

INDICE

Premessa	2
CAP. I - LE INNOVAZIONI NEL CONTENUTO E NELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE. LA LEGGE REGIONALE N. 16/2004 “NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO” E LE SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE	pag. 4
CAP. II - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
II.1 Generalità	8
II.2 Le norme e gli strumenti sovraordinati	9
II.2.1 <i>Il Piano Territoriale Regionale</i>	9
II.2.2 <i>Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno</i>	12
II.2.3 <i>Il Piano Regolatore dell’Area di Sviluppo Industriale di Salerno</i>	16
II.2.4 <i>Il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele</i>	16
II.2.5 <i>Le Misure di salvaguardia per il territorio del Parco regionale dei Monti Picentini</i>	18
II.2.6 <i>I Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS)</i>	19
CAP. III - IL TERRITORIO COMUNALE E IL SISTEMA INSEDIATIVO	
III.1 Il territorio comunale: geografia ed economia	20
III.2 La popolazione e il movimento anagrafico	21
III.3 Il patrimonio abitativo e le condizioni d’uso	30
III.4 La dotazione di spazi e servizi pubblici	32
CAP. IV - IL PIANO	
IV.1 Gli obiettivi e le azioni del piano	33
IV.2 Il dimensionamento	35
IV.2.1 <i>La previsione demografica</i>	35
IV.2.2 <i>Il fabbisogno edilizio residenziale</i>	40
IV.2.3 <i>Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico</i>	41
IV.3 L’attuazione del piano e la perequazione	43
IV.4 L’edilizia sociale	45
IV.5 L’organizzazione del territorio	47

Premessa

Successivamente all'approvazione della legge 22.12.2004 n. 16 sul Governo del territorio, la Regione Campania ha adottato numerosi provvedimenti in materia di assetto del territorio che lasciano trasparire un dinamismo regolativo piuttosto intenso, del quale occorrerà verificare l'efficacia nei prossimi anni, in base ai risultati concretamente prodotti.

Allo stato, infatti, a otto anni dall'entrata in vigore della legge 16/2004, meno del 4% dei comuni campani è dotato di PUC vigente.

I principali provvedimenti entrati in vigore negli ultimi anni sono:

- la deliberazione n. 635 del 21.4.2005, che “chiarisce” alcuni aspetti problematici nella fase di prima applicazione della legge, con riferimento, tra l'altro: all'equivalenza tra PRG e PUC; alle varianti ai PRG vigenti; alla partecipazione della Regione alle Conferenze di servizi (artt. 5 del DPR 447/98 e 12 LR 16/2004) e ai procedimenti di approvazione di varianti ai piani ai sensi degli artt. 5 DPR 447/98, 19 DPR 327/01 e 12 LR 16/2004; al regime transitorio per i Comuni dotati di PdiF; agli strumenti urbanistici attuativi adottati prima dell'entrata in vigore della legge n. 16/2004;
- la deliberazione n. 659 del 18.4.2007, che contiene gli “Indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2004”;
- la deliberazione n. 834 del 11.5.2007, che contiene le “Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della LR n. 16 del 22 dicembre 2004” (poi abrogata);
- la deliberazione n. 52 del 14.2.2011, che semplifica e riduce gli elaborati del PUC per i Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti;
- la deliberazione n. 214 del 24.5.2011, che approva il “Regolamento in attuazione dell'art. 43 bis della LR 16/2004 e ss.mm.ii.”;
- il Regolamento di attuazione per il Governo del territorio” del 4.8.2011 n. 5.

La Regione Campania ha anche avviato la pubblicazione dei Quaderni del Governo del Territorio: il n. 1, del gennaio 2012, ha finalità esplicative e di supporto all'azione pianificatoria degli Enti locali e contiene il “Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004 in materia di Governo del territorio”.

Ma l'attività di regolamentazione regionale si estende anche alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sulla quale, dopo il recepimento della Direttiva Europea n. 42/2001, i provvedimenti principali degli ultimi anni sono:

- la deliberazione n. 627 del 21.4.2005, che contiene l'”Individuazione delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali di cui al soppresso art.

20 della LR 22.12.2004 n. 16” (sostituito dall’art. 3 del Regolamento n. 5/2011); ad essa hanno fatto seguito numerosi decreti che hanno di volta in volta allargato il numero dei soggetti già individuati;

- la deliberazione n. 426 del 14.3.2008 di “Approvazione delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale – Valutazione d’Incidenza, Screening, “Sentito”, Valutazione Ambientale Strategica”;
- il DPGR n. 17 del 18.12.2009 sul “Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania”;
- gli “Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania” pubblicati nel BURC del 6.4.2010 (documento di 52 pagine con 17 allegati – modelli per trasmissioni di documenti e dichiarazioni varie -).

Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 contiene, molto utilmente, un glossario e gli schemi esemplificativi sinottici che, sia per il PTCP che per il PUC, pongono in relazione funzionale e temporale le complesse procedure di PUC e di VAS.

Secondo lo schema esemplificativo relativo al PUC, il Preliminare è ***composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico***.

Il territorio della provincia di Salerno è disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 15 del 30.3.2012 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione nel BURC (Bollettino Ufficiale della Regione Campania) dell’avviso di avvenuta approvazione.

Il PTCP contiene norme e prescrizioni dettagliate, che riguardano anche le modalità di redazione dei piani comunali, con particolare riguardo al dimensionamento e alla determinazione del fabbisogno edilizio abitativo, al consumo di suolo, alla tutela dei valori ambientali e delle aree di pregio e a rischio.

Se, unitamente ai contenuti prescrittivi delle Norme di attuazione del PTCP, si considerano le disposizioni dei piani e delle norme sovraordinati di settore, quali, nel caso di Castiglione del Genovesi, il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele, le Misure di salvaguardia per il territorio del Parco regionale dei Monti Picentini, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS),¹ emerge che i contenuti “strategici” del Preliminare di piano, cui si fa riferimento nel Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, non possono derivare da scelte autonome operate al livello comunale. La possibilità di effettuare scelte strategiche, infatti, presuppone un ampio margine di discrezionalità, all’interno del quale selezionare obiettivi di fondo da perseguire mediante azioni coerenti.

Nel caso in oggetto, viceversa, l’unica possibile “strategia” è quella del rispetto e dell’applicazione delle norme sovraordinate, la cui articolazione e il cui livello di dettaglio non consentono altro che un deterministico procedimento applicativo delle strategie configurate ai livelli superiori.

L’adeguamento del PUC ai piani sovraordinati generali e di settore, d’altra parte, sarà puntualmente verificato, perché è sulla conformità del PUC ai piani di settore che saranno resi i pareri degli Enti e Autorità ed è sulla conformità al PTCP che sarà basata l’istruttoria della Provincia ai fini dell’approvazione del PUC.

¹ L’appartenenza di alcune parti significative del territorio comunale di Castiglione del Genovesi a SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) comporta l’integrazione della procedura di VAS con la Valutazione d’Incidenza ai sensi del DPR 357/97.

CAP. I - LE INNOVAZIONI NEL CONTENUTO E NELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE. LA LEGGE REGIONALE N. 16/2004 “NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO” E LE SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE

Appare utile anteporre ai contenuti della relazione alcune considerazioni relative alle acquisizioni disciplinari dell'urbanistica - recenti e meno recenti - che hanno portato alle sostanziali differenze dei piani dell'ultima generazione rispetto agli ormai superati piani regolatori generali.

