



COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA (SA)

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

RELAZIONE TECNICA

Maggio 2017 - DEF

REL.

10.1

Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Relazione Tecnica





COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA
Piazza Municipio, 43 – Moio della Civitella (SA)
Tel. (+39) 0974 66118

Il Sindaco
Enrico GNARRA

Il Segretario Comunale
Maria Gabriella RUGGIERO

Il Responsabile del Procedimento
Geometra Angelo STIFANO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Architetto Antonio OLIVIERO
Ingegnere Renato CRISTIANO
Architetto Ermando PICCIRILLO

Studio Geologico Tecnico
Geologo Ugo UGATI

Studio Agronomico
Agronomo Antimo MAISTO

Zonizzazione Acustica
Tecnico acustico Rocco TASSO

Valutazione Ambientale Strategica
Architetto Antonio OLIVIERO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI



Sommario

PREMESSA	4
1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	5
2 L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	9
3 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI MOIO DELLA CIVITELLA	10
4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	13
4.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO.....	13
4.2 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	19
4.3 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO.....	20
5 LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	22
6 LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	27
7 L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC	30
8 LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC	32
CONCLUSIONI	36



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Il comune di Moio della Civitella si sviluppa su una superficie di 16,94 kmq ed è collocato nell'area del Cilento centro-meridionale, alle falde nordoccidentali del Monte Sacro, nell'alta valle del torrente Badolato, affluente dell'Alento. Moio della Civitella confina con i comuni di Campora, Cannalunga, Gioi, Vallo della Lucania.



Figura 1: Veduta dei due centri di Moio e Pellare

La derivazione del nome Moio dal latino “modius” (moggio) può suggerire un'origine per il casale legata all'esigenza di non superare l'estensione di un moggio, circa un terzo di ettaro; il terreno dove sorsero le prime case infatti, si chiamava modium.

Se l'origine del nome del casale di Moio è da ricondurre alla tradizione agricola dell'area, quello di Pellare viene collegato ad una tradizione collegata al culto dei monaci italo-greci ed alla loro migrazione dalla Calabria verso il nord della penisola, oppure, molto più probabilmente, nella sua forma riflessa dalla pratica della concia delle pelli da cui il locale “Li Pellari – Pellari”; di questa attività si riscontrano significative documentazioni, per il distretto di Valo della Lucania, verso la fine del XVIII secolo.

L'insediamento abitato da sempre si correla all'insediamento archeologico della Civitella. Le prime documentazioni di uno stanziamento antico sulla collina della Civitella risalgono al settecento, come testimoniato da eruditi dell'epoca. Tale presenza, che veniva fatta risalire comunemente alle genti “enotrie”, ascrivibile all'età del bronzo, si spiegherebbe con la vicinanza del passo “Alfa” che da Cannalunga segue le pendici nord del monte Gelbison per raggiungere la valle del Calore e di qui, sia la pianura di Paestum sia, scavalcando la catena del Gelbison, il vallo di Diano attraverso Sanza. Nonostante queste testimonianze, le notizie sulle origini dell'insediamento della Civitella erano scarse e frammentarie fino al 1966 quando, una campagna di scavi sulla sommità della collina mise alla luce importanti tracce del suo passato. Il sito archeologico della Civitella, infatti, è legato nella sua genesi alla colonia focea di Elea (Velia) ed alle sue esigenze di controllo militare ed economico del territorio interno. La collina, che costituisce uno dei capisaldi naturali situati a controllo degli accessi, dall'entroterra, verso la valle costiera dell'Alento e l'insediamento della colonia greca, si inserisce pienamente nel sistema di fortificazioni del territorio di Velia, erette nel periodo di maggiore tensione militare che la città dovette subire per l'incombente minaccia lucana. A differenza delle altre, tuttavia, la Civitella ospitò anche un abitato stabile. La scoperta nell'area della Civitella di tracce di frequentazione greca (frammenti di coppe ioniche del VI secolo a.C.), inoltre, fa ritenere probabile che il sito sia stato frequentato già prima che vi fossero erette le fortificazioni nel IV secolo a.C. e attesta comunque una attenzione immediata da parte dei coloni focei al controllo del territorio. La realizzazione della murazione fu eseguita sulla scorta di una attenta progettazione. Testimonianza di ciò, è l'estrema perizia evidenziata sia nella tipologia dell'impianto, sia nella messa in opera delle strutture. Parallelamente si sviluppò un insediamento denso e significativo, che si ampliò ulteriormente fino a tutto il III secolo a.C. L'insediamento conobbe negli anni successivi un progressivo esodo verso i terrazzi collinari posti a quote più basse in prossimità degli attuali abitati di Moio e Pellare, per poi essere abbandonato e mai più rioccupato alla fine del III secolo a. C.



Comunque il sito collinare presenta solo sparse tracce di frequentazioni medioevali a differenza della antistante collina di “Buon Riparo”, posta ai margini occidentali del territorio comunale, probabilmente interessata da una fortificazione altomedioevale.

Di Moio come centro abitato si ha notizia documentata in una pergamena cavense del 1052 quando apparteneva alla baronia di Novi; subì un incremento demografico tra il 1532 e il 1595 e una forte flessione in coincidenza della peste del 1656 ma, già nel 1669 fu numerato per fuochi 17, nel 1680 per fuochi 30 e nel 1742 per fuochi 80. Nel 1764 Moio fu di nuovo spopolato dalla carestia e dall'epidemia che ne seguì.

Agli inizi del XIX secolo, con l'impianto dei vigneti e la coltivazione della vite, le condizioni economiche di Moio migliorarono; a questo contribuì sicuramente l'apertura, nel 1850, della strada Vallo – Stio. Nel 1807, con la riforma amministrativa Murattiana, divenne Comune anche se la sede venne fissata a Pellare.

Il comune di Moio assume la denominazione definitiva di “Moio della Civitella” nel 1863 con approvazione della decisione del consiglio comunale del 18/11/1862 riconosciuta con R.D. n. 1196 del 4 gennaio 1863.

Notizie certe della presenza dei due nuclei urbani si hanno a partire dall'epoca tardo antica ma soprattutto a partire dal XIV e XV secolo. In questo stesso periodo si sviluppa il culto della Madonna della Civitella.

La presenza dei boschi di castagno, soprattutto sulla collina della Civitella e del monte Vesalo, risalenti secondo alcuni cronisti antichi al XV secolo, sono da collegarsi con ogni probabilità alla pratica della concia delle pelli, in particolare del cuoio. Il tannino estratto dal castagno è essenziale a tale industria. Impianti di conceria se non espressamente documentati nell'ambito del Comune di Moio sono, invece, largamente presenti e fiorenti nel “distretto” di Vallo, a cui il territorio di Moio apparteneva. Gli impianti sono documentati a partire dal XVII secolo e soprattutto nel decennio Murattiano acquistano particolare importanza, con circa venti stabilimenti, quando diventano fornitori dell'esercito. Il legame commerciale con Vallo è naturale, per prossimità geografica degli insediamenti, ma comunque risulta ampiamente attestato dall'andamento della viabilità principale lungo la quale si articola lo sviluppo urbanistico soprattutto dell'insediamento di Pellare.

Dall'ottobre 2010 il Comune di Moio della Civitella fa parte dell'Unione dei comuni Valle dell'Alento, assieme ai comuni di Castelnuovo Cilento, Gioi, Omignano, Orria, Perito, Salento, Sessa Cilento, Stella Cilento.

Nel territorio del Comune di Moio della Civitella, al 31/12/2014 risultano 1.855 residenti (0,17 % della popolazione a livello provinciale).

