



COMUNE DI ZUNGOLI (AV)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

QUADRO PROGETTUALE

RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

Luglio 2018 - V1

REL. **B.1**

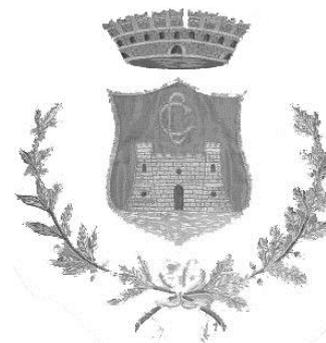
ELABORATO B

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Relazione Tecnico – Progettuale





COMUNE DI ZUNGOLI
Via Provinciale, 19 – Zungoli (AV)
Tel. (+39) 0825 845037

Il Sindaco
Paolo CARUSO

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Franco ARCHIDIACONO

L'Ufficio Tecnico Comunale
Geometra Imperio FILOMENA

GRUPPO DI LAVORO

Progettista
Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico Tecnico
Geologo Ciriaco BASSO

Studio Agropedologico
Agronomo Rocco DE PAOLA

Valutazione Ambientale Strategica
Architetto Luigi BELVEDERE

Zonizzazione Acustica
Ingegnere Vincenzo FILOMENA

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 ZUNGOLI	10
4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	13
4.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2026	13
4.2. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI ZUNGOLI	18
4.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	19
4.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	20
5. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	22
5.1. LE SCELTE DI PIANO	22
5.2. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO	22
5.3. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC	23
5.4. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	24
5.5. IL DISEGNO DI PIANO.....	27
5.6. RIASSUNTO DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI	30
6. IL PROGETTO STRATEGICO DEL CENTRO STORICO	32
7. LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC	33
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

Zungoli, tipico borgo irpino a 657 m s.l.m., si trova nell'alta valle dell'Ufita, a destra del torrente Vallone, ed adagiato su di un piccolo colle di struttura tufacea fronteggia il Monte Molara.

Il Comune ha un'estensione di 19,13 kmq, e confina con Ariano Irpino, Flumeri, San Sossio Baronia, Villanova del Battista, Anzano di Puglia (FG), Monteleone di Puglia (FG).



Figura 1: Panorama del centro storico di Zungoli

Il toponimo di Zungoli di derivazione greca sottolinea le origini Bizantine del paese, benché la fondazione del centro abitato si sia avuto con i Normanni.

Il borgo antico, arrampicato su un promontorio roccioso a forma di piramide, è da sempre stato il fulcro del paese; in esso si dispiega il tessuto urbanistico del paese con il suo costruito lungo il groviglio di vicoli e "piazilli" o piccoli slarghi, con la pavimentazione in pietra lavica o ad acciottolato, sulla quale si affacciano casette di pietra viva rimaste uguali nei secoli (nonostante i danni del terremoto dell'Irpinia).

La spina centrale di tale tessuto è rappresentata dalla Via Giudea, che testimonia la presenza giudaica del Borgo stesso. Lungo i tracciati viari del Borgo ritroviamo una buona qualità delle risorse artistiche – storico – culturali, rappresentate da edifici di pregio e valore storico – ornamentale. Al suo interno si possono osservare esempi di case "a torre" di impianto medioevale interessanti per la loro struttura difensiva.

Questo antico borgo ha una storia simile ad altri centri irpini contrassegnati da una sequela di feudatari. La sua economia, sempre legata alla terra è stata prima di tipo curtense e poi, sino agli anni cinquanta, di mera sussistenza. In paese fioriva anche un'intensa attività artigianale con molte botteghe dove i giovani correvano ad apprendere le abilità manuali. Altra attività tradizionale era l'allevamento del bestiame, soprattutto ovini e bovini.

Nel territorio del Comune di Zungoli, al 31/12/2016 risultano censiti 1.088 residenti (circa lo 0,26 % della popolazione a livello provinciale).

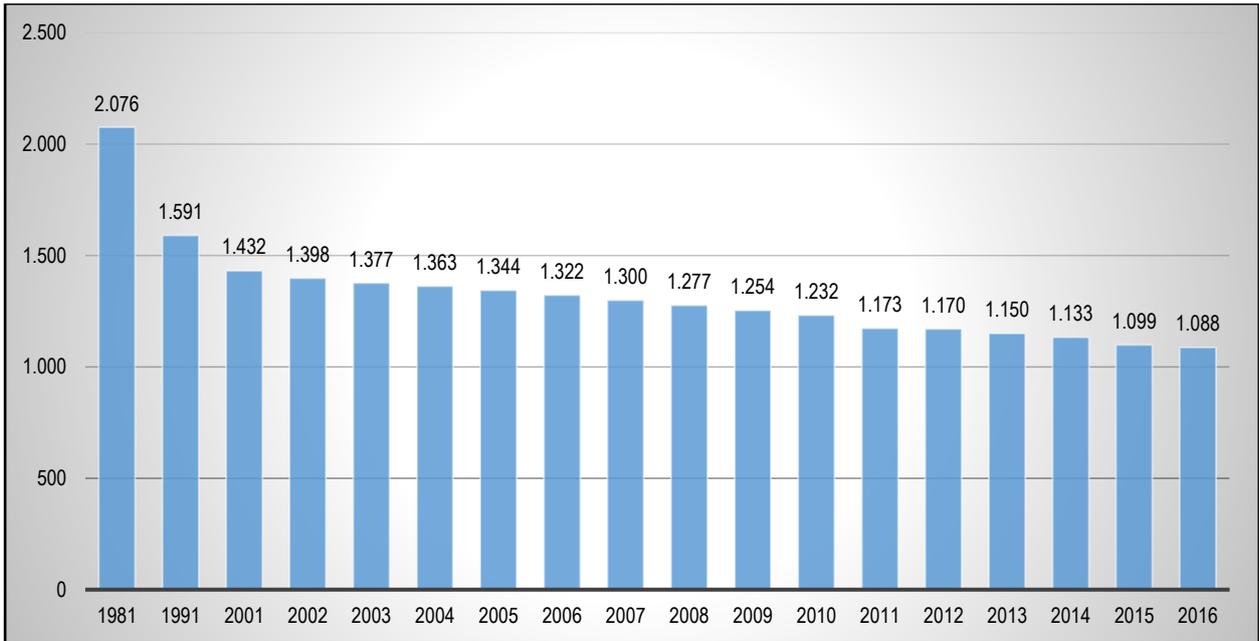


Figura 2: Popolazione residente al 31 dicembre. Elaborazione personale su Fonte dati ISTAT.

Analizzando la dinamica naturale è bene osservare il saldo migratorio nell'ultimo decennio è stato sempre negativo, ed ha una media di -23,70 unità, influenzato soprattutto dal saldo naturale.

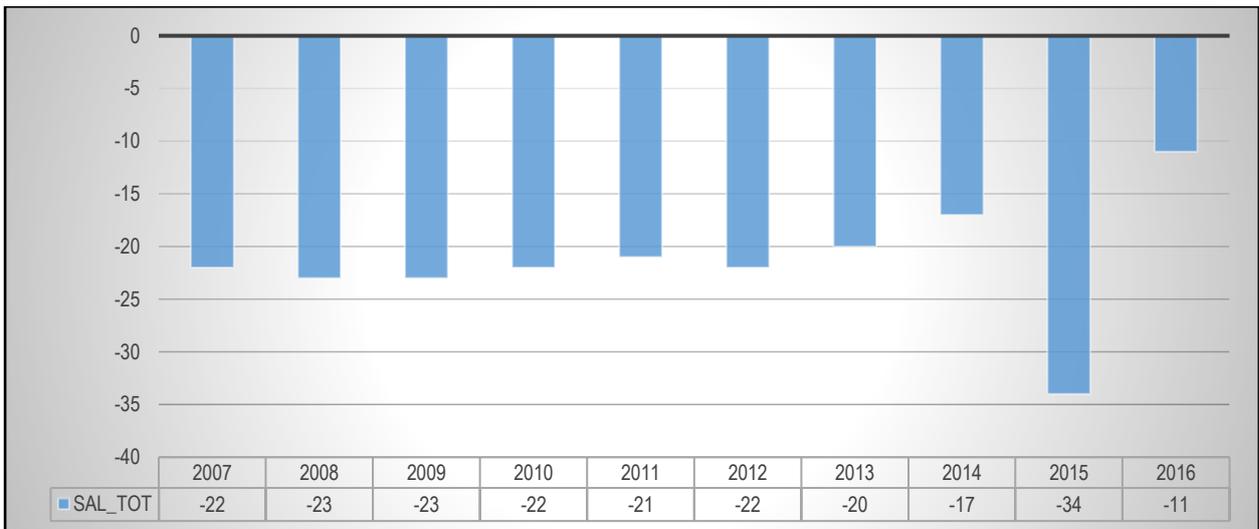


Figura 3: Saldo totale della popolazione al 31 dicembre. Elaborazione personale su Fonte dati ISTAT.