Da qualche anno, con la legge regionale n. 16 del 22.12.2004 “Norme sul Governo del territorio”, la Campania ha sostanzialmente ridotto il divario che la separava dalle Regioni più avanzate in materia circa i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale.

Ma l'attuale attività pianificatoria, condizionata dall'obbligo per tutti i Comuni di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale, caratterizza una fase sperimentale, nella quale occorre rispondere alle esigenze di aggiornamento nella costruzione dei piani comunali muovendosi con attenzione; le innovazioni vanno collaudate attraverso il trasferimento nella prassi sia del procedimento di formazione del PUC che dell'iter di approvazione.

I cardini concettuali del vigente ordinamento regionale sul governo del territorio possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. La prima, attenta agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, la seconda, attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Mentre la pianificazione tradizionale misurava i bisogni e li soddisfaceva con la costante previsione di nuovi manufatti, col conseguente consumo di risorse e quindi con alterazioni irreversibili degli equilibri ambientali, la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione.

Una pianificazione rigorosamente orientata ai principi della tutela ambientale è l'unica possibile per i territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano “urbanocentrico”, imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle aree agricole e naturali e, in definitiva, delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto “periurbano”, sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo e il sistema naturale.

Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la procedura di Valutazione Ambientale Strategica con la redazione del Rapporto ambientale.

2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (cascata), che concepisce il livello sottordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla **co-pianificazione**, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore, per superare le tentazioni “autarchiche” dei vari enti e i conseguenti veti incrociati.

3. La sostituzione della pianificazione autoritativa con la pianificazione collaborativa-concertativa. La rigidità delle scelte che sostanziano il PRG fino a oltre un decennio fa, non sempre suffragate dalla fattibilità e dall'individuazione degli attori (chi fa che cosa e con quali mezzi), è stata tra le cause principali degli spesso deludenti risultati dell'urbanistica tradizionale. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione. Lo dimostra la numerosa famiglia degli “strumenti complessi” finora istituiti, sia finalizzati allo sviluppo dell'“area vasta” (Patti territoriali, Contratti d'area, PIT) che alla riqualificazione urbana (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) che, ancora, partecipi di entrambe le finalità (PRUSST, URBAN).

4. La generale priorità data alla riqualificazione dell'esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo - risorsa irriproducibile - in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.

5. L'attenzione al localismo, cioè la priorità da dare alle scelte che si rifanno alle tradizioni, alle vocazioni, alle specificità delle culture locali, fino ad anni fa trascurate, almeno al sud, dal centralismo dell'intervento straordinario.

6. L'applicazione del metodo perequativo. Col termine "perequazione" si intende definire, in urbanistica, il criterio di pianificazione che ripartisce in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

L'applicazione delle conseguenti tecniche di piano, oltre che incidere in modo sostanziale su alcuni fondamenti del diritto privato, trova nelle aree meridionali difficoltà alle quali si farà cenno nel prosieguo e che suggeriscono prudenza nella sperimentazione di siffatte procedure attuative in assenza, per di più, di norme legislative specifiche nella Regione Campania.

7. La partecipazione. Nell'impianto legislativo statale, ancora ferma alla L. 1150/42), la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle "osservazioni", cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono *a posteriori*. Le più recenti pratiche di "ascolto", applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi, anche avvalendosi dell'applicazione di metodi di elaborazione codificati cui si farà cenno nel prosieguo.

L'art. 2 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione territoriale e urbanistica:

- l'uso razionale e ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;
- la salvaguardia della sicurezza degli insediamenti;
- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- il miglioramento della vivibilità dei centri abitati;
- il potenziamento dello sviluppo economico;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Va poi ricordato lo snellimento procedurale della pianificazione attuativa, con l'approvazione dei piani attuativi (PUA) conformi al PUC da parte della Giunta Municipale invece del Consiglio.

Occorre anche riconoscere che alcuni vecchi problemi non hanno trovato risposta nella nuova legge regionale:

- ricordando che alcuni articoli della L.R. n. 14/82 non sono stati abrogati, è da ritenersi ormai anacronistica e non in linea con la filosofia del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n. 42/2004) e con le potenzialità che lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica offre, il permanere della disciplina delle zone agricole prescritta dalla legge 14/82.

In sostanza le destinazioni e le regolamentazioni stabilite al punto 1.8 del Titolo II della L.R. n. 14/1982 per le aree boschive, pascolive e incolte, per quelle seminate e a frutteto, per quelle irrigue con colture pregiate, sembrano in evidente contrasto con l'individuazione dei macrosistemi di paesaggio, dei geositi, dei segni strutturanti, con i concetti di paesaggio visivo ed ecologico, con l'individuazione delle criticità e delle vulnerabilità;

Va infine ricordata **la distinzione tra i due livelli complementari, quello strutturale**, concernente gli obiettivi durevoli e non negoziabili, **e quello programmatico**, con obiettivi a tempi medi, che lo rendono flessibile e sperimentabile pur nella coerenza col livello strutturale. Su tale argomento si ritorna nel seguito.

La L.R. n. 16/2004 non ha eliminato la possibilità, da parte dell'Amministrazione comunale, di adottare gli "obiettivi e i criteri posti a base dell'elaborazione del piano".² Ma essi, secondo l'art. 5, devono scaturire dai processi di "partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione"; le modalità della partecipazione sono state recentemente specificate con l'art. 7 del "Regolamento di attuazione per il Governo del territorio" di cui si dice nel seguito.

Recentemente la L.R. n. 16/2004 è stata modificata e integrata con la L.R. 5.1.2011 n. 1, che a sua volta modificava la L.R. 28.12.2009 n. 19 ("Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa").

Il testo coordinato risultante prevede, all'art. 43 bis, l'obbligo per la Regione di adottare il Regolamento di attuazione della legge 16. Il rinvio al Regolamento ha comportato, per quanto riguarda la pianificazione di scala comunale, l'abrogazione dell'art. 24 (*Procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale*) e dei commi 3, 4, 5 e 6 dell'art. 27 (*Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi*). Detti procedimenti sono infatti indicati dagli artt. 7 e 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" (4.8.2011 n. 5), mentre l'art. 9 distingue la componente strutturale dalla componente programmatica del PUC.³

E' noto che l'ultima generazione delle leggi urbanistiche regionali tende a riconoscere nel piano strutturale gli elementi ambientali e territoriali di tipo fondativo e caratterizzante, sia di tipo ricognitivo (ambiti naturali e antropici di pregio, infrastrutture esistenti di rilevanza, aree vincolate e a rischio etc.) che di tipo previsionale o prescrittivo (ambiti di trasformazione, infrastrutture previste). Tali elementi possono derivare da piani sovraordinati sia generali (PTCP) che di settore (Piano paesaggistico, Piano di bacino, di parco, ASI, vincoli, etc.).

La L.R. n. 16/2004 non era, nel merito, esplicita e vincolante al pari della maggior parte delle leggi regionali. Col Regolamento di attuazione la distinzione tra "le due velocità" del piano viene definitivamente e chiaramente operata: in via generale, *il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'art. 4 delle l.r. n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP*. La recente approvazione e la successiva entrata in vigore del PTCP di Salerno consentono finalmente il riferimento della pianificazione locale alle prescrizioni e agli indirizzi dello strumento sovraordinato, ponendo fine, dopo lunghi anni, alla pianificazione episodica e autoreferenziale con la quale ciascun comune costruiva le regole per la disciplina del suo territorio in assenza del coordinamento sia con i comuni vicini che con indirizzi di sviluppo che tenessero conto delle vocazioni e dei bisogni del territorio provinciale e di quello dell'ambito in cui il comune ricadeva.