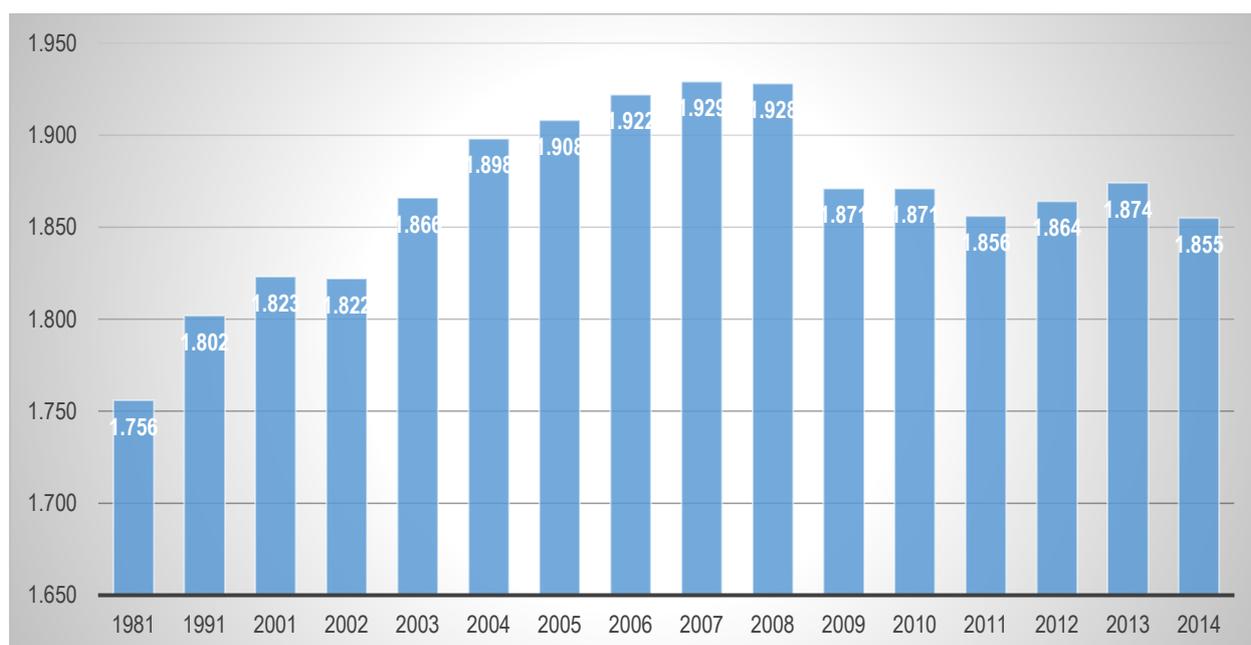


Figura 2: La popolazione residente. Fonte dati ISTAT



Analizzando la dinamica naturale è bene osservare che dal 2001 al 2008 la popolazione è stata costantemente in crescita, per poi diminuire negli anni 2009 e 2011; visto l'andamento del saldo naturale costantemente negativo dal 2002 ad oggi, la popolazione residente è influenzata dalla componente del saldo migratorio negativo solo nel 2009 (-18) e con un valore basso nel 2011 (+3) tale da non contrastare il saldo naturale negativo.

Nell'ultimo decennio tende a crescere sensibilmente la popolazione residente con età maggiore di 45 anni, a discapito soprattutto della fascia di età tra i 25 e i 44 anni; conseguenza di ciò è un indice di vecchiaia elevato (223,64) raddoppiato rispetto a quello registrato nel 1981.

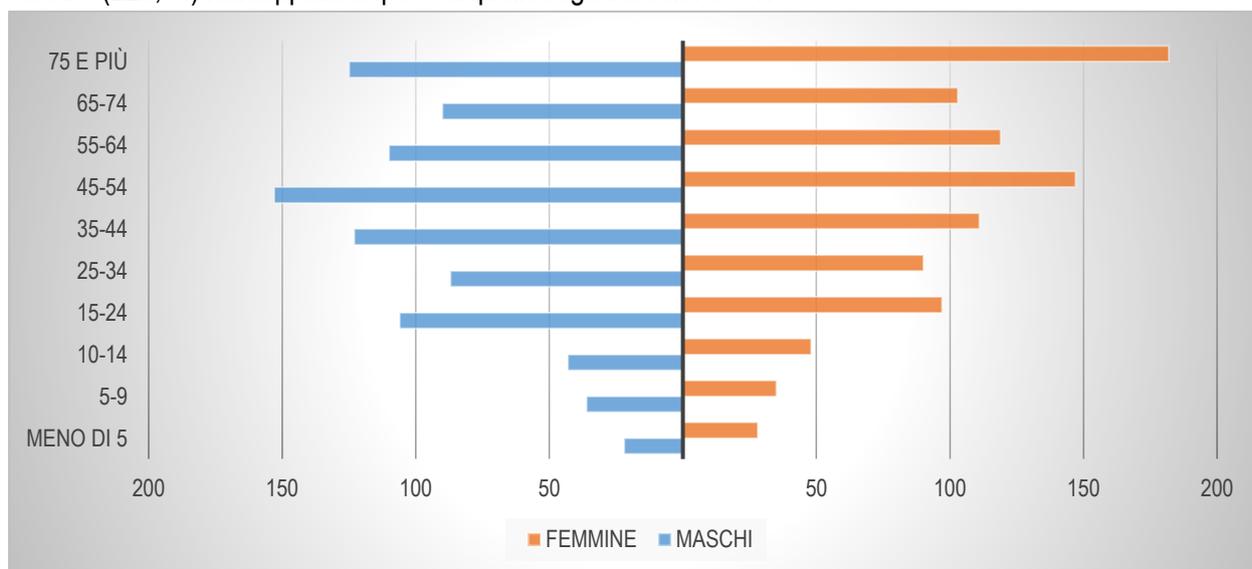


Figura 3: Struttura della popolazione. Fonte dati ISTAT

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio al 2011 sono censite 869 abitazioni, di cui il 50% circa costruite prima del 1945. Delle 869 abitazioni presenti 182 risultano essere non occupate, e le abitazioni occupate hanno una superficie totale di 79.807 mq che significa circa 116 mq/abitazione, e la maggior parte sono abitazioni con 6 o più stanze; l'80% risultano essere abitazioni di proprietà.

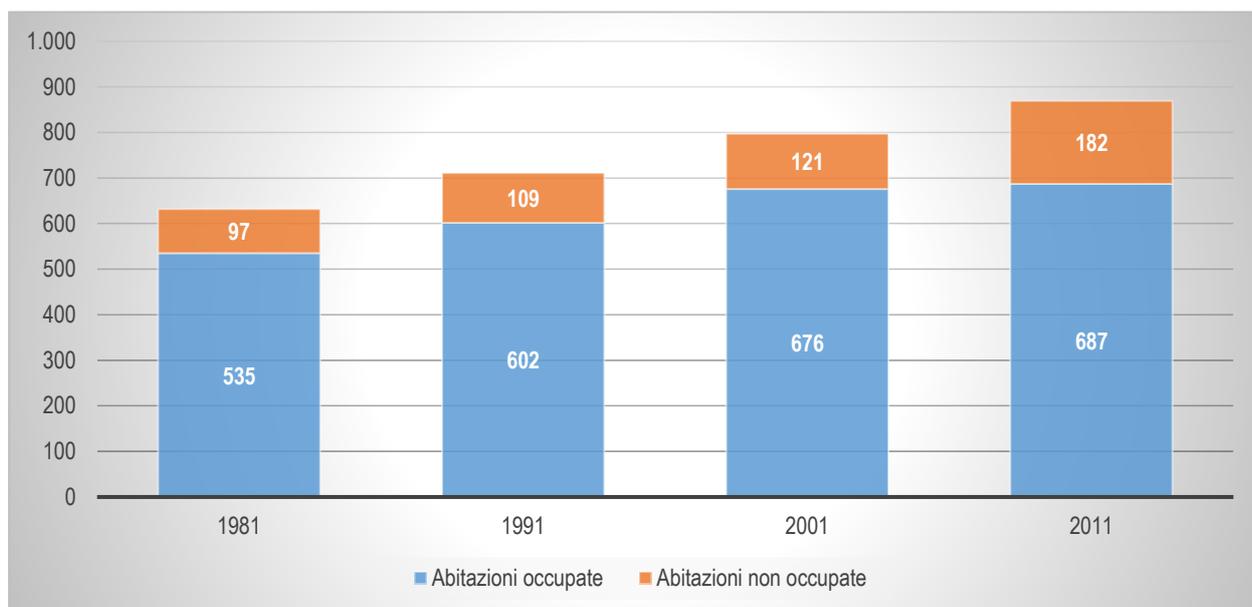


Figura 4: Quadro delle abitazioni presenti. Fonte dati ISTAT



La forza lavoro è formata da 686 unità, mentre, la popolazione occupata, formata da 605 unità; la popolazione occupata è in prevalenza di sesso maschile e sono occupati prevalentemente nel settore terziario. Le persone in cerca di occupazione sono 81.

