesistico del Cilento Costiero.	29
2.7	Il Piano per l'Assetto Idrogeologico – (P.A.I.)	33
2.8	Il Piano Regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.)	34
2.9	Il Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati della Regione Campania	34
2.10	Zone di Protezione Speciale – Sito Interesse Comunitario:	35
2.11	Zone di interesse archeologico indiziato:	36
2.12	Altri Strumenti/Regolamenti	37
2.13	Attività previste e/o in corso	37
2.14	Dati territoriali di carattere generale	39
2.15	Le dinamiche demografiche ed abitative	39
2.16	Le strategie e gli obiettivi di Piano definiti nel preliminare	56
2.17	La strategia dello sviluppo urbano integrato	56
2.18	Articolazione del processo di pianificazione nelle due componenti strutturale ed operativa	57
2.19	Gli Ambiti di Trasformazione Previsti dal P.U.C.	61
2.19.1	L'attuazione del comparto	63
2.19.2	Ambiti a pianificazione urbanistica di nuova previsione :	63
2.19.3	Verifica degli standard urbanistici:	65
<b>3</b>	<b>TEMPI di ATTUAZIONE e DISPIEGAMENTO del PROCESSO di PIANO</b>	<b>70</b>



*Piano Urbanistico Comunale – RELAZIONE -*

3.1	<i>Natura dello strumento e ragioni della sua anticipazione .....</i>	70
3.2	<i>Linee guida per la redazione degli API .....</i>	71
<b>4</b>	<b><i>Relazione di coerenza al Ptcp .....</i></b>	<b>72</b>
4.1	<i>Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: .....</i>	72
4.2	<i>Recepimento delle strategie di sviluppo del sistema insediativo, infrastrutturale, della mobilità del Ptcp: .....</i>	72
4.3	<i>Esplicitazione del carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale:.....</i>	73
4.4	<i>Standard per gli spazi pubblici : .....</i>	73
4.5	<i>Insedimenti produttivi: .....</i>	73
4.6	<i>Insedimenti terziari: .....</i>	74
4.7	<i>Complessi dismessi: .....</i>	74
4.8	<i>Determinazione delle densità territoriali: .....</i>	74
4.9	<i>Indirizzi localizzativi per l'insediamento di complessi produttivi di interesse locale: .....</i>	75
4.10	<i>Indirizzi localizzativi e criteri per l'insediamento di edifici commerciali:.....</i>	76