La Parte III delle Norme di attuazione del PTCP contiene i criteri e gli indirizzi per la redazione dei PUC, che vengono sinteticamente esposti nel successivo § II.2.

Per quanto riguarda la componente programmatica,⁴ essa contiene gli elementi del piano che possono essere soggetti ad un periodico adeguamento in relazione a sopravvenute esigenze.

² Art. 1.2 dell'Allegato "Direttive e parametri di pianificazione" alla L.R. Campania n. 14 del 20.3.1982.

³ *Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 (assetto idrogeologico e della difesa del suolo, centri storici, perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana, perimetrazione delle aree produttive - ASI e PIP, media e grande distribuzione commerciale -, aree a vocazione agricola e ambiti agricolo-forestali di interesse strategico, ricognizione delle aree vincolate, infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti), precisandoli ove necessario (Regolamento di attuazione per il governo del territorio, art. 9, comma 5).*

⁴ *La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando: a) destinazioni d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi (Regolamento cit., art. 9, comma 6).*

Particolarmente approfondito è il contenuto del Regolamento in materia di perequazione e ambiti di trasformazione urbana. L'argomento è normato dall'art. 12: il comma 5 stabilisce che il PUC *può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, e attraverso la convenzione.*

Il comma 6 stabilisce che la *capacità edificatoria* (quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione) è *la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico.*

Il comma 7 dichiara, tra l'altro, che *i diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC.*

I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE), che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Il comma 8 stabilisce che *il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità di volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.*

Secondo il comma 10, *a ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE... Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.*

I commi 11, 12 e 13 precisano i soggetti che hanno titolo all'attuazione dei comparti, i tempi e le modalità di cessione delle aree al comune; i commi 14, 15 e 16 le modalità di attuazione forzata nei casi di inadempienza.

Infine, l'art. 2 del Regolamento chiarisce il rapporto tra PUC e VAS nell'iter di approvazione e stabilisce, al comma 4, l'obbligo di integrare il Rapporto ambientale preliminare con un Preliminare di piano *composto da indicazioni strutturali e da un documento strategico* da trasmettere ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

CAP. II - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

II.1 Generalità

L'armatura urbana del comprensorio picentino, a cavallo tra le province di Salerno e Avellino, è essenzialmente povera: piccoli centri punteggiano vaste estensioni preappenniniche e appenniniche a basso grado di antropizzazione, capisaldi di un sistema economico produttivo per buona parte limitato all'autoconsumo.

La sostanziale emarginazione di questo territorio dai circuiti economicamente più vitali – pur sempre entro i limiti che caratterizzano le aree del Mezzogiorno interno – ha però consentito la conservazione dei suoi valori paesistici e ambientali, che rappresentano oggi una risorsa da utilizzare con rispetto al fine di cogliere tutte le opportunità per uno sviluppo compatibile con le finalità istituzionali del Parco regionale dei Monti Picentini.

Le alture del comprensorio sovrastano la Valle dell'Irno, che corre ad ovest segnata dal fascio infrastrutturale viario e ferroviario. Le due testate provinciali del sistema sono a sud il capoluogo e a nord il sistema costituito dai due poli universitari di Baronissi – Fisciano, l'agglomerato ASI di Fisciano – Mercato San Severino e i tre centri urbani dai quali i campus e l'agglomerato prendono il nome. Tra le due testate corrono i tracciati della superstrada Salerno – Avellino, con l'innesto a sud sull'autostrada Salerno – Reggio Calabria, e della ferrovia destinata a costituire la “Circumsalernitana”, cioè il collegamento circolare su linea FS che, partendo da Salerno, tocca le stazioni di Irno, Fratte, Baronissi, Fisciano e Mercato San Severino, per poi piegare a ovest con Castel San Giorgio, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Cava dei Tirreni e Vietri sul Mare e quindi chiudersi a Salerno.

La testata nord del sistema lineare vallivo apre la connessione con l'Avellinese e la valle del Sabato; la testata sud si connette da un lato, con Vietri, al sistema turistico della costiera amalfitana, e dall'altro, con Cava de' Tirreni, alla collana di poli urbani dell'agro sarnese nocerino supportata dall'autostrada Napoli – Salerno.

L'asse vallivo dell'Irno comprende quindi gran parte delle infrastrutture della mobilità, delle dotazioni di servizi anche rari e delle attività produttive del comparto della trasformazione, concentrate negli agglomerati ASI di Salerno Fuorni e di Fisciano – Mercato San Severino. Tra il sistema lineare ad ovest e il comprensorio picentino è riconoscibile una potenziale complementarietà secondo la quale il primo si qualifica come supporto di concentrazione delle funzioni produttive e di servizio di livello interprovinciale e il secondo come area dotata di valori paesistici e ambientali. Su questi ultimi occorre puntare, compatibilmente con le finalità istituzionali del Parco regionale, per lo sviluppo turistico e le attività connesse ai pregi naturalistici e ambientali, senza trascurare le opportunità legate alle produzioni locali e al potenziamento del settore terziario e commerciale.

L'unica strada di collegamento intercomunale è la SP 24 bis (Salerno – Castiglione – Calvanico, che attraversa il territorio comunale in direzione nord – sud passando per il centro abitato, del quale lambisce il nucleo antico. Gli svincoli autostradali più vicini sono quelli di Salerno e di Pontecagnano. Ma è in fase avanzata di realizzazione quello di San Mango Piemonte, che accorcerà di molto il collegamento autostradale di Castiglione.

Castiglione del Genovesi fa parte della Comunità Montana dei Monti Picentini, istituita nel 1994, assieme ad Acerno, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Olevano sul Tusciano, Montecorvino Rovella, Montecorvino Pugliano, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte. Il territorio montano comprende l'oasi WWF del Monte Accellica e l'oasi del Monte Polveracchio. Del sistema orografico fanno parte, oltre al M. Polveracchio, i complessi carsici di Piano del Gaudio e Piano Acernese, cui sono associate valli e gole di notevole bellezza. Il carsismo spiega il grande numero di grotte, tra le quali quella dello Scalandrone (a Giffoni Valle Piana), la Grotta dell'Angelo (ad Olevano sul Tusciano) e le Grotte di Strazzatrippa (ad Acerno). La vegetazione è quella tipica appenninica, con prevalenza di fustaie, conifere e macchie di leccio.

Quanto ai servizi di livello sovracomunale, le scuole secondarie superiori sono tutte dislocate ai vertici del triangolo Salerno, Mercato San Severino, Giffoni Valle Piana - Montecorvino Rovella. L'ufficio del Giudice di Pace si trova a San Cipriano Picentino.

Il Comune di Castiglione del Genovesi fa parte del Distretto Sanitario "D" dell'ASL Sa 2, insieme a San Mango Piemonte, San Cipriano Picentino, Giffoni Valle Piana, Giffoni Sei Casali, Acerno, Pontecagnano-Faiano, Montecorvino Rovella e Montecorvino Pugliano.