Sono presenti in totale 125 Unità Locali (con 193 addetti), e di queste 113 sono Imprese (con 228 addetti).

Le imprese presenti sono per lo più attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, e riparazione di autoveicoli e motocicli.

Dal punto di vista urbanistico-territoriale Moio della Civitella è composto da due nuclei: Moio e Pellare. Gli abitati dei suoi due centri storici sono situati lungo le pendici meridionali della collina della Civitella, sulla sommità della quale si trova l'omonimo sito archeologico con i resti delle fortificazioni risalenti al IV secolo a.C. La collina consente di controllare visivamente tutto il territorio circostante ed è fortemente caratterizzata dalla presenza dei boschi di castagno che, rappresentano un elemento dominante dell'ambiente naturale.

Il territorio comunale è attraversato dalla S.S. 488 "di Roccaspide" che lo collega ai centri limitrofi, nonché, attraverso la S.S. 18 "Tirrena Inferiore" e la S.P. 45 "Agropoli - S. Cosma - Innesso S.S. 18" permette il raggiungimento dello svincolo di Battipaglia della Autostrada A3 "Salerno – Reggio Calabria" che dista circa 70 km.



2 L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il PUC che *“il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale”*, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Piano Urbanistico Comunale di Moio della Civitella si articola in:

- Quadro Conoscitivo, che restituisce una fotografia del territorio moiese, rappresentando l'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano; esso definisce le invarianti del territorio e costituisce il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e delle azioni strategiche che il PUC intende mettere in campo per dare una nuova immagine del territorio moiese.
- Disposizioni Strutturali, con validità a tempo indeterminato, che, fissati gli obiettivi da perseguire attraverso il governo del territorio ed individuate le invarianti strutturali del territorio, fissa il limite dello sviluppo comunale.
- Disposizioni Programmatiche, che sulla base delle disposizioni strutturali, conformando il diritto di proprietà, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.

Il PUC quindi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed, offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e “servire” detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.
- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.



3 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI MOIO DELLA CIVITELLA

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del PUC discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi e le azioni strategiche sono definite in funzione di cinque sistemi territoriali che sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate dal PRG previgente ad attività produttive, o in cui gli indirizzi strutturali del PUC prevedono la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema Infrastrutturale composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi che si prefigge il PUC e le azioni strategiche che da esso saranno messe in campo.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recuperare e valorizzare i luoghi simbolo del paesaggio storico identitario. 2. Valorizzare l'identità dei tessuti esistenti combattendo i fenomeni di frammentazione delle aree urbanizzate esistenti 3. Limitare il fenomeno dello sprawl urbano, al fine di ricomporre un organico disegno del tessuto urbano e limitare l'uso del suolo 4. Elevare la qualità delle progettazioni architettonica al fine di creare una elevata percezione dei luoghi 5. Promuovere e sostenere modelli di offerta turistica integrata 6. Promuovere la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione della popolazione ed il miglioramento della vivibilità del territorio 7. Dotare il territorio di una centralità per l'intero comprensorio 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la riqualificazione dei centri storici di Moio e Pellare attraverso il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, con politiche di incentivazione volumetrica e fiscale rivolte a favorire gli interventi di recupero del patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato 2. Riqualificare il complesso fortificato della Civitella, per la creazione di un "Parco Archeologico", e l'antico mulino, per la creazione di un "Parco Culturale". 3. Prevedere programmi di riqualificazione edilizia ed urbanistica tesi a migliorare la qualità dell'edificato e la vivibilità del territorio. 4. Completare i tessuti urbani degli insediamenti recenti in una logica di integrazione sistemica tra spazio costruito e spazi aperti, anche attraverso l'individuazione di nuove aree di espansione urbana in continuità con l'edificato esistente. 5. Recuperare e riqualificare gli spazi pertinenziali (corti, cortili, ecc.) mediante l'utilizzo di materiali compatibili con la tradizione locale e nel rispetto dell'identità fisico-strutturale degli stessi. 6. Favorire il turismo basato sulla ricettività diffusa e a bassa densità attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, e l'individuazione di nuove aree di espansione turistica. 7. Aumentare la dotazione di attrezzature di carattere locale, al fine di ottenere un diffuso mixité funzionale. 8. Realizzare nuovi spazi e strutture tese a favorire la socializzazione degli abitanti.
PRODUTTIVO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incentivare nuove attività produttive e terziarie, sfruttando la centralità di Vallo della Lucania 2. Promuovere la costituzione di una rete diffusa di piccole attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la creazione di "centri commerciali naturali" connessi all'insediamento storico anche attraverso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere volumetrico e fiscale. 2. Valorizzare le attività produttive e terziarie esistenti promuovendo interventi di riqualificazione e ristrutturazione con politiche di incentivazione volumetrica. 3. Prevedere interventi tesi all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali che possano creare nuove benefici occupazionali sul territorio, incentivando il completamento delle aree produttive in fase di definizione.
NATURALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tutelare e valorizzare le risorse del territorio al fine di evitare l'estendersi di fenomeni di frammentazione ambientale, favorendo così anche la costituzione di una rete ecologica comunale 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostenere lo sviluppo ed il potenziamento delle imprese agricole moiesi. 2. Promuovere interventi volti alla valorizzazione delle colture tipiche locali e dell'agricoltura biologica. 3. Ridurre il consumo di suolo nelle aree agricole al fine di salvaguardare le aree ad elevata vocazione agricola presenti sul territorio.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
	<ol style="list-style-type: none"> 2. Creare tra le aree urbanizzate del territorio e le risorse naturali un "filtro" di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi delle trasformazioni urbane 3. Tutelare e valorizzare il territorio rurale, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Definire spazi dedicati alla natura per le connessioni ecologiche nel territorio comunale attraverso azioni di rafforzamento e/o ricostituzione degli habitat naturali. 5. Favorire la nascita di parchi naturali sul territorio comunale che possano favorire la fruizione sociale delle risorse naturali e paesaggistiche. 6. Realizzare una rete di orti urbani volti a tutelare le aree libere negli spazi urbani incrementando la percezione di qualità diffusa degli spazi.
INFRASTRUTTURALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali 2. Favorire la valorizzazione della rete di collegamento interna ai centri storici quale elemento di testimonianza storica, urbanistica ed identitaria 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici. 2. Definire tratti di adeguamento ed ammodernamento della rete stradale esistente, anche in funzione della rete viaria territoriale in fase di progettazione/realizzazione. 3. Definire nuovi assi viari di collegamento tra il tessuto esistente e quello di espansione. 4. Definire assi viari che fungano da by-pass dei centri storici.



4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di Moio della Civitella si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

1. Il fabbisogno abitativo;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi e spazi per le attività del terziario.

4.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di Moio della Civitella. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da proporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

I metodi di proiezione della popolazione e del fabbisogno insediativo sono però metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La "proiezione" rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile "tempo" ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il PTCP stima il fabbisogno abitativo sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare; tale fabbisogno può essere calcolato attraverso la somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

4.1.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è stata valutata dal PUC con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili.