La composizione della popolazione al 31/12/2016 è rappresentata dalla figura successiva che evidenzia che la fascia d'età più rappresentativa è quella tra i 45 ed i 54 anni, e quella con oltre 75 anni:

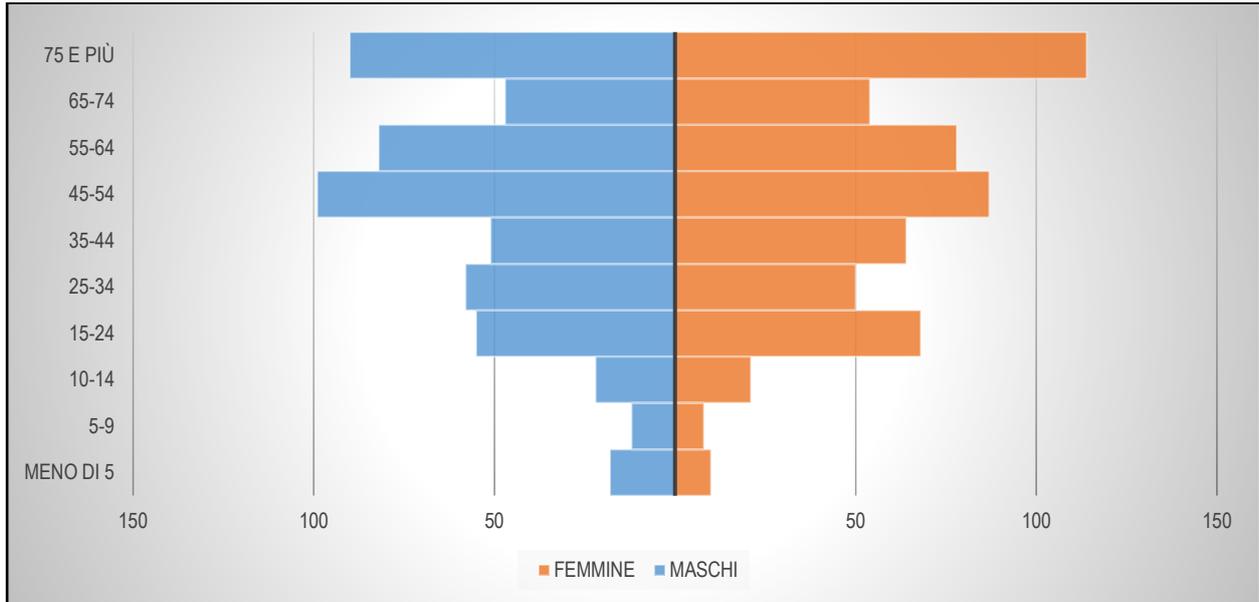


Figura 4: Piramide dell'età al 31 dicembre 2016. Elaborazione personale su Fonte dati ISTAT.

L'analisi di lungo periodo sui nuclei familiari rivela che nel periodo compreso dal 1981 ad oggi, si è avuto un forte calo delle famiglie (al 2016 sono 516) il cui nucleo è composto in media da 2,11 componenti.

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio comunale al 2011 risultano censiti 542 edifici, di cui il 36% costruito prima del 1918. La più grande espansione edilizia si è avuta nel periodo tra gli anni ottanta e gli anni novanta con la realizzazione del 19% degli edifici esistenti. La maggioranza delle abitazioni sono costituite da quattro stanze. Per quanto riguarda la condizione generale di affollamento si evidenzia un indice di affollamento (rapporto fra famiglie residenti al 2011 e il numero di abitazioni occupate al 2011) pari a 1,01.

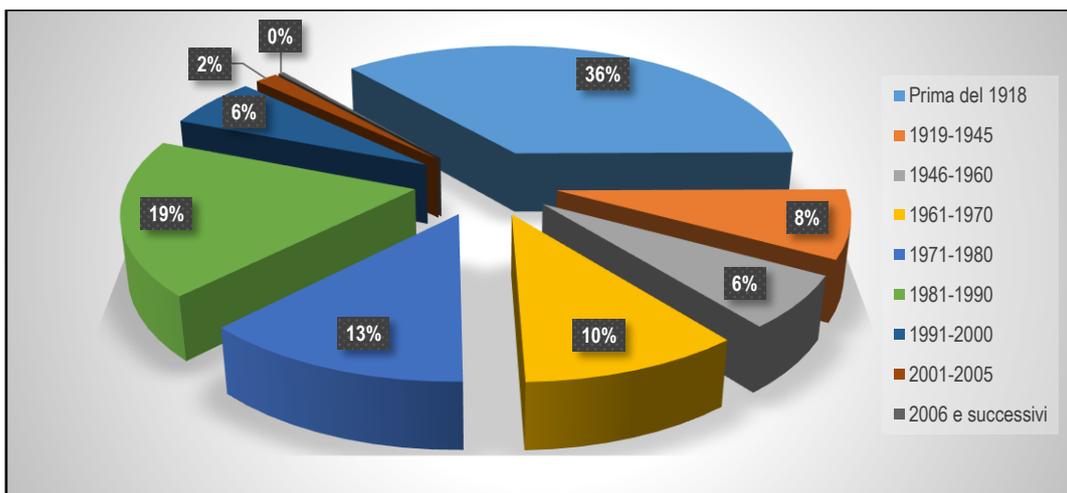


Figura 5: Datazione degli edifici presenti nel territorio comunale. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

La forza lavoro zungolese è formata da 534 unità di cui il 57% di sesso maschile. Nel territorio comunale al 2011 sono presenti in totale 67, e la maggior parte sono dedite al commercio all'ingrosso e al dettaglio (21); un'altra grossa fetta del mercato è ritagliata da servizi di alloggio e ristorazione (11) e da imprese di costruzione (9).

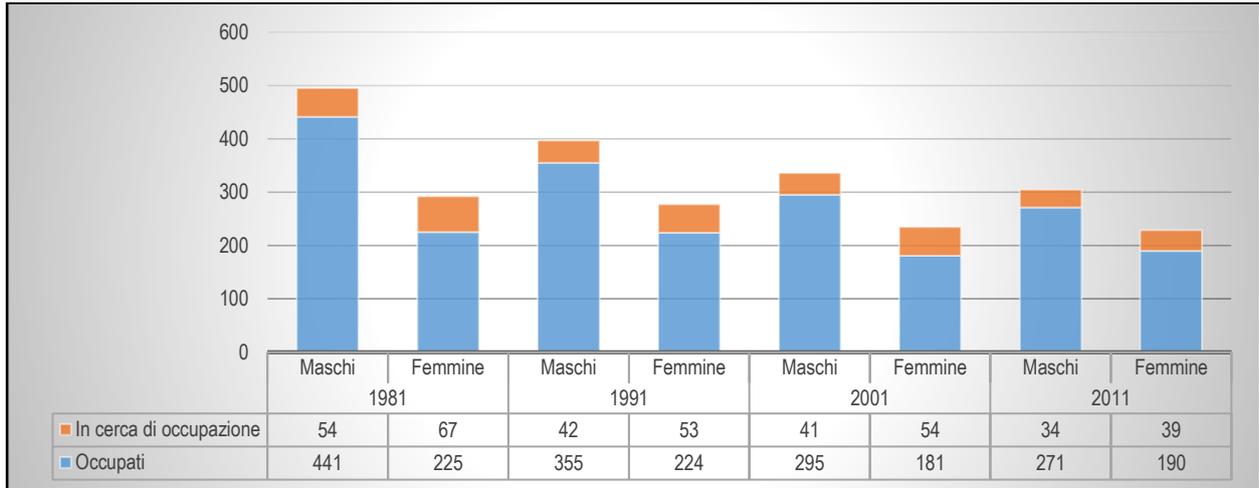


Figura 6: Forza lavoro alla data dei Censimenti ISTAT. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT.