II.2 Le norme e gli strumenti sovraordinati

Il PUC di Castiglione del Genovesi deve conformarsi ai vincoli e alle normative sovraordinati. Di seguito vengono sintetizzati piani e norme vigenti (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio del Bacino Destra Sele, Norme di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini, aree protette di cui alle Direttive Europee 79/409/CEE e 92/43/CEE – SIC e ZPS - e delle relative norme legislative italiane di recepimento⁵) anche riferendo i loro contenuti al territorio di Castiglione del Genovesi. La conformazione del PUC a tali piani e norme è obbligatoria; i problemi che derivano alla pianificazione comunale dalla loro molteplicità ed eterogeneità sono in un certo senso attenuati dalla recente entrata in vigore del PTCP, che incorpora in un quadro di coerenze i piani di settore, pur nella permanenza dell'obbligo di pronunciamento, durante l'iter del PUC, dei singoli enti ed autorità di settore.

II.2.1 Il Piano Territoriale Regionale

Con la legge regionale della Campania 13.10.2008 n. 13 è entrato in vigore il Piano Territoriale Regionale, volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

Il PTR della Regione Campania si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Ai fini conoscitivi e interpretativi, il P.T.R. suddivide il territorio regionale nei seguenti cinque Quadri Territoriali di Riferimento (QTR):

- Il Quadro delle Reti che attraversano il territorio regionale, costituito dalle reti ecologica, dell'interconnessione e del rischio ambientale;
- Il Quadro degli Ambienti Insediativi, individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi contengono gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti e per i quali vengono costruite delle "visioni" cui dovrebbero rifarsi i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali;
- Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS), individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei Patti territoriali, dei Contratti d'area, dei Distretti industriali, dei Parchi naturali e delle Comunità montane. Tali sistemi sono classificati in funzione di dominanti territoriali (naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale, paesistico-culturale). Ciascuno degli STS rientra nella matrice di indirizzi strategici in relazione alla tipologia delle sei dominanti suddette. Per i 45 STS viene definita la componente di sviluppo strategico;
- Il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC), cioè dei "campi territoriali" nei quali la sovrapposizione dei Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza gli spazi di particolare criticità, entro i quali si ritiene che la Regione debba promuovere un'azione prioritaria di interventi integrati;

⁵ La legge n. 157/92 e il D.P.R. n. 357/97.

- Il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”.

Il territorio comunale di Castiglione del Genovesi rientra, per la parte settentrionale, nell’“Ambiente insediativo” n. 4 (“Salernitano”) e, per la parte meridionale, nel n. 6 (“Avellinese”).

L’“**Ambiente Salernitano**” viene caratterizzato dai seguenti principali **problemi**:

- disordinata crescita edilizia e demografica;
- accentramento nel capoluogo di quasi tutte le funzioni specialistiche e superiori;
- presenza di punti critici nei nodi autostradali come quello di Salerno-Fratte, nel quale si innestano la A3 e la A30;
- rischi di inquinamento indotti dall’area industriale;
- precarietà delle iniziative industriali del “cratere” (art. 32 l. 219/81).

Vengono anche rilevati, per la parte centromeridionale del Sistema:

- la carenza di strutture e servizi per la commercializzazione dei prodotti;
- la localizzazione sparsa delle industrie di trasformazione;
- l’inadeguatezza delle infrastrutture viarie esistenti e l’assenza dell’accessibilità portuale;
- la scarsa offerta del trasporto collettivo;
- la scarsa integrazione tra turismo balneare e turismo culturale e ambientale.

Tra i **lineamenti strategici** di fondo vengono segnalati:

- il miglioramento del sistema infrastrutturale delle comunicazioni;
- il potenziamento dei collegamenti con le sedi universitarie;
- l’incentivazione di tecniche agricole eco-compatibili per la riduzione dell’inquinamento da pesticidi e anticrittogamici;
- il perseguimento di una nuova immagine turistica fondata sull’ tra turismo balneare e turismo culturale e ambientale.

Si evidenzia l’opportunità di:

- razionalizzare il sistema territoriale interrompendo il processo di commistione casuale tra sistemi insediativi, attività industriali, commerciali, agricole e turistiche e definendo modalità compatibili di integrazione;
- interrompere il processo insediativo in atto, tendente all’edificazione diffusa e disordinata, consolidando i nuclei esistenti ed evitando l’effetto periferia”.

L’“**Ambiente Avellinese**” viene caratterizzato dai seguenti principali **problemi**:

- priorità del riassetto idrogeologico;
- necessità di valorizzazione delle colture tipiche;
- scarsa offerta di trasporti pubblici collettivi;
- insufficiente viabilità trasversale interna;
- scarsa integrazione tra i centri;
- carenza di servizi e attrezzature, concentrate prevalentemente nel capoluogo.

Tra i **lineamenti strategici** di fondo vengono segnalati:

- la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali tramite la salvaguardia e difesa del suolo e l’integrazione socio economica;
- il rafforzamento delle reti pubbliche di collegamento per consentire a tutti i Comuni di beneficiare di un sistema di relazioni con l’esterno;
- il superamento della suddivisione amministrativa per stabilire intese interprovinciali volte ad una politica di coerenze programmatiche.

Si evidenzia l’opportunità di:

- promuovere l’organizzazione della “Città dell’Irno” come nodo di rete, attraverso politiche di mobilità che integrino i centri che la compongono, ai quali assegnare ruoli complementari;
- distribuire le funzioni superiori fra le diverse componenti del sistema insediativo;
- incentivare e sostenere le colture agricole tipiche;

- articolare l'offerta turistica derivante dalla valorizzazione dei Parchi dei Monti Picentini e del Terminio Cervialto;
- riorganizzare l'accessibilità interna dell'area.

Nella parte a contenuto programmatico, la proposta di PTR individua 45 “Sistemi Territoriali di Sviluppo” (STS), distinguendone 12 “a dominante naturalistica” (contrassegnati con la lettera A), 8 “a dominante culturale” (lett. B), 8 “a dominante rurale – manifatturiera” (lett. C), 5 “a dominante urbana” (lett. D), 4 “a dominante urbano – industriale” (lett. E) e 8 “costieri a dominante paesistico – culturale – ambientale” (lett. F).

Castiglione del Genovesi si colloca nel margine occidentale del Sistema A7 “Monti Picentini Terminio”,⁶ che comprende anche i territori comunali di Acerno, Bellizzi, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Olevano sul Tusciano, San Cipriano Picentino, San Mango Piemonte. Il Sistema confina ad ovest col Sistema C4 “Valle Irno”, a sud ovest col Sistema D5 “Area urbana di Salerno”, a sud est col Sistema “F8 “Piana del Sele”, ad est col Sistema B2 “Antica Volcey” e a nord coi Sistemi A12 “Terminio Cervialto” e C3 “Solofrana”.

Il Sistema è attraversato dalla SS 164 delle Croci di Acerno, che mette in comunicazione i comuni di Acerno, Montecorvino Rovella e Bellizzi; da Giffoni Valle Piana si dirama la SP 25 che giunge a Salerno. Il margine meridionale del Sistema è attraversato dalla linea ferroviaria Salerno-Battipaglia, col tracciato parallelo all'autostrada A3.

Quanto all'andamento demografico, il Sistema A7 evidenzia, in diffomità dagli altri Sistemi del tipo A, un notevole incremento sia nel decennio intercensuario '81 – '91 (+13%) che nel decennio '91 – '01 (+ 12,99). Notevoli sono anche gli incrementi, nel decennio '91 – '01, sia delle abitazioni occupate da residenti (+20,4%) che delle abitazioni in totale (+20,7%), nonché, passando alla produzione (industria, commercio e servizi) delle U.L. (+20,41%)⁷ e degli addetti (+37,99%).