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione". Tali dati di livello provinciale sono stati rapportati al Comune di Moio della Civitella tenendo presente che il fattore di scala, in termini di residenti, al 2014 (Popolazione Residente comunale al 2014/Popolazione residente provinciale al 2014), risulta essere pari al 1,7‰. La domanda totale derivante da alloggi impropri pari a:



- Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio: 2;
- Famiglie senza tetto o senza abitazione: 0;
- Famiglie in coabitazione: 2.

La seconda componente, ovvero quella legata alla condizione di sovraffollamento può essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posti in relazione a possibili diversi standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Solitamente sono considerati non idonei gli alloggi costituiti:

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

Si procede alla costruzione delle Matrici di Affollamento che riportano la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili.

Partendo, quindi, dai dati di livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2001, si è ricostruita la matrice di affollamento per il Comune di Moio della Civitella proiettata al 2014.

Nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti, ed il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

DISAGIO ABITATIVO GRAVE
DISAGIO ABITATIVO LIEVE
STANDARD
SOTTOUTILIZZO

Tabella 1: Popolazione residente in famiglia per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	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	17.798	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
	Totale	65.492	162.440	210.648	356.160	189.100	82.667	1.066.507

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice per il rispettivo numero di componenti familiari.



Tabella 2: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	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	13.252	4.341	121.023
	5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.411	87.765
	6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
	Totale	65.492	81.220	70.216	89.040	37.820	13.778	357.566

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Moio della Civitella, si è effettuata la proporzione 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. Il risultato è il seguente:

- Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Comune di Moio della Civitella al 2001 = 676 occupanti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel Comune di Moio della Civitella al 2001/Popolazione residente nella Provincia al 2001), risulta essere pari al 1,7‰.

Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Moio della Civitella – Elaborazione personale su fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	4	2	1	1	0	0	8
	2	17	13	7	6	2	1	46
	3	30	33	23	26	9	3	124
	4	32	46	43	55	23	7	205
	5	18	30	31	44	20	7	149
	6 e più	10	15	15	20	10	5	75
	Totale	111	138	119	151	64	23	607

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 607 famiglie. Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di Moio della Civitella al 2001 (676 famiglie al Censimento Istat del 2001) si osserva un errore del 9%. L'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile per il diverso peso demografico del Comune.

Per proiettare le matrici al 2014 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Provincia di Salerno al 2014 = 1.105.485 residenti
- Comune di Moio della Civitella al 2014 = 1.874 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti (risultante dal rapporto Popolazione Residente provinciale 2014/Popolazione Residente provinciale al 2001) per il periodo 2001 – 2014 vale 1,02; il fattore di scala (risultante dal rapporto popolazione residente comunale al 2014/Popolazione Residente provinciale al 2014) è pari a 0,0017. Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Salerno si ottiene la Matrice in termini



di famiglie al 2014 a livello provinciale, semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente a livello provinciale per il corrispondente fattore di aggiornamento pari a 1,02.

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2014)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.713	988	501	347	122	32	4.703
	2	10.300	7.813	4.207	3.813	1.268	387	27.788
	3	18.376	19.991	14.159	15.526	5.684	1.785	75.521
	4	19.457	28.067	25.995	33.270	13.682	4.482	124.953
	5	10.947	18.036	18.605	26.559	11.913	4.554	90.615
	6 e più	5.825	8.963	9.029	12.416	6.380	2.985	45.597
	Totale	67.619	83.858	72.496	91.932	39.048	14.225	369.178

Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Moio della Civitella – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2014)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	5	2	1	1	0	0	8
	2	17	13	7	6	2	1	47
	3	31	33	24	26	10	3	126
	4	33	47	43	56	23	8	209
	5	18	30	31	44	20	8	152
	6 e più	10	15	15	21	11	5	76
	Totale	113	140	121	154	65	24	618

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 44.

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2001 privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Moio della Civitella è quindi pari a:

Tabella 6: Stima del fabbisogno abitativo pregresso

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
ALLOGGI IMPROPRI	4
ALLOGGI SOVRAFFOLLATI	44
ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI	2
TOTALE	51

4.1.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno aggiuntivo del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario



che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile. Secondo quanto previsto dal c.2 dell'art. 125, il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

La proiezione demografica al 2024, utilizzando il metodo della curva esponenziale sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2001 e il 2014, fa supporre che la popolazione futura tocchi le 1.864 unità, con un aumento rispetto al 2014 di 9 abitanti.

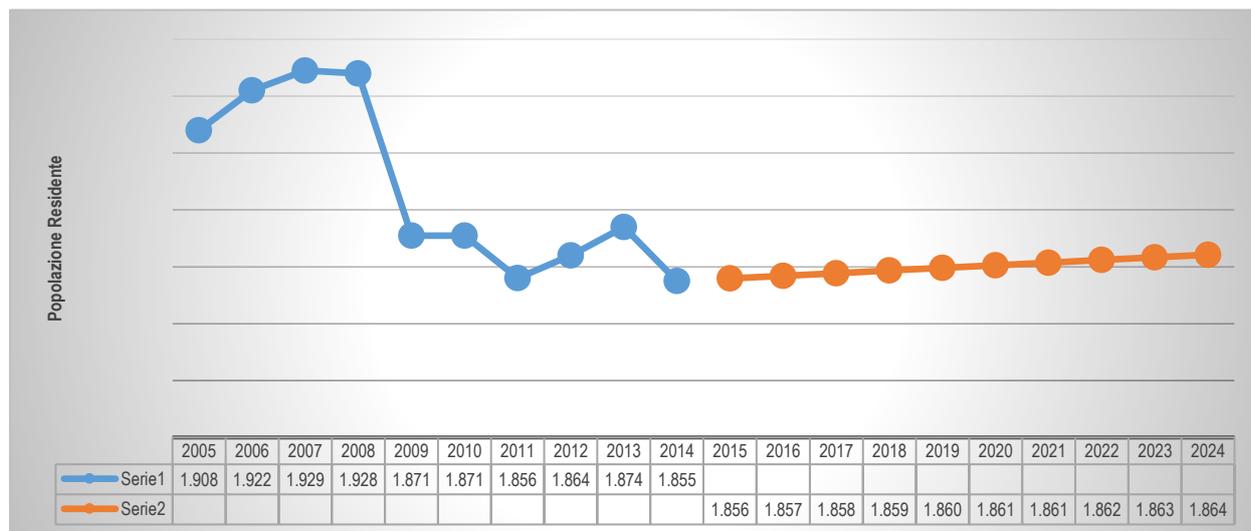


Figura 5: Proiezione demografica al 2024

Tale situazione porterebbe ad una domanda da fabbisogno aggiuntivo pari a 4 nuovi alloggi.

La stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo è indicata nella "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo".

Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo

FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO		
Abitanti al 2014	1.855	abitanti
Abitanti al 2023	1.864	abitanti
Variazione demografica	9	abitanti
Dimensione media famiglia	2,35	abitanti
Nuove Famiglie	4	famiglie
TOTALE	4	ALLOGGI

4.1.3 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote riassunte nella "Tabella 6: Stima del fabbisogno" e "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo" precedentemente esaminate, ed è riassunto nella successiva tabella.



Tabella 8: Stima del fabbisogno residenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	51	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	4	alloggi
TOTALE	55	ALLOGGI

A seguito dell'entrata in vigore del PTCP della Provincia di Salerno approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30/03/2012, l'Ente Provinciale ha istituito l'Organismo di Piano Permanente (ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PTCP), che ha il compito di "garantire la funzione di coordinamento e lo svolgimento delle attività di copianificazione e di pianificazione dinamica, di monitorare l'attuazione del PTCP, di svolgere i servizi di messa in rete, la formazione ed informazione, di valutare i PUC ed offrire supporto tecnico ai Comuni". Con l'entrata in vigore del PTCP la Provincia di Salerno ha anche istituito la "Conferenza di Piano Permanente" (art. 5 L.R. 13/08) per ogni sub ambito di pianificazione del PTCP.