Per promuovere e sollecitare uno sviluppo sostenibile del territorio, il PUC, attraverso il quadro conoscitivo, ha individuato le invarianti strutturali del territorio zungolese; per la loro definizione si è proceduto distinguendo gli elementi strutturali del territorio in risorse e vincoli: tale distinzione non vuole essere una dicotomia tra valori opposti ma una specificazione rispetto a due diverse modalità di “tutelare” i beni naturali e/o artificiali.

Le invarianti strutturali rappresentano gli elementi per i quali garantire la tutela, la riqualificazione e/o la valorizzazione, al fine di rendere realmente sostenibile il progetto del PUC. La loro determinazione deriva dalle indicazioni contenute nei piani di livello sovraordinato, dagli studi di settore che accompagnano il PUC e dalle indicazioni sullo stato dei luoghi.

Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.



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 Forio si articola in:

- Quadro Conoscitivo, che restituisce una fotografia del territorio foriano, 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 generali e delle azioni strategiche che il PUC intende mettere in campo per dare una nuova immagine del territorio foriano.
- Disposizioni Strutturali, con validità a tempo indeterminato, che, fissati gli obiettivi generali 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 ZUNGOLI

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 generali 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 generali 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 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 della Mobilità e delle Infrastrutture composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi generali che si prefigge il PUC e le azioni strategiche che da esso dovranno essere messe in campo per la loro attuazione.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recuperare e valorizzare il nucleo storico, luogo simbolo del paesaggio storico identitario, con politiche finalizzate al recupero abitativo degli immobili (per Edilizia Residenziale Sociale) o riconversione turistica 2. Valorizzare i beni storico-architettonici presenti nel territorio comunale 3. Riqualificare i Palazzi privati di pregio del Centro Storico da riutilizzare per usi sociali 4. Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in risposta alla domanda abitativa e per elevare la qualità e la percezione dei luoghi 5. Promuovere la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione della popolazione ed il miglioramento della vivibilità del territorio 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conservazione e/o ripristino dei caratteri tipologico-strutturali del centro storico attraverso azioni tese all'insediamento di attività compatibili con la residenza come gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato, la ricettività turistica e servizi pubblici, anche con l'utilizzo di politiche di incentivazione fiscale 2. Valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico ai fini di una sua utilizzazione compatibile con la tutela 3. Rinnovamento del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da scarsa qualità insediativa attraverso principi di eco-sostenibilità 4. Miglioramento della qualità dell'ambiente e della vivibilità anche attraverso la conservazione e la qualificazione degli spazi ineditati 5. Salvaguardia e/o ripristino delle relazioni spaziali e dei rapporti visivi con il contesto paesaggistico 6. Realizzazione di nuove attrezzature di uso pubblico che possano fornire un diffuso mixité funzionale 7. Promozione di interventi di recupero del patrimonio abitativo del Centro Storico al fine di favorire interventi di Edilizia Residenziale Sociale 8. Promozione di forme integrate di valorizzazione e gestione pubblico-privata delle proprietà pubbliche
PRODUTTIVO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la costituzione di una rete diffusa di attività commerciali - artigianali per la valorizzazione delle risorse locali 2. Favorire lo sviluppo del settore turistico 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Promozione di interventi tesi a sviluppare la ricettività nel territorio comunale, promuovendo anche forme di ricettività diffusa e agrituristiche 2. Promozione della 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 fiscale 3. Localizzazione di spazi per attività commerciali, artigianali e relative strutture di servizio che possano creare nuove benefici occupazionali sul territorio
NATURALE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzare il territorio rurale, anche a fini turistici, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva 2. Valorizzare le aree agricole di maggior pregio che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale 3. Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali 4. Realizzare una rete di connessioni ecologiche tra le risorse territoriali 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contenimento del consumo di suolo, mediante il riuso degli edifici e delle aree dismesse, la localizzazione dei nuovi interventi in zone urbane con impianto incompiuto o adiacenti agli insediamenti esistenti 2. Costruzione della Rete Ecologica Comunale attraverso la conservazione delle aree di maggiore naturalità, la valorizzazione delle aree con maggiore biodiversità, la realizzazione/potenziamento degli elementi di connessione ecologica 3. Promozione di interventi tesi alla tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario e delle funzioni agricole produttive



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI	AZIONI STRATEGICHE
	<ol style="list-style-type: none"> 5. Favorire la costituzione del Parco Urbano di Interesse Regionale "Boschi, Sorgenti e Geositi della Baronia" 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Valorizzazione dei valori paesaggistici delle componenti naturali, agrarie, storico-culturali, insediative e del sistema di relazioni storiche 5. Regolamentazione degli usi e degli interventi nelle zone agricole in modo da razionalizzare l'uso del territorio e riqualificare gli insediamenti rurali esistenti 6. Promozione del ruolo multifunzionale del territorio rurale con attività di sostegno e complementari all'agricoltura quali agriturismo, fattorie didattiche, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli etc. e regolamentazione degli interventi a tali fini consentiti
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi 2. Favorire la valorizzazione della rete di collegamento interna al centro storico quale elemento di testimonianza storica, urbanistica ed identitaria 3. Valorizzare la viabilità interpodereale 4. Tutelare il tratturo "Pescasseroli-Candela" e la via "Erculea" 5. Favorire la valorizzazione della rete dei sentieri 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favorire la mobilità locale da Zungoli per i maggiori centri urbani limitrofi e con i principali terminali di mobilità regionale e nazionale in previsione, favorendo in tal senso una logica di intermodalità. 2. Realizzazione di interventi tesi alla riqualificazione/riorganizzazione dei tracciati viari esistenti 3. Riqualificare i percorsi interni al Centro Storico 4. Promuovere politiche atte a valorizzare la rete stradale storica del territorio comunale 5. Promuovere politiche atte a valorizzare la rete sentieristica capace di connettere il tessuto urbano con le risorse naturali e paesaggistiche



4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2026;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

4.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2026

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 Zungoli. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da porzionare 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".

I dati sono stati estratti dal Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, e mentre quelli relativi alle "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio" sono di livello comunale, i dati relativi alle "Famiglie



senza tetto o senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione” sono di livello provinciale, e sono quindi stati rapportati al Comune di Zungoli tenendo presente il fattore di scala, in termini di residenti, al 2011.

La domanda totale derivante da alloggi impropri è pari a:

Tabella 1: Stima degli alloggi impropri

ALLOGGI IMPROPRI	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	0
Famiglie senza tetto o senza abitazione	0
Famiglie in coabitazione	3
TOTALE	3

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 2011, si è ricostruita la matrice di affollamento per il Comune di Zungoli proiettata al 2016.

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 2: Popolazione residente in famiglia nella Provincia di Avellino al Censimento 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2011)

STANZE	OCCUPANTI						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	1.274	752	291	228	160	21	2.726
2	4.921	5.442	3.156	3.496	1.300	423	18.738
3	8.298	13.914	11.967	16.240	7.210	2.214	59.843
4	9.682	24.018	27.834	45.636	21.070	7.611	135.851
5	5.689	17.846	24.441	45.492	24.045	9.240	126.753
6 e più	3.468	10.204	14.301	27.880	17.025	8.112	80.990
Totale	33.332	72.176	81.990	138.972	70.810	27.621	424.901



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 3: Famiglie residenti in abitazione nella Provincia di Avellino al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	1.274	376	97	57	32	4	1.840
2	4.921	2.721	1.052	874	260	71	9.899
3	8.298	6.957	3.989	4.060	1.442	369	25.115
4	9.682	12.009	9.278	11.409	4.214	1.269	47.861
5	5.689	8.923	8.147	11.373	4.809	1.540	40.481
6 e più	3.468	5.102	4.767	6.970	3.405	1.352	25.064
Totale	33.332	36.088	27.330	34.743	14.162	4.604	150.259

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Zungoli, 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.

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di Zungoli al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	3	1	0	0	0	0	5
2	13	7	3	2	1	0	27
3	23	19	11	11	4	1	69
4	26	33	25	31	12	3	131
5	16	24	22	31	13	4	111
6 e più	9	14	13	19	9	4	69
Totale	91	99	75	95	39	13	411

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 411 famiglie. Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di Zungoli al 2011 (528 famiglie al Censimento Istat del 2011) si osserva un errore in difetto del 22% dovuto al diverso peso demografico del Comune nell'intera provincia; non avendo però a disposizione ulteriori dati di livello comunale il dato sarà utilizzato per la ricostruzione della matrice di affollamento.