I progetti che interessano la mobilità sono:

- la realizzazione della strada di collegamento Acerno-Montecorvino;
- la ferrovia metropolitana di Salerno: tratta Pontecagnano-Battipaglia.

E' di prossima apertura lo svincolo di San Mango dell'autostrada Salerno – Reggio Calabria.

La “matrice degli indirizzi strategici” mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi STS “al fine di orientare l'attività dei tavoli di co-pianificazione”. Nella matrice, le righe sono costituite dai vari STS e le colonne dagli indirizzi:

- Interconnessione (riferito alle previsioni del Piano Regionale dei Trasporti), distinta in accessibilità attuale – A1 – e programmata – A2 -;
- Difesa della biodiversità – B1 -;
- Valorizzazione dei territori marginali – B2 -;
- Riqualificazione della costa – B3 -;
- Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio – B4 -;
- Recupero delle aree dismesse – B5 -;
- Rischio vulcanico – C1 -;
- Rischio sismico – C2 -;
- Rischio idrogeologico – C3 -;
- Rischio di incidenti industriali – C4 -;
- Rischio rifiuti – C5 -;
- Rischio per attività estrattive – C6 -;
- Riqualificazione e messa a norma delle città – D2 -;
- Attività produttive per lo sviluppo industriale – E1 -;

⁶ La produzione agricola pregiata del Sistema A7 è quella della Nocciola tonda di Giffoni, con marchio IGP.

⁷ Il valore è quello medio tra il settore industriale (+19,56% U.L. e +15,38% addetti), il settore commerciale e il settore dei servizi e delle istituzioni (+84,88% addetti).

- Attività produttive per lo sviluppo agricolo (sviluppo delle “filieri”) – E2a -;
- Attività produttive per lo sviluppo agricolo (diversificazione territoriale) – E2b -;
- Attività produttive per lo sviluppo turistico – E3 -.

I pesi sono i seguenti: 1, per la scarsa rilevanza dell’indirizzo; 2, quando l’applicazione dell’indirizzo consiste in “interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico”; 3, quando l’indirizzo “riveste un rilevante valore strategico da rafforzare”; 4, quando l’indirizzo “costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare”.

La riga del Sistema A7 riporta i seguenti valori:

A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D2	E1	E2a ⁸	E2b	E3
2	2	4	4	-	3	1	-	3	2	-	?	3	-	2	3	4	3

II.2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno

A seguito della delibera di adozione della GP n. 31 del 6.2.2012 il Consiglio Provinciale di Salerno ha approvato il PTCP con la delibera n. 15 del 30.3.2012.

L’iter procedurale di approvazione, stabilito dall’art. 20 della LR n. 16/2004, è stato completato con la trasmissione del PTCP alla Giunta Regionale per la pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione nel BURC. La verifica di compatibilità del PTCP col PTR e con i piani settoriali regionali è stata compiuta in sede di Conferenza Permanente ex LR n. 13/2008. Per tale motivo il PTCP, decorsi quindici giorni dall’avviso dell’avvenuta approvazione nel BURC, è entrato in vigore con efficacia a tempo indeterminato.

Rispetto al Preliminare, il PTCP è stato aggiornato per tenere conto del D. Lgs n. 63/2008 (Rutelli), col quale il PTCP perde l’efficacia di Piano paesistico che gli era stata attribuita con l’art. 57 del D. Lgs n. 112/98. Il PTCP è stato redatto nel sostanziale rispetto del PTR e riprende i Sistemi Territoriali di Sviluppo individuati dallo strumento regionale.

Il P.T.C.P. di Salerno adempie ad una **funzione strategica**, delineando le grandi scelte di tutela e assetto del territorio; ad una **funzione di autocoordinamento**, con l’obiettivo di rendere esplicite e di rappresentare sul territorio le scelte delle competenze provinciali; e ad una **funzione di indirizzo** per la pianificazione comunale.

Circa il **sistema ambientale**, il P.T.C.P. pone come obiettivi di fondo la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale e della difesa della biodiversità; la salvaguardia dell’integrità fisica del territorio attraverso l’attenzione al rischio ambientale ed antropico; la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi.

Circa il **sistema insediativo**, gli obiettivi prevalenti sono:

- il perseguimento di assetti policentrici integrati con la promozione della razionalizzazione;
- l’innovazione e lo sviluppo equilibrato delle diverse funzioni insediative;
- il miglioramento della qualità dei sistemi insediativi;
- il coordinamento delle politiche di sviluppo del territorio attraverso la programmazione-pianificazione di azioni locali e sovrالocali;
- la definizione delle interconnessioni con i corridoi trans-europei;
- il raggiungimento della piena efficienza della rete delle interconnessioni di merci e persone;
- il miglioramento dell’efficienza del sistema della mobilità;
- la promozione del più ampio ricorso alle fonti energetiche rinnovabili.

Circa il **sistema infrastrutturale**, viene adottata un’impostazione integrata e intersettoriale, puntando sull’interconnessione tra i corridoi trans-europei e valorizzando i poli fondamentali provinciali: lo scalo della linea FS alta capacità – alta velocità nella valle dell’Irno (Pellezzano) prima della testata di Battipaglia; il porto commerciale di Salerno; l’aeroporto di Pontecagnano e l’interporto di Battipaglia.

⁸ Il valore 4 attribuito all’indirizzo strategico E2b è motivato dalla forte vocazione rurale, ambientale e paesaggistica, che giustifica la forte “strategicità” dell’indirizzo.

Nel territorio provinciale il PTCP individua, in un quadro dettagliato di centralità e di sistemi di relazioni territoriali, i seguenti ambiti di riferimento: la **Costiera amalfitana**, l'**Agro sarnese-nocerino**, l'**Area salernitana** e la **Piana del Sele** (con la Valle dell'Irno, i Picentini, la conurbazione Pontecagnano-Bellizzi-Battipaglia-Eboli), l'**Area del Cilento e Vallo di Diano** (con gli Alburni e Alto Calore, il Cilento costiero e le Aree interne e il Vallo di Diano).

Le “schede” relative agli ambiti suddetti specificano: le azioni per

- **la tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale ed insediativo;**
- **il consolidamento e la riqualificazione dei centri urbani locali;**
- **lo sviluppo a partire dalla valorizzazione delle risorse locali;**
- **il potenziamento del sistema della mobilità.**

Per l'ambito dei Monti Picentini, che viene definito “ambito di sviluppo diversificato e legato alle risorse naturalistiche, culturali ed agroalimentari”, in merito al primo tema vengono indicati:

- la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale mediante l'applicazione di metodi di gestione o di restauro ambientale idonei a realizzare un'integrazione tra uomo e ambiente naturale;
- la conservazione e il mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici dei paesaggi;
- il recupero e la rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani e rurali;
- la salvaguardia delle aree agricole e delle colture tipiche e la loro promozione, anche attraverso attività di turismo rurale.

In merito al secondo tema vengono prescritti:

- la valorizzazione degli insediamenti urbani esistenti in un sistema integrato;
- la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e la promozione di quelli privati di scala anche non locale al fine di evitare che lo sviluppo residenziale in atto configuri insediamenti poveri di caratteri urbani e quindi costretti a gravitare sul comune capoluogo;
- la realizzazione di attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero, anche a servizio dell'area urbana di Salerno.