Il Comune di Moio della Civitella rientra nell'ambito "Il Cilento e Alburni Sud-Est". Nell'ambito delle attività di concertazione effettuate, con verbale della seduta del 06/06/2014, l'Ente Provinciale ha fissato in 130 alloggi il fabbisogno residenziale moiese.

4.1.4 IL BILANCIO DEGLI ALLOGGI REALIZZATI ABUSIVAMENTE

Il 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 fissa il dato sulle abitazioni presenti sul territorio comunale moiese, pari a 869 unità. Si può ritenere che tutti gli edifici oggetto di condono ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, siano stati censiti nel 2011 e quindi siano parte delle 869 abitazioni presenti.

Di seguito si riporta una tabella sintetica dei Titoli Edilizi rilasciati in sanatoria ai sensi delle normative sopracitate (dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale).

Tabella 9: Situazione delle istanze di condono

RIFERIMENTO CONDONO	ISTANZE PRESENTATE (NR)	ISTANZE RILASCIATE (NR)	ISTANZE NON RILASCIATE (NR)
L. 47/1985	142	111	31
L. 724/1994	28	17	11
L. 326/2003	1	1	0
TOTALE	171	129	42

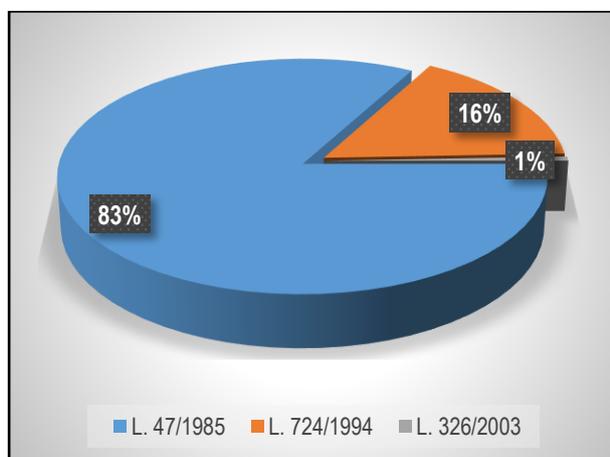


Figura 6: Istanze di condono

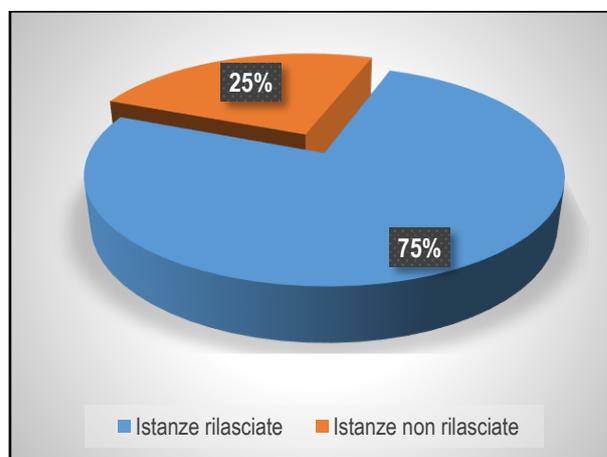


Figura 7: Istanze rilasciate



4.1.5 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI REALIZZATI AI SENSI DELLA L.R. 19/2009

Di seguito si riporta una tabella sintetica dei Permessi di Costruire per interventi straordinari ai sensi della L.R. 19/2009 (cd. "Piano Casa") nel Comune di Moio della Civitella (dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	PDC RILASCIATI (NR)
Ampliamento fino al 20% della volumetria esistente (art. 4 c.1)	7
Ampliamento con cambio di destinazione d'uso da volumetria esistente in volumetria residenziale per una quantità massima del 20% (art. 4 c. 3)	5
Demolizione e ricostruzione entro il limite del 35% della volumetria esistente (art. 5 c.1)	0
Demolizione e ricostruzione a parità di volume con cambio di destinazione d'uso (art. 5 c.1)	0
Cambio di destinazione d'uso in zona agricola (art. 6bis c.1)	22
TOTALE	34

Per il calcolo degli alloggi realizzati con gli interventi straordinari si è considerato che:

- Gli interventi di ampliamento fino al 20% della volumetria esistente e di cambio di destinazione d'uso da volumetria esistente in volumetria residenziale per una quantità massima del 20% interessa edifici esistenti residenziali uni-bifamiliari che non prevedono la creazione di nuove unità immobiliari.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione, possono prevedere la variazione delle unità immobiliari, sia in aumento (frazionamenti) che in riduzione (fusioni).
- Gli interventi di cambio di destinazione d'uso di immobili o loro parti in zona agricola riguardano sia edifici aventi parte di destinazione residenziale e non.

Il totale degli alloggi realizzati mediante gli interventi straordinari è quindi pari a 22.

4.2 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Moio della Civitella (evidenziata nella Rel. 4.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo") è rappresentata da 48.308,66 mq di servizi di livello locale evidenziate nella successiva tabella:

Tabella 10: Dotazione di standard di livello locale al 2014

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	13.776,27	7,39	3.728,49	2,00	10.047,78	5,39
Aree per l'istruzione	4.991,29	2,68	8.389,10	4,50	-3.397,81	-1,82
Aree per spazi pubblici attrezzati	23.801,89	12,77	16.778,20	9,00	7.023,69	3,77
Aree per parcheggi	5.739,21	3,08	4.660,61	2,50	1.078,60	0,58
TOTALE	48.308,66	25,91	33.556,41	18,00	14.752,25	7,91



La consistenza di standard di livello locale di Moio della Civitella risulta essere gravemente più che sufficiente; infatti a fronte dei 18 mq/ab previsti dal D.M. 1444/1968, nel territorio di Moio della Civitella si ha una dotazione di standard di 25,78 mq/ab (+7,78 mq/ab). Le aree per l'istruzione rappresentano l'unico deficit di standard.

Considerata la proiezione della popolazione al 2024 (1.832 unità) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 11: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2024

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	13.776,27	7,39	3.728,49	2,00	10.047,78	5,39
Aree per l'istruzione	4.991,29	2,68	8.389,10	4,50	-3.397,81	-1,82
Aree per spazi pubblici attrezzati	23.801,89	12,77	16.778,20	9,00	7.023,69	3,77
Aree per parcheggi	5.739,21	3,08	4.660,61	2,50	1.078,60	0,58
TOTALE	48.308,66	25,91	33.556,41	18,00	14.752,25	7,91

Il PUC dovrà quindi rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:

Tabella 12: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2024

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		PROGETTO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	13.776,27	7,39	3.728,49	2,00	0,00	0,00
Aree per l'istruzione	4.991,29	2,68	8.389,10	4,50	3.397,81	1,82
Aree per spazi pubblici attrezzati	23.801,89	12,77	16.778,20	9,00	0,00	0,00
Aree per parcheggi	5.739,21	3,08	4.660,61	2,50	0,00	0,00
TOTALE	48.308,66	25,91	33.556,41	18,00	3.397,81	1,82

Nella nuova concezione della pianificazione, il dimensionamento degli standard non può però essere considerata un'operazione meramente quantitativa in quanto i nuovi criteri di pianificazione impongono una forte attenzione alla qualità e al parametro prestazionale (accessibilità, fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione, distribuzione territoriale, funzionalità ed adeguatezza tecnologica, economicità di gestione) delle attività che si deciderà di implementare.

4.3 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che la stima del dimensionamento degli insediamenti produttivi, da effettuare sulla base di analisi che dovranno:



- a) Esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende (da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici);
- b) Verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili nelle aree PIP esistenti;
- c) Analizzare il patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato, o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

Il calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche), invece, sarà condotto sulla base di analisi che dovranno evidenziare:

- a) La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- b) Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- c) Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.

Per il dimensionamento degli insediamenti produttivi e degli spazi per le attività del terziario si sono utilizzate le manifestazioni emerse nell'ambito degli incontri pubblici tenuti durante la stesura del Piano.