I dati del 2011 sono stati proiettati al 2016 considerando le seguenti rilevazioni dell'Istat:

- Residenti nella Provincia di Avellino al 2016 = 423.506
- Residenti nel Comune di Zungoli al 2016 = 1.088

Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Avellino ed il fattore di scala si ottiene la Matrice in termini di famiglie al 2016 di livello comunale.



Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di Zungoli al 2016, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

		OCCUPANTI						TOTALE
		1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
STANZE	1	3	1	0	0	0	0	5
	2	12	7	3	2	1	0	25
	3	21	18	10	10	4	1	64
	4	25	30	24	29	11	3	121
	5	14	23	21	29	12	4	103
	6 E PIÙ	9	13	12	18	9	3	64
	TOTALE	84	91	69	88	36	12	381

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati (18).

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Zungoli è quindi pari a:

Tabella 6: Stima del fabbisogno abitativo pregresso

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
Alloggi Impropri	3
Alloggi Sovraffollati	18
Alloggi malsani e non recuperabili	0
TOTALE	21

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. Il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare. La previsione della popolazione al 2026 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2006 e il 2016, sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$, dove:

- P_{t+n} è la popolazione prevista al 2026;
- P_t è la popolazione effettiva al 2016;
- R è il saggio di variazione medio annuo ($R = \sum r / 10$);
- r è il saggio di variazione annuo ($r = (P_t - P_{t-1}) / P_{t-1}$);
- t è l'anno di riferimento;
- n è il numero anni tra il 2026 ed il 2016 ($n = 10$).



La popolazione al 2026 si ottiene quindi dalla formula: $P_{2026} = P_{2016} * (1 + R)^{10}$,

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2006	1.322	--
2007	1.300	-0,0169
2008	1.277	-0,0180
2009	1.254	-0,0183
2010	1.232	-0,0179
2011	1.173	-0,0503
2012	1.170	-0,0026
2013	1.150	-0,0174
2014	1.133	-0,0150
2015	1.099	-0,0309
2016	1.088	-0,0101
$\sum r$		-0,1974

Il Saggio di variazione medio annuo (R) è pari a:-
0,0197

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 891 unità, con una diminuzione rispetto al 2016 di 197 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

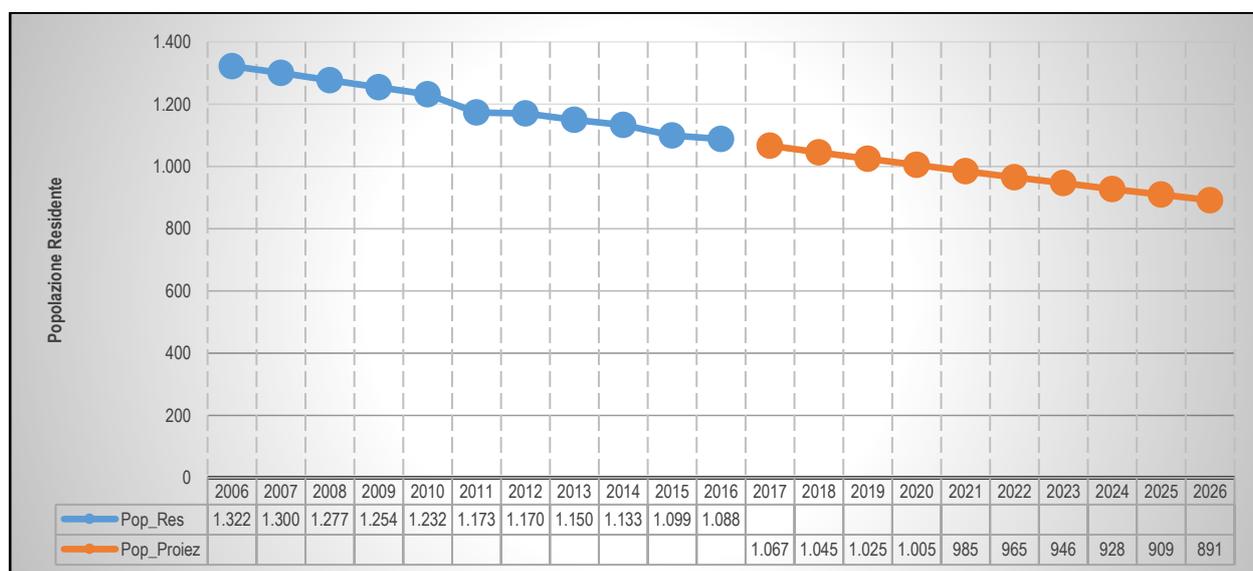


Figura 7: Proiezione demografica al 2026

Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2026 calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni (2006-2016) e degli ultimi 5 anni (2012-2016) attraverso la formula della regressione lineare.

La stima del numero medio di componenti per famiglia al 2026 è stata calcolata utilizzando la formula:

$$Y = \bar{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) * X, \text{dove:}$$

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2026;
- \bar{Y} è la media degli Y numero di anni considerato;



- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2026} = (Y'_{2026} + Y''_{2026})/2$, dove:

- Y_{2026} è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- Y'_{2026} è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- Y''_{2026} è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2026	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	1,92
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	1,94
MEDIA TREND (Y)	1,93

Le famiglie al 2026 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2026} = P_{2026}/Y_{2026}$, e sono pari a 462.

Il Fabbisogno abitativo aggiuntivo nel Comune di Zungoli è quindi pari a:

Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo

FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO		
Abitanti al 2016	1.088	abitanti
Abitanti al 2026	891	abitanti
Variazione demografica	-197	abitanti
Famiglie al 2016	515	famiglie
Famiglie al 2026	462	famiglie
Variazione famiglie	-53	famiglie
FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO	0	ALLOGGI

4.2. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI ZUNGOLI

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo precedentemente esaminate, ed è riassunto nella successiva tabella.

Tabella 8: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	23	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	0	alloggi
TOTALE	23	ALLOGGI

Nella valutazione del fabbisogno residenziale del Comune di Zungoli è però da valutare quanto predisposto dal PTCP di Avellino nell'ambito del progetto della Città dell'Arianese.

Per tale sistema di città si stima un incremento di famiglie, a cui corrisponde un'abitazione, pari a 1.129 unità, di cui a Zungoli 250 unità.



CITTA' DELL'ARIANESE								
COMUNI	FAM. 2003	FAM. 2010	INCREMENTO 2003-2010		INCR MEDIO ANNUO	STIMA INCREMENTO 2020		FAMIGLIE 2020
			V.A.	%		V.A.	%	
Montaguto	271	250	- 21	-7,75	-1,11	- 28	-11,07	222
Greci	422	384	- 38	-9,00	-1,29	- 49	-12,86	335
Savignano Irpino	571	540	- 31	-5,43	-0,78	- 42	-7,76	498
Zungoli	559	699	140	25,04	3,58	250	35,78	949
Villanova del Battista	806	800	- 6	-0,74	-0,11	- 9	-1,06	791
Ariano Irpino	8196	8954	758	9,25	1,32	1.183	13,21	10.137
Montecalvo Irpino	1727	1594	- 133	-7,70	-1,10	- 175	-11,00	1.419
Casalbore	813	812	- 1	-0,12	-0,02	- 1	-0,18	811
TOTALE CITTA' DELL'ARIANESE	13.365	14.033	668	-	-	1.129	-	15.162

Le NTA del PTCP (all'art. 33), inoltre, stabiliscono che nel dimensionamento delle previsioni residenziali

- Nei piccoli Comuni inferiori ai 3.000 abitanti, caratterizzati da diminuzione della popolazione sia nelle componenti migratorie che naturali, e dalla riduzione del numero di famiglie si potrà prevedere un fabbisogno abitazioni pari al 10% di quelle occupate esistenti, al fine di contribuire ad arginare il collasso demografico.
- Il Comune di Zungoli (classificato ad alto e medio rischio di disagio abitativo intorno alla polarità della Valle Ufita) dovrà riservare una quota non inferiore al 40% per l'edilizia residenziale sociale (pubblica e agevolata).

Nel PUC di Zungoli si è scelto di considerare per il dimensionamento del Piano un fabbisogno pari al 10% delle abitazioni occupate esistenti, e quindi 52 nuovi alloggi.