Sul terzo tema sono indicati:

- la valorizzazione delle colture tipiche, delle tradizioni artigianali locali, della tradizione enogastronomica;
- la promozione di un distretto agroalimentare in relazione alle produzioni tipiche;
- la promozione di un'offerta turistica (“città dell'accoglienza rurale”) legata alla natura, alle tradizioni e produzioni locali, alle risorse ed eventi culturali (Giffoni Film festival, Sieti Città Albergo, ecc.), anche attraverso il potenziamento dei servizi connessi;
- la promozione di una rete di attività commerciali, artigianali e di servizi turistici, quale sistema integrato di promozione delle “risorse”/prodotti locali e di riqualificazione e conservazione “attiva” della struttura fisica e dell'identità culturale dei centri storici e dei nuclei antichi.

In merito alla mobilità è previsto il potenziamento/adeguamento della viabilità esistente.

Riqualificare e valorizzare il sistema ambientale attraverso:

la valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali e dei mosaici agricoli lungo i versanti collinari dei Picentini, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva; promuovendo la diffusione e la promozione delle produzioni agricole locali di qualità e favorendo l'adesione a sistemi di tracciabilità e di certificazione; consentendo la localizzazione di impianti per la trasformazione delle produzioni autoctone; completando e/o ampliando le aree produttive esistenti; adeguando strutturalmente le aziende agricole anche incentivando la formazione professionale degli addetti al settore; sostenendo l'integrazione verticale ed orizzontale delle filiere agroalimentari di riferimento (nocciola, olio, ortofrutta); favorendo la diversificazione ed integrazione delle attività agricole anche puntando alla accoglienza rurale;

la gestione e valorizzazione del patrimonio geologico (geositi), custode di valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi, per favorire la conoscenza, la fruizione e l'utilizzo didattico dei luoghi di interesse geologico, delle grotte e dei paesaggi geologici;

la tutela, riqualificazione e valorizzazione delle fasce fluviali e del reticolo idrografico minore, al fine di consolidarne ed elevarne il grado di naturalità e funzionalità idraulica ed ecologica, conservarne le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, ripristinarne la vegetazione ripariale arborea, arbustiva ed erbacea per il raggiungimento di cenosi forestali mature, riqualificarne e monitorarne la vegetazione ripariale ed acquatica ai fini della fitodepurazione, recuperare le aree in stato di degrado, tutelarne i valori paesaggistici, valorizzarne la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate;

la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e di falda, controllando e riducendo l'uso di pesticidi ed anticrittogamici, promuovendo il completamento e l'adeguamento dei sistemi di depurazione, controllando le emissioni provenienti dai cicli produttivi, e regolando l'emungimento dalle falde acquifere;

la prevenzione delle situazioni di degrado e riqualificazione degli insediamenti edilizi diffusi nel territorio rurale e aperto, ivi compresi quelle quote di insediamenti abusivi che risultano recuperabili, in quanto compatibili con le esigenze di tutela, riqualificazione e valorizzazione dei diversi siti, demolendo invece i manufatti non recuperabili e/o inconciliabili;

la bonifica dei siti inquinati da sversamenti/stoccaggio di rifiuti e il perseguimento di politiche comprensoriali per la raccolta, la differenziazione, il trattamento e lo smaltimento dei R.S.U..

Sviluppare relazioni di integrazione-complementarità tra il sistema urbano di fondovalle ed il sistema rurale collinare attraverso:

la riqualificazione dell'assetto insediativo esistente mediante: la promozione degli interventi di recupero, riqualificazione e completamento del tessuto urbano, anche con la promozione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto al recupero ed alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla densificazione degli insediamenti recenti; la limitazione delle espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra i diversi insediamenti; il riordino dell'assetto insediativo esistente lungo la SS.18, anche evitando/recuperando la commistione casuale tra aree residenziali ed aree/funzioni produttive, o comunque non direttamente connesse alla residenza; la delocalizzazione delle funzioni produttive, quali attività industriali e artigianali inconciliabili con il tessuto residenziale, ma anche media e grande distribuzione di vendita, in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità; la riconversione delle aree e dei contenitori dismessi, privilegiando e prescrivendo la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standard di aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero; l'integrazione delle infrastrutture produttive e dei servizi esistenti a livello locale in una nuova logica di territorio ed in connessione, lungo il sistema di viabilità esistente, con l'area industriale di Salerno e con il sistema dei servizi della città capoluogo; l'integrazione del sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi;

il contenimento della diffusione edilizia nel territorio extraurbano, sia di tipo areale, sia di tipo lineare lungo la viabilità, mediante la incentivazione al mantenimento e/o alla nascita di nuove imprese agricole;

la creazione delle condizioni infrastrutturali ed organizzative per elevare la qualità complessiva del territorio, attraverso un'attenta politica orientata al turismo culturale, rurale ed enogastronomico, a selezionate iniziative convegnistiche, ad attività di alta formazione;

la promozione dei legami relazionali che possano favorire le riconessioni funzionali con la dimensione d'area vasta salernitana, della piana del Sele (Bellizzi, Battipaglia ed Eboli), e della parte montana della Valle dell'Irno (Fisciano, Calvanico, Baronissi);

la valorizzazione e il potenziamento della centralità d'ambito di Giffoni Valle Piana sede della

Città del Cinema e dell'evento connesso, il Festival Internazionale del Cinema per Ragazzi, con la creazione di elementi di interesse che inducano alla destagionalizzazione, quali la realizzazione della Cineteca regionale, di un complesso museale e del "centro di formazione di cinematografia e della multimedialità" etc.;

il recupero e valorizzazione dei borghi storici di tutti i centri d'ambito, delle strutture rurali (masserie) e delle infrastrutture di archeologia industriale presenti sul territorio, sia per allocarvi infrastrutture di servizio per l'organizzazione di eventi culturali, sia per accrescere la rete di ospitalità, "città dell'accoglienza rurale", replicando l'esperienza di "Sieti paese albergo" e, più in generale dei Borghi Autentici d'Italia;

la valorizzazione e promozione di una rete locale per il turismo archeologico;

l'organizzazione e promozione di una rete locale per il turismo naturalistico-religioso, che comprende l'Abbazia di Santa Maria del Tobenna a Castiglione del Genovesi; nonché di tutta una serie di chiese e cappelle rupestri che presentano elementi di particolare attrattività;

la promozione di una rete di attività commerciali, artigianali e di servizi, quale sistema integrato di valorizzazione delle risorse e dei prodotti locali e di riqualificazione e conservazione attiva della struttura fisica e dell'identità culturale locale, anche attraverso la realizzazione di strutture espositive e fieristiche;

la realizzazione di un "polo dei divertimenti" che possa integrare sinergicamente l'esperienza del Festival cinematografico, avendo come target di riferimento i più giovani;

la promozione di iniziative culturali come convegnistica, ricerca, formazione, anche per valorizzare, tra l'altro, **il Centro Studi "Antonio Genovesi" a Castiglione dei Genovesi.**

Migliorare l'efficienza del sistema della mobilità attraverso:

l'adeguamento della viabilità a servizio delle aree collinari tra San Mango Piemonte e Acerno;

il potenziamento delle connessioni infrastrutturali della fascia di fondovalle (Pontecagnano-Faiano, Montecorvino Rovella, Montecorvino Pugliano ed Olevano sul Tusciano) con la città capoluogo, la conurbazione Battipaglia-Eboli ed il nuovo porto commerciale.