Per quanto attiene alle aree produttive, il PUC vuole sfruttare appieno le opportunità connesse alla vicinanza della centralità rappresentata dal Comune di Vallo della Lucania. Si sono quindi confermate le due aree produttive in corso di definizione, e l'unica area produttiva esistente, cercando di incentivare l'insediamento di nuove attività produttive nel territorio comunale.

Il PUC quindi non potendo agire su un dimensionamento rigoroso, nel dimensionare le attività legate al terziario, le ha dimensionate in base agli obiettivi che si è posto.

Il PUC al fine di rivitalizzare l'economia locale ha fornito incentivazione per lo sviluppo di attività legate al terziario di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche).

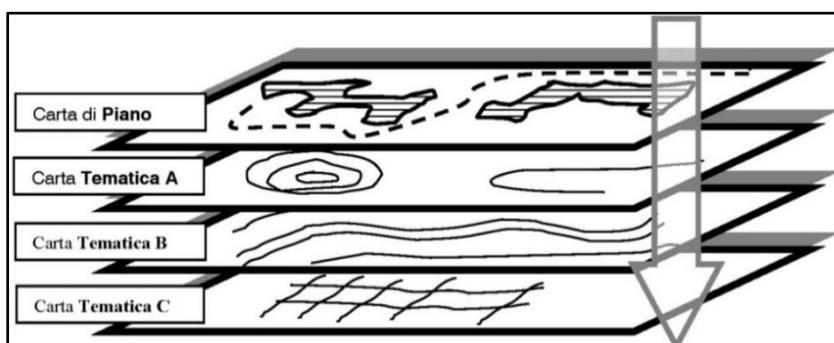
5 LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

L'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano ha costituito il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Nel definire le componenti strutturali del PUC valide a tempo indeterminato il problema da affrontare non è legato al misurare la capacità del territorio di sopportare le trasformazioni, ma, bensì, nel riconoscere quali trasformazioni appartengono a quel territorio e con esso sono compatibili. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui sviluppare azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità del territorio.

Le disposizioni strutturali del PUC discendono dalle cosiddette "invarianti strutturali", rappresentate nel Quadro Conoscitivo, e dalla valutazione della capacità del territorio di subire trasformazioni (Tav. 8.1 "Carta della trasformabilità del territorio").

Tale valutazione è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali ambientali esistenti, e overlay di cartografie basate su criteri quantitativi specifici definendo quello che è il grado di trasformabilità del territorio.



Il grado di trasformabilità è suddiviso in tre livelli:

- Trasformabilità alta: individua le porzioni di territorio che non sono soggette a particolari restrizioni derivanti dalla presenza di vincoli, fasce di rispetto o risorse.
- Trasformabilità condizionata: individua le porzioni di territorio che sono soggette a limitazioni nelle trasformazioni derivanti dalla presenza di vincoli tutori per la trasformazione legati alla presenza di risorse.
- Trasformabilità nulla: individua le porzioni di territorio che non è possibile trasformare per la presenza di vincoli inibitori alla trasformazione.

Valutato il grado di trasformabilità e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il territorio moiese, si è proceduti al disegno del Piano Strutturale (Tav. 8.4 "La disciplina strutturale del PUC").

Il disegno di Piano è stato costruito ponendosi come obiettivo fondamentale l'organizzazione del territorio moiese e del suo sistema naturale, con uno strumento non principalmente rivolto all'espansione urbana, in questo caso volta al completamento dei margini del centro urbano, ma rivolto soprattutto alla riduzione del consumo di suolo e alla valorizzazione delle risorse presenti, creando una nuova rete di luoghi urbani (pubblici e privati) che si confronti con la città compatta, da un lato, e con la rete del sistema degli spazi aperti e delle aree verdi dall'altro.

Con questi punti fermi il disegno di piano emerso suddiviso nei quattro sistemi territoriali precedentemente descritti articola una zonizzazione per ambiti omogenei in maniera notevolmente analitica, in relazione all'ampia gamma di specificità e singolarità presenti nella realtà locale ed alla corrispettive necessità di far corrispondere a ciascuna di esse precise tipologia di intervento di piano; il risultato emerge dalla tabella seguente.



SISTEMA	ZONA OMOGENEA		INDIRIZZI DEL PUC
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	CENTRO STORICO	CS	La zona omogenea conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone A, è la porzione di territorio che rappresenta la memoria e l'identità del territorio comunale; comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
	PARCO ARCHEOLOGICO	PA	La zona omogenea rappresenta la porzione di territorio della Civitella caratterizzata da emergenze di natura archeologica, deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante interventi di riqualificazione del complesso fortificato.
	INSEDIAMENTI URBANI RECENTI	IR.1	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e pressoché sature, caratterizzate prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. In tale zona sono comprese le porzioni di territorio di recente edificazione con caratteri insediativi radi, che potranno essere oggetto di interventi di integrazione ed infittimento nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.
	INSEDIAMENTI URBANI RECENTI IN CONTESTO PAESAGGISTICO	IR.2	La zona omogenea "Insediamenti Urbani Recenti in contesto paesaggistico" comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e pressoché sature che rientrano all'interno delle Zone C del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. In tale zona omogenea, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone B, la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale supera 1,5 mc/mq. In tale zona sono comprese le porzioni di territorio di recente edificazione con caratteri insediativi radi, che potranno essere oggetto di interventi di integrazione ed infittimento nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	AS.1	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
	AREE PER L'ISTRUZIONE	AS.2	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO URBANO E PER IL GIOCO	AS.3	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.
	AREE PER PARCHEGGI	AS.4	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
PRODUTTIVO	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI	AP	La zona omogenea "Aree Produttive Esistenti" individua, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/1968, al pari delle zone D, e delle LL.RR. 14/1982 e 16/2004, le parti del territorio già destinate a complessi produttivi.
NATURALE	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	EP	La zona omogenea rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.



SISTEMA	ZONA OMOGENEA		INDIRIZZI DEL PUC
	AREE AGRICOLE ORDINARIE	EO	La zona omogenea rappresenta le porzioni di territorio che, per cause di stretta vicinanza ad attività antropiche, di minori potenzialità produttive e di pregio rispetto le zone EP, richiedendo talvolta pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.
	AREE BOSCADE	EB	La zona omogenea "Aree boscate" è caratterizzata dalla compresenza di rilevanti componenti vegetazionali di natura boschiva, talvolta associate anche ad altri usi del suolo, che generano un interesse paesistico cui prestare particolari salvaguardie.
	VERDE URBANO	VU	La zona omogenea svolge nel PUC un ruolo essenziale, la cui finalità primaria è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche, ecologiche, interne al centro urbano di Moio della Civitella.
	AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA	EP	La zona omogenea "Aree agricole periurbane di salvaguardia" individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
	AREE AD ELEVATA NATURALITÀ	EN	La zona omogenea individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità.
	PARCO LACUSTRE	PL	La zona omogenea "Parco lacustre" interessa una porzione di territorio a monte del Lago Carmine dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente lacustre e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruitive, da attuare attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca <ul style="list-style-type: none"> • Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente; • La rinaturalizzazione dello specchio d'acqua con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde.
INFRASTRUTTURALE	VIABILITÀ ESISTENTE	--	Il PUC individua i tratti di viabilità esistente.
	VIABILITÀ DA POTENZIARE	--	Il PUC individua quei tratti di viabilità che a cause delle proprie caratteristiche hanno bisogno di interventi di potenziamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti.
	VIABILITÀ DI NUOVA REALIZZAZIONE	--	Il PUC individua nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane



SISTEMA	ZONA OMOGENEA	INDIRIZZI DEL PUC
	REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE DI VALLO DELLA LUCANIA	-- Il PUC individua il tracciato previsto della Variante di Vallo della Lucania che si pone l'obiettivo di by-passare l'intero abitato di Vallo della Lucania e quello della sua frazione Angellara, con la costruzione di una nuovo tracciato che consenta una immediata immissione sulla strada a scorrimento veloce (Cilentana).
	INTERVENTI SULL'ASSE STRADALE ATENA – VALLO	-- Il PUC individua il collegamento stradale previsto tra Vallo della Lucania e Atena Lucana, fino alla A3, con interventi di riqualificazione della viabilità esistente (SS 488 ed SS 166).
	INTERVENTI SULL'ASSE STRADALE CAMPAGNA – VALLO (STRADA DEL PARCO)	-- Il PUC individua il collegamento stradale veloce previsto da Campagna lungo l'itinerario Controne – Castelcivita sino a Vallo della Lucania mediante la realizzazioni di interventi in variante e di riqualificazione della viabilità esistente.
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AT La zona omogenea "Ambiti di Trasformazione" comprende quelle porzioni di territorio, a ridosso delle recenti espansioni, per le quali è prevista una trasformazione urbanistica. Essi sono suddivisi in: <ul style="list-style-type: none"> • Ambiti di trasformazione ad attuazione perequativa; • Ambiti di trasformazione per servizi; • Ambiti di trasformazione produttivi.