4.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Zungoli (evidenziata nella Relazione del Quadro Conoscitivo) è evidenziata nella successiva tabella:

Tabella 9: Dotazione di standard di livello locale al 2016

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	9.912,75	9,11	2.176,00	2,00	7.736,75	7,11
Aree per l'istruzione	6.100,12	5,61	4.896,00	4,50	1.204,12	1,11
Aree per spazi pubblici attrezzati	20.093,31	18,47	9.792,00	9,00	10.301,31	9,47
Aree per parcheggi	1.096,07	1,01	2.720,00	2,50	-1.623,93	-1,49
TOTALE	37.202,25	34,19	19.584,00	18,00	17.618,25	16,19

Considerata la proiezione della popolazione al 2026 (891 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 10: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2026



STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	9.912,75	11,12	1.782,60	2,00	8.130,15	9,12
Aree per l'istruzione	6.100,12	6,84	4.010,86	4,50	2.089,26	2,34
Aree per spazi pubblici attrezzati	20.093,31	22,54	8.021,72	9,00	12.071,59	13,54
Aree per parcheggi	1.096,07	1,23	2.228,25	2,50	-1.132,18	-1,27
TOTALE	37.202,25	41,74	16.043,43	18,00	21.158,82	23,74

Il PUC dovrà 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 11: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2026

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	9.912,75	11,12	1.782,60	2,00	0,00	0,00
Aree per l'istruzione	6.100,12	6,84	4.010,86	4,50	0,00	0,00
Aree per spazi pubblici attrezzati	20.093,31	22,54	8.021,72	9,00	0,00	0,00
Aree per parcheggi	1.096,07	1,23	2.228,25	2,50	1.132,18	1,27
TOTALE	37.202,25	41,74	16.043,43	18,00	1.132,18	1,27

Il PUC opterà per il rispetto degli standard previsti dalla normativa al fine di elevare la qualità urbana, e prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale;
- L'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, e contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- L'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- Il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

4.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che gli spazi da destinare ad aree produttive vanno documentati in rapporto alla potenzialità della domanda d'insediamento di attività industriali e artigianali, anche supportata dalla esistenza di manifestazioni di interesse formalizzate da soggetti economici (eventualmente accompagnata da contratti di *pre-letting*) e dimensionalmente adeguata rispetto alle stesse, o all'esigenza di delocalizzazione di attività giudicate incompatibili con gli abitati.



Secondo le indicazioni delle NTA del PTCP le aree per le attività industriali ed artigianali dovranno essere localizzate prevalentemente nelle aree industriali e artigianali già esistenti e non ancora saturate; nel Comune di Zungoli, però, non vi sono aree designate ad attività produttive.



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 generali e dei contenuti del piano che formano la base per la costruzione delle Componenti Strutturali del PUC.

Nel definire le componenti strutturali del PUC (valide a tempo indeterminato) il problema da affrontare non è più legato a 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.

5.1. LE SCELTE DI PIANO

Nell'ambito della componente strutturale sono state definite le scelte valide a tempo indeterminato per il perseguimento degli obiettivi e l'attuazione delle strategie.

Le scelte di piano sono state orientate a creare di Zungoli un vero e proprio "Borgo Ricreativo" attraverso azioni mirate a re-insediare all'interno del centro storico un'offerta residenziale adeguata, nonché attività artigianali, commerciali e ricreative, e a realizzare nel territorio comunale una rete di servizi ricreativi, turistici e di accoglienza ispirati al coinvolgimento esperienziale dei visitatori.

Con il supporto dell'elaborato Tav. B.3 "Carta della trasformabilità del territorio" (per ciò che attiene a vincoli e limitazioni all'uso ed alle trasformazioni del territorio) e, in coerenza con i contenuti presenti in essa, nella "Disciplina strutturale" sono state definite in particolare le opzioni d'uso e localizzative per le aree trasformabili ai fini del soddisfacimento delle esigenze collettive, opzioni che vengono poi selezionate e specificate nell'ambito dei "piani operativi".

Per quanto attiene alla componente operativa, è stata recepita la stima dei fabbisogni abitativi individuata per il successivo decennio e sono stati specificate le azioni e gli interventi da realizzare con il primo piano operativo in un arco di tempo definito corrispondente ad un quinquennio.

Rinviando ai documenti del PUC per gli elementi di dettaglio, nel presente paragrafo si riportano sinteticamente le scelte del piano strutturale.

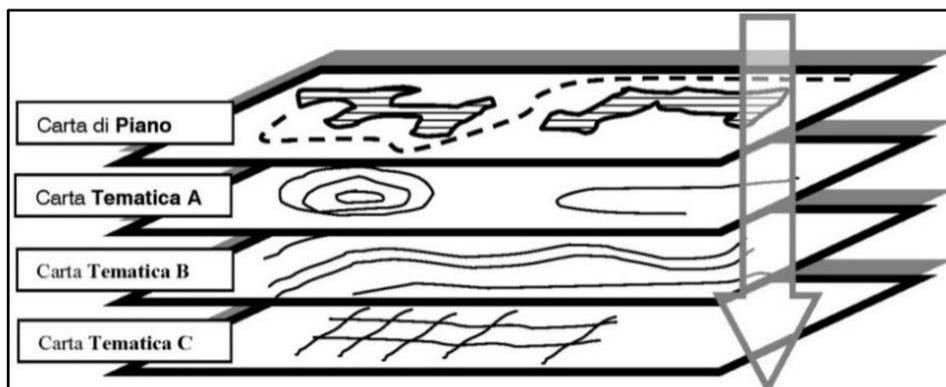
Al fine di conferire adeguata chiarezza all'esposizione, le scelte strutturali del PUC vengono qui articolate in rapporto al:

- Sistema Insediativo e Relazionale;
- Sistema Naturale;
- Sistema Produttivo;
- Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture;
- Sistema degli Ambiti di Trasformazione.

5.2. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO

Le disposizioni strutturali del PUC discendono dalle cosiddette "invarianti strutturali", rappresentate nel Quadro Conoscitivo e negli studi specialistici, e dalla valutazione della capacità del territorio di subire trasformazioni (Tav. B.3 "Carta della trasformabilità del territorio").

Tale valutazione è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali esistenti, e overlay di cartografie tematiche definendo quello che è il grado di trasformabilità del territorio.



Il grado di trasformabilità è stato suddiviso in tre livelli, a seconda dei vincoli (geologici e/o antropici) e delle risorse presenti sul territorio, che sono:

- Trasformabilità nulla: porzioni di territorio non idonee alla trasformazione per la presenza di vincoli inibitori e/o habitat di pregio e/o zone di rilevante interesse paesaggistico;
- Trasformabilità condizionata: porzioni di territorio in cui le trasformazioni sono consentite con particolari limitazioni derivanti dalla presenza di vincoli di carattere paesaggistico e/o vincoli di natura idrogeologica e/o antropica;
- Trasformabilità alta: porzioni di territorio in cui le trasformazioni sono consentite senza alcuna limitazione.

Valutato il grado di trasformabilità e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il territorio zungolese, si è proceduti al disegno del Piano Strutturale (Tav. B.6 “La disciplina strutturale del PUC”), effettuato sulla base di un processo di sviluppo sostenibile del territorio, ricercando soluzioni di sviluppo compatibili ed equilibrate con il territorio.

5.3. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

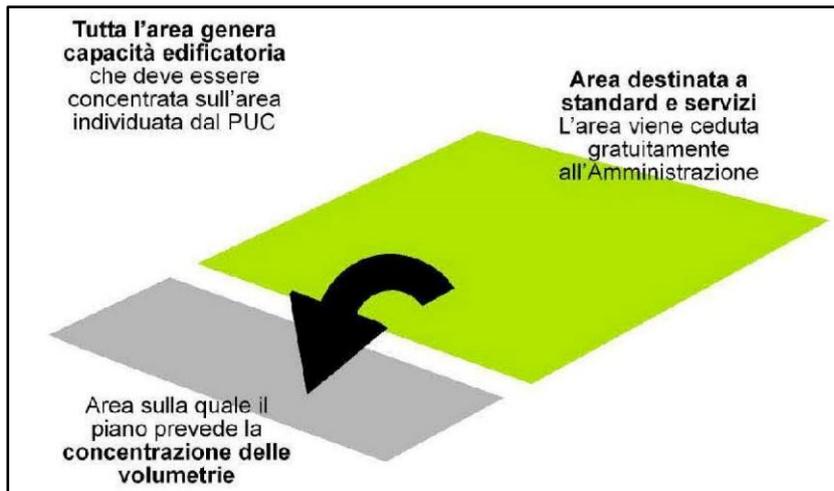
Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria viene ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo, in 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. B.4 “Carta degli Ambiti di Equivalenza”), ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale (I_{EV}). 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.