La Parte III delle Norme di attuazione contiene i **Criteri e obiettivi per la pianificazione comunale**, che dettano in modo dettagliato i contenuti e l'articolazione del PUC legandoli anche ai caratteri fisiografici e socio-economici dei luoghi. Si tratta, in molti casi, di disposizioni già contenute, oltre che nella LR n. 16/2004, nel Piano Territoriale Regionale e nel Regolamento di attuazione per il Governo del territorio (n. 5/2011).

Il riferimento alle disposizioni normative del PTCP sarà di volta in volta esplicitato nel seguito in relazione alle specifiche tematiche del PUC, sia per quanto attiene alla lettura dello stato di fatto (quadro conoscitivo) che ai contenuti previsionali e prescrittivi (dimensionamento, standard, aree di servizio e produttive, perequazione).

Il Titolo I riguarda la "Struttura del PUC". In particolare l'art. 60 fissa i riferimenti per la distinzione tra disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche.

Il Titolo II detta le norme per la "Partizione del territorio" per elementi identitari, quali le aree montane, le aree di pianura, la fascia costiera, le aree agricole periurbane, gli aggregati edilizi nei contesti agricoli, le cave, le aree archeologiche, i centri e nuclei storici, gli insediamenti recenti compresi quelli turistici, le aree portuali, cimiteriali e gli immobili in disuso.

Il Titolo III contiene le "Disposizioni comunali di governo ambientale", che riguardano in particolare i rischi, le aree naturali e i corpi idrici.

Il Titolo IV detta le norme sulle "Densità territoriali, indirizzi localizzativi e criteri per gli insediamenti".

Infine il Titolo V contiene gli "Indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC". Al processo di dimensionamento è dedicata la "Scheda dimensionamento fabbisogno residenziale" allegata alle Norme, che comprende la ripartizione del carico insediativo provinciale stimato dalla Regione per il

periodo 2009-2019 tra gli Ambiti identitari.⁹ Le capillari prescrizioni del PTCP sul dimensionamento dei PUC saranno riprese nel Cap. IV della presente relazione al fine di rendere conto della conformità del PUC alle capillari disposizioni del PTCP in materia.

II.2.3 Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno

Il Piano dell'ASI di Salerno fu approvato il 15.10.1965. Successive varianti furono approvate con decreti regionali nel 1973. Il piano dislocava nel territorio provinciale 5 agglomerati: Salerno-Fuorni, Cava dei Tirreni, Fisciano - Mercato San Severino, Battipaglia ed Eboli - Campagna, quest'ultimo con piano specifico del 1976.

Il Consorzio ASI, del quale fanno parte 34 Comuni, tra i quali Castiglione del Genovesi, oltre alla Provincia e alla Camera di Commercio I.A.A., ha in carico anche i nuclei industriali di Buccino, Contursi, Oliveto Citra e Palomonte, istituiti ai sensi dell'art. 32 della legge n. 219/81 sulla ricostruzione a seguito del terremoto del novembre 1980.

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 555/59 (art. 21 del testo coordinato delle leggi nn. 634/57 e 555/59), i Piani Regolatori delle ASI hanno valore ed efficacia di Piani Territoriali di Coordinamento. Ovviamente fino all'approvazione dei PTCP propriamente detti.

L'agglomerato più prossimo a Castiglione è quello di Fisciano - Mercato San Severino.

II.2.4 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele

Il territorio del Bacino regionale "Destra Sele" è delimitato dallo spartiacque che parte dalla Punta della Campanella, prosegue attraverso la dorsale carbonatica dei Monti Lattari in direzione nord-est, e giunge al bacino del fiume Irno e alle propaggini meridionali del massiccio Terminio-Cervialto, che raggiunge le maggiori altitudini.

Il Piano stralcio è stato redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della legge 183/89 e dell'art. 1 del D.L. n. 180/98 e dagli artt. 1, 1 bis e 2 del D.L. n. 279/00 convertito con modifiche e integrazioni nella legge n. 365/00. Il suo obiettivo di fondo è la definizione di misure e di interventi volti a ridurre i gradi di rischio e di pericolo idrogeologico esistenti nel bacino.

Parte rilevante del piano è quella dedicata all'individuazione degli squilibri e alla definizione del rischio. Per squilibri si intendono quelle situazioni, manifeste o prevedibili, nelle quali lo stato attuale del territorio presenta condizioni di rischio e/o di degrado ambientale negative per la vita e lo sviluppo delle popolazioni interessate e che pertanto richiedono interventi.

Il rischio esprime il valore del danno atteso agli elementi vulnerabili al verificarsi di un evento di data pericolosità. E' evidente che, in assenza di elementi vulnerabili, il danno e pertanto il rischio sono nulli. La sua valutazione avviene mediante una matrice convenzionale.

Pericolosità

a) Pericolosità da frane. Le aree vengono distinte in quattro fasce (P4, P3, P2, P1).

Le aree di maggiore pericolosità (P4 e P3) vengono distinte in aree di pericolo reale e aree di pericolo potenziale. La distinzione, rilevante ai fini normativi, dipende dal loro interessamento o meno da frane in atto o quiescenti.

b) Pericolosità da alluvioni. Le aree da pericolo di alluvioni sono così individuate: alveo di piena ordinaria; fasce fluviali categorie A, B (suddivisa in fasce B1, B2, B3) e C; aree soggette a potenziale pericolo di colate – cat. D; corsi d'acqua per i quali non vengono individuate fasce fluviali.

Rischio

⁹ Il carico insediativo (quota del fabbisogno pregresso + quota del fabbisogno aggiuntivo in termini di famiglie e alloggi) attribuito all'Ambito identitario "Area metropolitana di Salerno – Valle dell'Irno – Picentini" quale quota di quello provinciale totale oscilla tra il minimo di 17.100 e il massimo di 18.000.

La classificazione del rischio viene eseguita secondo una scala relativa che tiene conto, in accordo con quanto prescritto dal DPCM 29/9/98, del danno atteso all'ambiente e agli elementi antropici. La netta separazione tra le classi dipende dalla possibilità o meno di un coinvolgimento diretto delle persone. Vengono distinte, pertanto, quattro classi di rischio:

- moderato, R1: per il quale i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali;
- medio, R2: per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgersi delle attività economiche;
- elevato, R3: per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale;
- molto elevato, R4: per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche.

Ferma la distinzione del rischio in classi, il rischio frane viene distinto da quello alluvioni nel seguente modo:

a) Rischio Frane. La Carta del Rischio è il risultato dell'incrocio della Carta degli elementi antropici (esistenti e di progetto) con la Carta della Pericolosità da Frana.

La ricognizione comprende l'approfondimento a scala 1:5.000 in corrispondenza delle aree a rischio elevato e molto elevato (R3 e R4), opportunamente estese alle nuove aree classificate come P3 e P4. La valutazione del rischio relativo è stata effettuata sulla base della pericolosità relativa e del danno atteso, cioè della perdita dell'incolumità, della vita umana e dei beni materiali

b) Rischio Alluvioni. L'individuazione del rischio alluvioni parte dall'analisi del comportamento idraulico dei diversi tratti d'alveo tenendo conto della presenza, nel bacino e sui tratti d'alveo stessi, di manufatti in grado di modificare le portate defluenti e/o di interferire con le correnti di piena.