Di seguito si riporta una sintesi della zonizzazione con i dati salienti delle zone omogenee individuate.

È da sottolineare che per il calcolo degli alloggi realizzabili nella ZTO "Insediamenti urbani recenti" si è effettuata una stima verificando:

- I lotti liberi presenti nella ZTO;
- La dimensione dei lotti, che deve essere compresa tra mq 350 e 750;
- L'assenza di vincoli di natura idrogeologica e/o antropica;
- La conformazione dei lotti (distanze dai confini, distanze dalle strade, ecc.).



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	TIPO DI INTERVENTO	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
		MQ		MC	NR	NR
Centro Storico	CS	50.984,01	Intervento preventivo			
Parco Archeologico	ARC	435.675,57	Intervento preventivo			
Insedimenti urbani recenti	IR.1	256.975,54	Intervento diretto	6.592,50	55	23
Insedimenti urbani recenti in contesto paesaggistico	IR.2	36.461,67	Intervento diretto			
Aree per attrezzature di interesse comune	AS.1	13.776,27	Intervento diretto/preventivo			
Aree per l'istruzione	AS.2	4.991,29	Intervento diretto/preventivo			
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco	AS.3	23.801,89	Intervento diretto/preventivo			
Aree per parcheggi	AS.4	5.739,21	Intervento diretto/preventivo			
Aree produttive esistenti	AP	1.613,37	Intervento diretto			
Aree agricole produttive	EP	1.854.878,08	Intervento diretto			
Aree agricole ordinarie	EO	5.713.424,37	Intervento diretto			
Aree boscate	EB	2.972.014,35	Intervento diretto			
Verde urbano	VU	51.432,88	Intervento diretto			
Aree agricole periurbane di salvaguardia	EP	910.797,24	Intervento diretto			
Aree ad elevata naturalità	EN	4.061.231,63	Intervento diretto			
Parco lacustre	PL	17.981,78	Intervento diretto			
Ambito di trasformazione	AT	115.433,02	Intervento preventivo			
TOTALE		16.527.212,17		6.592,50	55	23

6 LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di “elementi di collegamento” tra aree di elevato valore naturalistico formando una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali, dove le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di “serbatoi di biodiversità”, mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

La rete ecologica diviene quindi uno strumento finalizzato alla mitigazione del fenomeno di frammentazione territoriale, riconosciuta come una delle principali cause di degrado ecologico degli habitat naturali con la conseguente perdita di biodiversità, e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, a garantire la permanenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili.

La costruzione della rete ecologica (Tav. 8.3 “La rete ecologica comunale”) negli atti di pianificazione territoriale ha una importanza strategica dal punto di vista tecnico poiché permette di “progettare” in maniera integrata il territorio intervenendo sui flussi antropici e naturali integrandoli tra di loro in modo da eliminare gli ambiti di interferenza locale tra essi.

Dalle analisi sull’uso del suolo, delle unità di paesaggio e delle risorse naturalistiche ed agro-forestali del territorio comunale è derivata la costruzione della struttura della rete ecologica comunale.

Le unità costituenti la rete ecologica sono state individuate sulla base delle unità convenzionalmente definite ed adottate nella *Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity* e nella *Pan-European Ecological Network*.

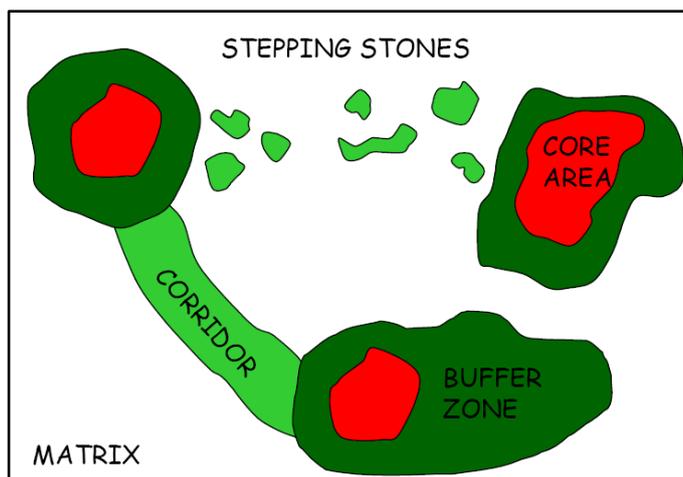


Figura 8: Struttura tipo della Rete Ecologica.

La rete ecologica comunale è stata quindi strutturata come segue:



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	AREE AD ELEVATA BIODIVERSITÀ	Sono le aree con maggiore biodiversità che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi. Sono rappresentate dai SIC "Alta Valle del Calore Lucano" e "Monte Sacro e dintorni" presenti all'interno del territorio comunale
	AREE DI MEDIA BIODIVERSITÀ E DI COLLEGAMENTO ECOLOGICO	Sono aree agricole caratterizzate da un buon grado di biodiversità e basso grado di frammentazione utilizzabili per le connessioni ecologiche
	ZONE CUSCINETTO CON FUNZIONE DI FILTRO PROTETTIVO	Comprendono aree ai bordi delle core areas, che hanno il compito di garantire il passaggio graduale degli habitat, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'istituzione o l'ampliamento di aree protette.
	AREE AGRICOLE A MINOR GRADO DI BIODIVERSITÀ	Sono aree agricole di riqualificazione ambientale ed aree permeabili periurbane a medio grado di frammentazione: sono le aree in cui occorrono processi di restauro ambientale e paesaggistico con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica
	AREE PERMEABILI PERIURBANE AD ELEVATA FRAMMENTAZIONE	Sono aree di riqualificazione ambientale caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei e aree di frangia urbana, con funzione di cuscinetto, da salvaguardare e gestire per il contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo.
	AREE URBANIZZATE	Sono le aree del territorio comunale urbanizzate o caratterizzate dalla presenza di superfici artificiali, compresi gli spazi interclusi presenti all'interno dell'ambiente urbanizzato.
	SPECCHI D'ACQUA	Rappresentano gli specchi d'acqua presenti sul territorio comunale, ed in particolare lo specchio acqueo della Diga del Carmine
	FIUMI E TORRENTI PRINCIPALI	Rappresentano le aree di pertinenza dei fiumi e dei torrenti principali, ed in particolare il Torrente Badolato, il Torrente del Carmine, il Torrente Tezzone, il Vallone Cozzoli.
	RETE VIARIA PRIMARIA E SECONDARIA	Rappresentano gli elementi della rete stradale esistente, che costituiscono interferenze con la rete ecologica
STRATEGIA PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	CORE AREAS	Sono le sorgenti di biodiversità del territorio con superficie superiore ai 50 ettari, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione. Nel territorio di Moio della Civitella le Core Areas coincidono con i SIC "Alta Valle del Calore Lucano" e "Monte Sacro e dintorni".
	STEPPING ZONES	Sono elementi areali di appoggio alla rete ecologica, con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica. Nel territorio di Moio della Civitella è individuata come stepping zones l'area della Civitella meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.
	CORRIDOIO ECOLOGICO COSTITUITO DA TUTELARE	



	CORRIDOIO ECOLOGICO DA FORMARE	Comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Zones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da ripristinare e/o tutelare attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette
	CORRIDOIO FLUVIALE DA FORMARE	Comprendono i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati che hanno la peculiarità di formare reti lineari, riconoscendo, al contempo, agli ambienti connessi ai corsi d'acqua, la funzione che svolgono sia al loro interno, con gli habitat strettamente acquatici, sia nell'interfaccia con gli ambienti ripariali associati con la presenza dell'acqua, i quali variano dalle zone umide, soggette a frequenti inondazioni, a quelle più asciutte e solo occasionalmente inondabili.