L'applicazione dell'I_{EV} alla Superficie Territoriale da luogo al Diritto Edificatorio Virtuale (D_{EV}) assegnato all'Ambito di Trasformazione.



Il D_{EV} 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 per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

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.

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

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	I _{EV} (MQ/MQ)
Consolidato	Porzione di territorio centrale con urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,80
Semiconsolidato	Porzione di territorio centrale con alto livello di urbanizzazione, buona accessibilità, ampia possibilità di trasformazione, discreto valore di esproprio	0,65
Periurbano	Porzione di territorio prossima alle aree urbanizzate con urbanizzazione parziale, discreta accessibilità, scarsa presenza di servizi, discreto valore di esproprio	0,30
Extraurbano	Porzione di territorio esterna alle aree urbanizzate con scarsa urbanizzazione, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,05

5.4. LA 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. B.5 "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*.

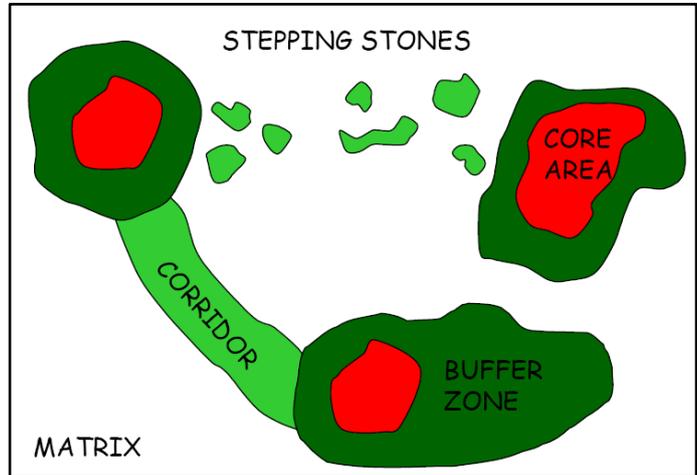


Figura 8: Struttura tipo della Rete Ecologica.

Le analisi effettuate hanno permesso di costruire la seguente struttura della rete ecologica comunale.



NODI DELLA REC	SITI DELLA RETE NATURA 2000	Aree naturali protette appartenenti alla Rete Natura 2000
	PARCO URBANO INTERCOMUNALE DI INTERESSE REGIONALE "BOSCHI, SORGENTI E GEOSITI DELLA BARONIA"	Area naturale in fase di costituzione
	GEOSITI	Beni naturali di carattere geologico-morfologico, non rinnovabili, di particolare pregio scientifico e ambientale appartenenti al patrimonio paesaggistico
ELEMENTI STRUTTURALI DELLA REC	AREE AD ELEVATA NATURALITÀ	Aree non interessate da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate per le quali si prevedono interventi di recupero ambientale
	AREE VERDI E SPAZI APERTI PRESENTI NEI TESSUTI URBANI	Spazi pubblici attrezzati inseriti nel tessuto urbano o a diretto contatto con esso
	FIUMI E TORRENTI	Aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua o torrenti e dagli ambienti ad essi associati
	AREE URBANIZZATE	È il nucleo principale della vita sociale che comprende le aree urbane continue, le aree urbane discontinue unitamente al complesso mosaico di spazi aperti di loro pertinenza
	REGIO TRATTURO	Viabilità d'interesse storico ritenuta determinante nella formazione e nello sviluppo del sistema insediativo storico
ELEMENTI STRATEGICI DELLA REC	CORRIDOI ECOLOGICI DA TUTELARE	Fasce di connessione dei vari habitat, ed in particolare di connessione alle core areas, nonché canali di fruizione dell'infrastruttura ambientale già esistenti e quindi da tutelare
	CORRIDOI ECOLOGICI DA FORMARE/POTENZIARE	Fasce di connessione dei vari habitat, ed in particolare di connessione alle core areas, nonché canali di fruizione dell'infrastruttura ambientale da formare o da potenziare
	CORE AREAS	Aree strategiche ad alta naturalità per la conservazione della biodiversità e la riproduzione degli organismi viventi, indicate per la definizione o l'ampliamento di aree protette
	STEPPING ZONES	Aree che per le loro caratteristiche e la loro posizione strategica possono svolgere la funzione rilevante di luoghi di sosta per specie in transito sul territorio comunale
	BUFFER ZONES	Fasce di protezione ai confini delle core areas, finalizzate a garantire il passaggio graduale da zone di elevata naturalità ad aree antropizzate



5.5. IL DISEGNO DI PIANO

Come già ribadito precedentemente la Disciplina Strutturale del PUC di Zungoli articola il territorio in cinque sistemi.

- Sistema Insediativo e Relazionale;
- Sistema Naturale;
- Sistema Produttivo;
- Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture;
- Sistema degli Ambiti di Trasformazione.

Per ogni sistema sono stati individuati le componenti strutturali che coincidono con gli ambiti (zone) omogenei per le quali la normativa tecnica di riferimento detta disposizioni, prescrizioni e tipologia d'intervento.

5.5.1. Il Sistema Insediativo e relazionale

Tale sistema nel PUC è articolato nelle seguenti componenti:

- Centro storico, in cui il PUC persegue gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfotipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:
 - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
 - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
 - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
 - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
 - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
 Per tale tessuto la disciplina strutturale prevede come modalità di attuazione l'elaborazione di un Piano di Recupero, e nell'elaborato "B.8 Progetto Strategico del Centro Storico" individua una serie di azioni qualificanti per la valorizzazione del borgo storico.
- Insediamenti urbani prevalentemente consolidati, zona omogenea che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.
- Insediamenti urbani da completare, zona omogenea che comprende le porzioni di territorio che sono state interessate da una trasformazione effettuata sulla base di Piani Attuativi del PRG previgente. Per tale zona la disciplina strutturale si pone come obiettivi da perseguire: la riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi; il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente; l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico; la tutela degli spazi ineditati e la permeabilità dei suoli. Le aree destinate a Piano di Zona ex Lege 219/1981 sono state ridimensionate, anche in considerazione degli interventi richiesti e mai attuati, al fine di destinare parte di queste aree a zone Produttive.
- Aree per attrezzature e servizi di livello locale, individuate in conformità con il D.M. 1444/1968, che rappresentano gli edifici o le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, ovvero:
 - Aree per l'istruzione
 - Aree per spazi pubblici attrezzati



- Aree per parcheggi
- Impianto cimiteriale

5.5.2. Il Sistema Naturale

Tale sistema nel PUC è articolato nelle seguenti componenti:

- Parco Urbano “Boschi, Sorgenti e Geositi della Baronìa” che rappresenta le porzioni di territorio destinate all’istituzione di un Parco Urbano Intercomunale ai sensi della L.R. 17/2003 che comprende i comuni di Vallesaccarda, Carife, Castel Baronìa, Flumeri, San Nicola Baronìa, San Sossio Baronìa, Scampitella, Treviso, Vallata, Villanova del Battista e Zungoli. Le finalità della creazione dell’area parco sono:
 - La conservazione del capitale naturale (acque, suoli, habitat, etc.);
 - La valorizzazione delle peculiarità territorio;
 - La valorizzazione del patrimonio culturale locale
 - La diffusione di forme di turismo sostenibile
- Parco del Regio Tratturo che comprende suoli appartenenti adiacenti al Regio Tratturo Pescasseroli – Candela appartenenti al Demanio dei Tratturi. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la salvaguardia e la valorizzazione dell’infrastruttura stradale storica attraverso interventi tesi a:
 - Salvaguardia della integrità fisica del tratturo (o suo ripristino) per la fruizione del bene, la valorizzazione storico-culturale, la qualificazione paesaggistica dei territori attraversati dal tratturo;
 - Recupero delle situazioni compromesse attraverso l’eliminazione dei detrattori ambientali;
 - Mitigazione degli effetti negativi eventualmente ingenerati da precedenti trasformazioni del territorio;
 - Miglioramento della distinguibilità e visitabilità dell’originario tracciato tratturale;
 - Strutturazione di itinerari turistici tematici e/o equestri-pedo-ciclabili, ricreando quella necessaria “ragione” di utilizzo coerente con i caratteri storico-culturali dell’antico tracciato viario.
- Parco fluviale del Vallone Ischio che comprende suoli adiacenti e/o contigui alla rete idrografica del vallone Ischio con assetto prevalentemente naturale o seminaturale. Obiettivo primario del PUC in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell’ambiente fluviale 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 il miglioramento della vivibilità dell’ecosistema presente 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.
- Aree agricole di preminente valore paesaggistico, le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità, nonché, porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti. In tale zona è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.
- Aree agricole di valore strategico, le porzioni di territorio che, all’atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni culturali pregiate. In tale zona l’obiettivo del PUC è:



- La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
- Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
- La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, ecc.).
- Aree agricole periurbane, sono quelle aree agricole che risultano contigue agli aggregati urbani ed alle aree naturali e seminaturali. In tal senso tale scelta ha l'obiettivo funzionale, da un lato, di evitare la saldatura tra i preesistenti tessuti abitati e le aree agricole residuali, dall'altro, di tutelare gli elementi della naturalità e di paesaggio. Con tale scelta il PUC persegue, quindi, la finalità di costituire un "Parco agricolo comunale" al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale.
- Aree agricole ordinarie, porzioni di territorio ad utilizzazione agricola che presentano minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle "Aree agricole di valore strategico" e richiedono pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. In tale zona l'obiettivo del PUC è
 - a) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale;
 - b) La valorizzazione dell'utilizzazione agricola del suolo.

5.5.3. Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture

Tale sistema nel PUC è articolato nelle seguenti componenti:

- Impianti tecnologici, sono le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici (es. impianti di depurazione), e consente per essi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia compatibilmente con la normativa settoriale.
- Impianti di distribuzione carburanti, sono le aree occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti. In conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti il PUC consente la realizzazione e/o localizzazione di nuovi impianti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A.
- Viabilità esistente, comprende le strade e i nodi stradali, nonché gli slarghi e le rotatorie. Il PUC classifica le strade del territorio comunale in funzione della loro rilevanza ai fini dei collegamenti urbani ed extraurbani, e conformemente al D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
- Viabilità da potenziare, il PUC negli elaborati grafici progettuali, indica gli interventi di adeguamento di strade esistenti per le quali il Piano non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
- Sentieri da valorizzare, comprende la rete sentieristica esistente da valorizzare al fine della costruzione di una rete di mobilità dolce anche con fini escursionistici.



- Rete fognaria di progetto, individua gli interventi di progetto sul sistema fognario previsti nel Piano dell'ATO 1.
- Interventi sul sistema idrico, individua gli interventi di progetto sul sistema idrico (nuova realizzazione e sostituzione delle condotte esistenti) previsti nel Piano dell'ATO 1.
- Serbatoio di progetto, individua un nuovo serbatoio idrico previsto nel Piano dell'ATO 1.

5.5.4. Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione

Tale sistema nel PUC è articolato nelle seguenti componenti:

- Ambiti di Trasformazione Residenziale, sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi; essi risultano per lo più inedificate o in esse l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità della zona B.
- Ambiti di Trasformazione per Servizi, sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e locale, o alla realizzazione di infrastrutture pubbliche.
- Ambiti di Trasformazione Produttiva, sono le parti del territorio destinate a nuove attività produttive, commerciali, artigianali.
- Ambiti di Trasformazione Turistica, sono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno turistico.

5.6. RIASSUNTO DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

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 nelle ZTO "Insediamenti urbani di impianto recente" si è effettuata una stima verificando:

- I lotti liberi presenti nella ZTO, e la loro conformazione (dimensione, distanze dai confini, distanze dalle strade, ecc.);
- L'assenza di vincoli di natura idrogeologica e/o antropica.

Gli alloggi realizzabili rappresentano un limite massimo per le ZTO in esame.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SUPERFICIE TERRITORIALE	TIPO DI INTERVENTO	ALLOGGI REALIZZABILI
	MQ		NR
Centro storico	64.758,28	Preventivo	--
Insediamenti urbani prevalentemente consolidati	69.004,92	Diretto	15
Insediamenti urbani da completare	18.750,20	Diretto	33
Aree per attrezzature di interesse comune	6.210,34	Diretto	--
Aree per l'istruzione	5.791,28	Diretto	--
Aree per spazi pubblici attrezzati	20.093,31	Diretto	--
Aree per parcheggi	1.096,06	Diretto	--
Impianto cimiteriale	3.711,10	Diretto	--
Parco Urbano "Boschi, Sorgenti e Geositi della Baronìa"	5.336.160,85	Diretto	--
Parco del Regio Tratturo	148.091,40	Diretto	--
Parco fluviale del Vallone Ischio	1.405.503,19	Diretto	--



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SUPERFICIE TERRITORIALE	TIPO DI INTERVENTO	ALLOGGI REALIZZABILI
	MQ		NR
Aree agricole di preminente valore paesaggistico	1.824.233,31	Diretto	--
Aree agricole di valore strategico	374.946,71	Diretto	--
Aree agricole periurbane	583.111,69	Diretto	--
Aree agricole ordinarie	8.953.161,23	Diretto	--
Impianti tecnologici	1.852,70	Diretto	--
Impianti di distribuzione carburanti	331,30	Diretto	--
Ambiti di Trasformazione Residenziale	5.990,20	Preventivo	--
Ambiti di Trasformazione per Servizi	17.261,17	Preventivo	--
Ambiti di Trasformazione Produttiva	11.733,47	Preventivo	--
Ambiti di Trasformazione Turistica	239.449,94	Preventivo	--
TOTALE	19.091.242,64	--	48



6. IL PROGETTO STRATEGICO DEL CENTRO STORICO

Con l'elaborato "Tav. B.8 – Progetto Strategico del Centro Storico" il PUC ha l'obiettivo di definire un Masterplan di sviluppo del Centro Storico con l'obiettivo di far riacquistare ad esso la sua unicità, delineando una nuova idea di centro storico quale sistema unico, attrattivo e dinamico in ogni sua parte.

Se è vero che il Centro Storico è il luogo della memoria collettiva, questa memoria non può essere "stantia", e quindi ripetizione di un'identità che non si evolve rischiando di perdere i valori fondamentali tramandati dal passato, la propria ricchezza e la qualità di vita; per ovviare a ciò il progetto strategico vuole far acquisire al centro storico di Zungoli una precisa unicità territoriale che lo contraddistingua, rendendolo un grande attrattore rispetto alle altre parti della città e all'area vasta in cui Zungoli è inserito (si pensi alla città dell'Arianese, ma anche alle confinanti città della Baronìa e dell'Ufita), per aumentare la visibilità e l'attrattività del territorio nel suo insieme. Per fare ciò bisogna che il centro storico sia non solo un patrimonio identitario e culturale, ma soprattutto un sistema economico integrato fatto di prodotti e servizi per il comune, il suo territorio e l'area vasta; il centro storico deve essere inteso come un valore aggiunto per la nuova strategia di sviluppo locale, diventando produttivo e attrattivo, facendo leva sull'economia della conoscenza (fatta di cultura, creatività, innovazione), e dando slancio allo stesso tempo a forme di commercio e turismo qualificate, cosicché si possa intraprendere una nuova fase di riqualificazione urbana di iniziativa sia pubblica sia privata.

Il Progetto Strategico definisce quindi una strategia atta a:

- Promuovere il patrimonio urbano, pubblico e privato, come bene culturale e come risorsa per funzioni, al fine di dare impulso non solo a modelli economici tradizionali (artigianato, commercio e terziario), ma anche a nuove forme di economia dell'"esperienza", come intrattenimento, benessere, turismo) e della "conoscenza" (ricerca, servizi avanzati);
- Reinterpretare e valorizzare le risorse identitarie, per conferire "unicità" al centro storico e generare un'offerta integrata di prodotti e servizi innovativi, anche turistici;
- Consolidare e sviluppare il rapporto pubblico-privato, per creare alleanze con il mondo imprenditoriale, le istituzioni, gli altri attori del territorio, per una valorizzazione condivisa del centro storico;
- Costruire un processo e un sistema di governance, per una regia comune e condivisa di progetti di valorizzazione del centro storico;
- Sviluppare azioni di promozione e commercializzazione del brand "Centro Storico di Zungoli" che possano attrarre investimenti, competenze e persone.

Nello specifico il Progetto Strategico è suddiviso nelle seguenti tipologie di intervento:

- a) Sviluppo della qualità urbana, dove sono indicati gli edifici privati da riqualificare, i palazzi storici da valorizzare, le aree boscate da tutelare ed il verde urbano da valorizzare;
- b) Funzioni urbane da valorizzare, dove sono indicate le chiese, l'ufficio turistico, la scuola elementare e le strutture turistico-ricettive per le quali bisognerà aumentare la fruibilità e la funzionalità dei servizi;
- c) Funzioni urbane da sviluppare, dove sono indicati i servizi di nuova realizzazione tra i quali il Centro Anziani ed il Presidio di Protezione Civile;
- d) Azioni di supporto ed incentivazione dove sono indicati gli edifici pubblici da destinare a giovani coppie e famiglie svantaggiate, e gli edifici pubblici (o porzione di essi) da affidare a soggetti privati lo sviluppo di attività commerciali artigianali o turistiche.

Il Masterplan rappresenta un primo approfondimento sul tema del Centro Storico, cui dovranno seguire specifici approfondimenti.



7. LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. B.9 “La disciplina programmatica del PUC”) definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Programmazione costituiti da uno o più Aree di Trasformazione, inclusivi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con PUA diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- La realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- La cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
- La realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, previste dal PUA, attraverso convenzione.

Gli Ambiti di Programmazione 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 Zungoli come già esplicitato in precedenza sono suddivisi in:

- Ambiti di Trasformazione Residenziale destinate a nuovi complessi insediativi;
- Ambiti di Trasformazione per Servizi destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e locale, o alla realizzazione di infrastrutture pubbliche;
- Ambiti di Trasformazione Produttiva destinate a nuove attività produttive, commerciali, artigianali;
- Ambiti di Trasformazione Turistica destinate al soddisfacimento del fabbisogno turistico.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta a:

- Piano Urbanistico Attuativo unitario negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva e negli Ambiti di Trasformazione Turistica.
- Piano Urbanistico Attuativo unitario, o progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.

L'individuazione degli interventi di trasformazione da includere nel primo “Piano Programmatico” è stata effettuata in conformità con il “Piano Strutturale” sulla base della valutazione del carattere prioritario che rivestono alcune delle esigenze emerse dall'analisi ed interpretazione dei caratteri e delle dinamiche territoriali, dalle interlocuzioni con l'Amministrazione comunale.

I criteri di selezione degli interventi individuati per il primo piano operativo riguardano principalmente l'esigenza di:

- Realizzare un qualificato assetto urbanistico delle aree residenziali, migliorandone la qualità spaziale e funzionale, prioritariamente laddove sono presenti opportunità da valorizzare;
- Soddisfare il fabbisogno comunale residenziale e di standard urbanistici;



- Incrementare la dotazione delle attrezzature pubbliche al fine di realizzare nuovi luoghi di aggregazione migliorando vivibilità del territorio, e sopperendo al deficit di attrezzature presenti;
- Offrire opportunità per l'insediamento di servizi privati e pubblici alla collettività ed al turismo, prioritariamente con riferimento alla valorizzazione delle risorse ambientali, storico-culturali e delle funzioni di livello superiore esistenti;
- Ampliare l'offerta di spazi per attività economico-produttive (esercizi commerciali, servizi e attività artigianali, attività ricreative e turistiche).

Dagli interventi previsti dal Piano Strutturale è stato escluso il solo ATR.1 poiché la sua attuazione provocherebbe lo sfioramento del fabbisogno residenziale.

Di seguito si riportano gli interventi previsti indicandone gli obiettivi ed i principali caratteri, rinviando alle schede dei comparti presenti nelle "Norme di Attuazione della Disciplina Programmatica" (Rel. C.3) per le specifiche disposizioni, i parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche è riportato nelle tabelle seguenti:



COMUNE DI ZUNGOLI (AV)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI:

ATS	SUPERFICIE TRASFORMABILE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	DESTINAZIONE STANDARD	SUPERFICIE STANDARD	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	VOLUME RESIDENZIALE	ABITANTI INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	Mq			Mq	Mq	Mc	Nr	Nr
1	3.000,00	NO	Attrezzature di interesse comune	3.000,00	0,00	0,00	0	0
2	545,00	NO	Aree per parcheggi	545,00	0,00	0,00	0	0
3	885,00	NO	Aree per parcheggi	885,00	0,00	0,00	0	0
4	1.075,00	NO	Aree per parcheggi	1.075,00	0,00	0,00	0	0
5	6.815,00	NO	Aree per spazi pubblici attrezzati	6.815,00	0,00	0,00	0	0
6	4.950,00	NO	Aree per parcheggi	4.950,00	0,00	0,00	0	0
TOT	17.270,00	--	--	17.270,00	0,00	0,00	0,00	0

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA:

ATP	SUPERFICIE TRASFORMABILE	HE	DEV TOTALE	VOLUME MASSIMO	DESTINAZIONE STANDARD	
		ML	Mq		Mc	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
	Mq	ML	Mq	Mc	Mq	Mq
1	11.725,00	4,00	7.621,25	30.485,00	586,25	586,25
TOT	11.725,00	--	7.621,25	30.485,00	586,25	586,25

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA:

ATT	SUPERFICIE TRASFORMABILE	HE	DEV TOTALE	VOLUME MASSIMO	DESTINAZIONE STANDARD	
		ML	Mq		Mc	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
	Mq	ML	Mq	Mc	Mq	Mq
1	239.450,00	7,00	11.972,50	41.903,75	11.972,50	11.972,50
TOT	239.450,00	--	11.972,50	41.903,75	11.972,50	11.972,50



CONCLUSIONI

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Zungoli 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 definita dalla componente strutturale del PUC è pari a 274.445,00.

Le trasformazioni definite dalla componente programmatica del PUC danno luogo a 48 nuovi alloggi così ripartiti:

Tabella 12: Nuovi alloggi realizzabili con il PUC

NUOVI ALLOGGI (NR)	
Nella ZTO "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati"	15
Nella ZTO "Insediamenti urbani da completare"	33
TOTALE	48

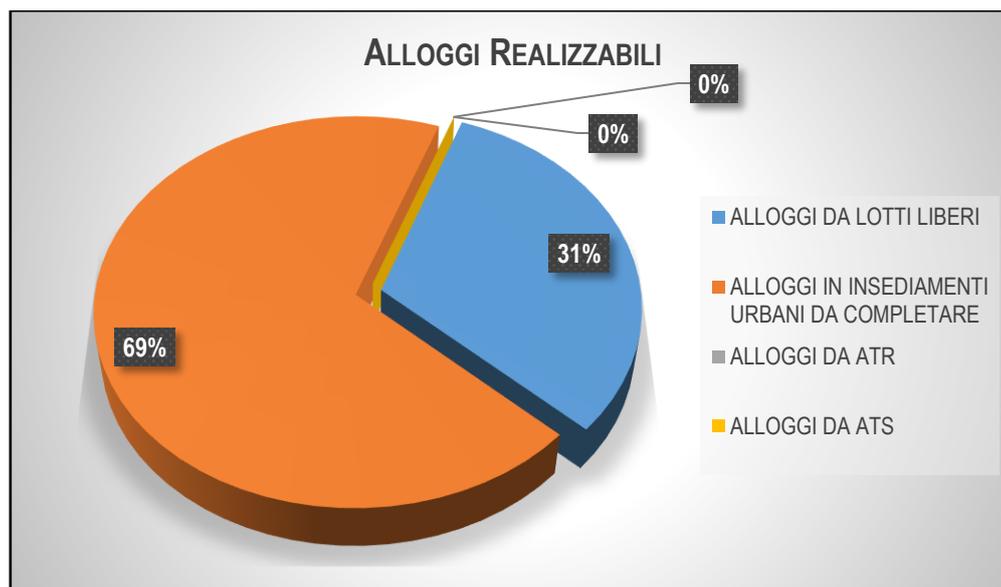


Figura 9: Ripartizione dei nuovi alloggi

Gli abitanti teorici insediabili sono pari a 91.

Il PUC infine si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DI 1444/1968 fino ad un valore di circa 70 mq/ab, così suddivisa:

Tabella 13: Dotazione di standard di livello locale del PUC

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)	FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968 (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	12.912,75	11,87	2,00
Aree per l'istruzione	6.100,12	5,61	4,50



COMUNE DI ZUNGOLI (AV)

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)	FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968 (MQ/AB)
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	40.680,81	37,39	9,00
Aree per parcheggi	20.523,57	18,86	2,50
TOTALE	80.217,25	73,73	18,00