7 L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria viene ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo, in base al quale la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati alla trasformazione urbanistica è indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PUC e si correla allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano.

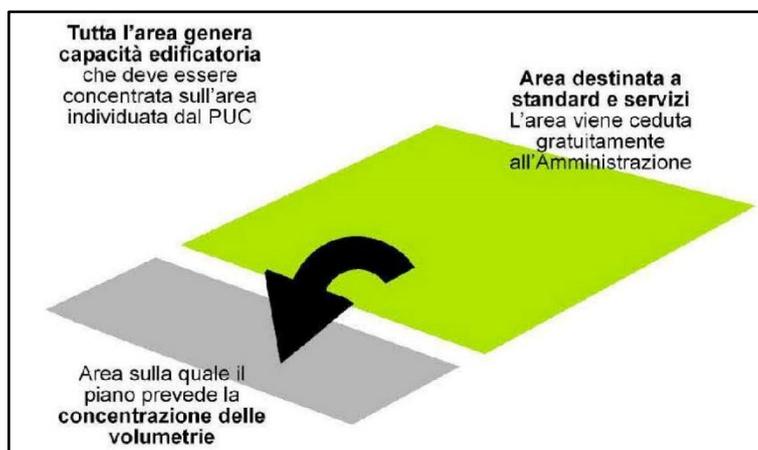
La perequazione urbanistica viene utilizzata dall'Amministrazione Comunale per perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, perseguendo due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.

Per l'applicazione dei meccanismi perequativi il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti di Equivalenza (Tav. 8.3 "Ambiti di Equivalenza"), ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale. Tale indice rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta all'area interessata dalla trasformazione urbanistica, ed è virtuale in quanto potrà essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione.

I valori dell'Indice ed i criteri per la classificazione sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV (mq/mq)
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,60
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione e di saturazione, discreto valore di esproprio	0,25
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,10
Fasce Fluviali	Aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua	0,00

L'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale da luogo al Diritto Edificatorio Virtuale assegnato all'Ambito di Trasformazione; esso rappresenta la Superficie Lorda di Solaio edificabile in ragione del suolo posseduto, e sarà utilizzato in un'unica area, mentre la restante parte dell'Ambito sarà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.



Tale Diritto potrà essere incrementato nei casi in cui nella fase di attuazione del PUC sia prevista la demolizione di manufatti rientranti negli Ambiti di Trasformazione.



L'applicazione dei meccanismi perequativi nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori grazie ai quali l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC il Comune di Moio della Civitella attiverà la formazione della Tesoreria Perequativa, un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.



8 LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. 9.1 “Usi del territorio e modalità di intervento”) definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Trasformazione che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con PUA diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L’equilibrio tra i Diritti Edificatori Virtuali prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle Aree di Trasformazione Residenziali attraverso l’applicazione dell’Indice di Edificabilità Virtuale;
- La cessione gratuita al Comune, delle Aree di Trasformazione per Servizi;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle Aree di Trasformazione Residenziali, secondo le previsioni del PUA.

Gli Ambiti di Trasformazione assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia della vivibilità e degli spazi pubblici.

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC di Moio della Civitella sono suddivisi in:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	<p>Sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente. Le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico, e devono proporre trasformazioni di alto valore identitario che possano creare nuovi luoghi urbani, contribuendo alla costruzione del nuovo paesaggio urbano della città.</p> <p>Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.</p>
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI	<p>Sono ambiti vocati all’attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell’offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.</p> <p>Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica.</p> <p>I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell’operazione, al Comune.</p>



AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRO-DUTTIVI	<p>Sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del settore terziario e produttivo del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.</p> <p>Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il sistema infrastrutturale primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie). Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.</p>

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).

Gli Ambiti di Trasformazione definiscono un Comparto Edificatorio costituito da una o più Aree di Trasformazione Residenziali e da una o più Aree di Trasformazione per Servizi. Il Comparto si configura come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia; esso può essere:

- Continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- Discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalle schede dei comparti (Tav. 9.2) che contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche è evidenziato nella tabella seguente:



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TRASFORMABILE	DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE LORDA	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
	MQ			MQ	NR	NR
1	345,00	Aree per attrezzature di interesse comune		--	--	--
2	340,00	Aree per attrezzature di interesse comune		--	--	--
3	6.500,00	Aree per attrezzature di interesse comune		--	--	--
4	630,00	Aree per attrezzature di interesse comune		--	--	--
5	1.435,00	Aree per l'istruzione		--	--	--
6	1.900,00	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco		--	--	--
7	1.550,00	Aree per parcheggi		--	--	--
8	685,00	Aree per l'istruzione		--	--	--
8	1.045,00	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco		--	--	--
8	290,00	Aree per parcheggi		--	--	--
9	1.895,00	Residenza	Aree per l'istruzione	1.137,00	28	12
10	1.200,00	Residenza	Aree per parcheggi	300,00	8	3
11	1.350,00	Residenza	Aree per parcheggi	337,50	8	4
12	6.050,00	Residenza	Aree per attrezzature di interesse comune	1.512,50	38	16
13	6.200,00	Residenza	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco	1.550,00	39	16
14	6.000,00	Residenza	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco	1.500,00	38	16
15	2.350,00	Residenza	Aree per parcheggi	587,50	15	6



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TRASFORMABILE	DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE LORDA	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
	MQ			MQ	NR	NR
16	1.200,00	Residenza	Aree per parcheggi	300,00	8	3
17	1.240,00	Residenza	Aree per parcheggi	310,00	8	3
18	19.500,00	Produttiva		1.950,00	--	--
19	53.500,00	Produttiva		5.350,00	--	--
TOTALE				14.834,50	188	79



CONCLUSIONI

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Moio della Civitella si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

La superficie di trasformazione del territorio comunale è pari a 119.165 mq; le trasformazioni residenziali danno luogo a 102 nuovi alloggi, cui sommare gli alloggi provenienti dalle trasformazioni effettuate in base alla L.R. 19/2009, per un totale di 124 nuovi alloggi.

ALLOGGI DA PIANO CASA	22
ALLOGGI DA LOTTI LIBERI	23
ALLOGGI DA COMPARTI	79
TOTALE	124

Gli abitanti teorici insediabili sono pari a 243.

La differenza che emerge nel confronto fra il nuovo strumento di pianificazione ed il PRG previgente in termini di superfici è la seguente:

ZTO	PRG (MQ)	PUC (MQ)	DIFFERENZA (MQ)
ZONE A	55.157,22	50.984,01	-4.173,21
ZONE B	232.393,57	293.437,21	61.043,64
ZONE C	115.863,82	16.815,00	-99.048,82
ZONE D	75.180,77	74.613,37	-567,40
ZONE F	83.979,32	73.698,66	-10.280,66

È da sottolineare la sostanziale riduzione delle zone di nuova edificazione residenziale "C"

Il PUC infine si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/1968 fino ad un valore di circa 39,08 mq/ab, così suddivisa:

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	23.991,27	12,87
Aree per l'istruzione	7.716,29	4,14
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	31.896,89	17,11
Aree per parcheggi	9.244,21	4,96
TOTALE	72.848,66	39,08