In generale, il rischio idraulico assume caratteristiche diverse e va quindi analizzato con metodologie diverse a seconda che si considerino:

- i torrenti montani, incisi in formazioni in posto, in cui possono verificarsi dissesti di carattere erosivo al piede dei versanti e, nei casi più gravi, colate rapide di fango o di detrito;
- i tratti pedemontani, alluvionati, in cui si verificano processi di deposito nel breve, medio e lungo termine, con conseguente incremento dei rischi di esondazione per restringimento delle sezioni trasversali;
- i tratti incassati di pianura, in cui si verificano esondazioni in conseguenza delle portate in arrivo dai bacini a monte eccessive rispetto alla capacità di convogliamento idrico.

Vengono definite, in funzione delle aree inondabili con diverso periodo di ritorno, le fasce fluviali, rispetto alle quali sono impostate le attività di programmazione contenute nel PSAI.

Nel caso del rischio idraulico l'espressione della pericolosità in termini spaziali è fornita dalle fasce di esondazione, che rappresentano il limite raggiungibile dalle acque per un determinato evento di piena. L'attribuzione del valore alla pericolosità è avvenuto tramite i periodi di ritorno.

La vulnerabilità degli elementi a rischio è valutata sia in relazione alla loro capacità di sopportare le sollecitazioni esercitate dall'evento che all'intensità dell'evento stesso.

Il Piano Stralcio individua le necessità di intervento, in termini di compatibilità del rischio, costituite da misure non strutturali e strutturali a carattere intensivo ed estensivo per il riassetto idrogeologico del territorio. Le tipologie di intervento sono le seguenti:

a) Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio (norme di salvaguardia):

- individuazione, delimitazione e disciplina delle aree di pericolo idrogeologico;

- individuazione, delimitazione e disciplina delle aree a rischio idrogeologico;

b) Individuazione degli interventi di mitigazione del rischio

Misure non strutturali:

- sistemi di monitoraggio e di allerta
- predisposizione di piani di emergenza

Misure strutturali di tipo estensivo:

- mantenimento delle aree di espansione naturale e intercettazione del trasporto solido sui corsi d'acqua montani;
- opere di idraulica forestale;
- riforestazione e miglioramento dell'uso agricolo del suolo a fini di difesa idrogeologica.

Misure strutturali di tipo intensivo:

- riferite al reticolo idrografico e ai versanti, rappresentate da opere per il controllo e il contenimento dei fenomeni di dissesto;
- riferite all'adeguamento delle infrastrutture viarie di attraversamento o interferenti.

Il territorio di Castiglione del Genovesi è notevolmente interessato dal PSAI Destra Sele. **La carta della pericolosità di frana** evidenzia la pericolosità molto elevata (P4) di due ramificazioni a nord del territorio comunale (costa Grande); di quattro areole in località Vetraro a nord del centro abitato; di una parete di notevole acclività a sud ovest (Pistelli); di tre strette fasce a sud (Quarana), delle quali una in corrispondenza della vetta del monte Tobenna, al confine col territorio di San Mango Piemonte; di una fascia stretta e ricurva in località Casa Pioppo, a sud est del territorio comunale verso il confine con San Cipriano Picentino.

Le zone a pericolosità elevata (P3) sono le più estese e presentano una maggiore compattezza a nord (Fior di Piano, Costa grande, Foreste, Giola); ad est (Pistelli, Vetraro, Foresta Mammella); a sud ovest (Tempone, Selva) e a sud (Pistelli, Quarana).

Le zone a pericolosità Moderata (P1) e Media (P2) sono notevolmente ramificate; la maggior diffusione si riscontra ad ovest e a sud est. Il centro edificato rientra, per la parte a nord, che comprende il centro storico, nella Pericolosità Media; le ramificazioni occidentale (Case Calce fino alla frazione Zana) e orientale sono rispettivamente, e per lo più, in Pericolosità Moderata e Media.

La conseguente situazione di **rischio frane** interessa il centro edificato e i manufatti, prevalentemente le strade, ma non sono presenti aree a rischio Molto elevato. Rientra in rischio Elevato (R3) una stretta area a nord del centro storico oltre la strada che lo delimita; in rischio Medio (R2) rientrano il centro storico e la parte del capoluogo in corrispondenza della penetrazione della SP Madonnelle nel centro urbano, mentre in rischio Moderato (R1) rientrano, oltre al settore nord orientale della parte a monte, le due ramificazioni verso valle (Case Calce e Madonnelle).

La carta della **pericolosità da alluvioni** (fasce fluviali) evidenzia gli alvei di piena ordinaria; lungo il loro corso sono individuate le sezioni di calcolo. Il vallone ad ovest del centro abitato, che corre parallelamente alla direttrice Case Calce – Zana, presenta, proprio all'altezza di Zana, un tratto di Fascia A (alveo di piena standard - T = 100 anni -).

Quanto al **rischio da colata**, la tavola evidenzia, lungo il medesimo vallone, due “punti critici relativi alla sezione di calcolo” che, ovviamente, richiedono attenzione.

Per tali siti potrebbe rendersi necessaria l'attenta considerazione delle prospettive di messa in sicurezza, che assumono probabilmente un ruolo prioritario e pregiudiziale rispetto alle azioni di piano più significative.

II.2.5 Le Misure di salvaguardia per il territorio del Parco regionale dei Monti Picentini

Con la deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 1539 del 24.4.2003 fu istituito il Parco regionale dei Monti Picentini ai sensi della legge regionale 1.9.1993 n. 33. Alla deliberazione sono allegati: lo stralcio planimetrico con la perimetrazione del territorio del Parco, che comprende 31 Comuni dei quali 18 nell'attuale provincia di Avellino e 13 in provincia di Salerno; il testo delle

Misure di salvaguardia finalizzate alla tutela dell'ambiente fino all'approvazione del Piano del parco; la Proposta di documento di indirizzo per il Parco regionale.

Nel BURC n. speciale del 27.5.2004 furono pubblicate le delibere istitutive e le norme di salvaguardia di tutti i Parchi regionali con le relative planimetrie in scala 1: 25.000 riportanti la zonizzazione, che si articola nelle tre zone:

“A” – *Area di riserva integrale*, nella quale l'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica e ambientale;

“B” – *Area di riserva generale orientata e di protezione*, nella quale vigono specifici divieti (attività sportive con l'impiego di motori); la fauna e la flora sono tutelate con modalità dettagliate; altre misure regolano l'uso del suolo e perseguono la tutela del patrimonio edilizio;

“C” – *Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale*, che comprende gli insediamenti antichi accentrati e/o isolati integrati o meno con gli insediamenti recenti, per i quali vigono le norme e le prescrizioni dei piani comunali generali vigenti; sono sottoposti a tutela e riqualificazione gli insediamenti di edilizia minore, rurale e sparsa.

Nel territorio comunale di Castiglione sono presenti tutte e tre le zone: la zona A comprende a sud la vetta del Monte Tobenna con i primi declivi a nord e si estende verso San Mango Piemonte e San Cipriano Picentino; la zona B occupa un esteso settore a nord e a nord est e comprende l'emergenza del Monte Monna con le sue pendici verso la sella centrale, a monte del centro abitato; la zona C comprende il centro abitato e una fascia ad ovest.

II.2.6 I Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale

Attraverso i Siti di Importanza Comunitaria (Direttiva CEE n. 43/92 “Habitat”) e le Zone di Protezione Speciale (Direttiva CEE n. 409/79 “Uccelli”) la Commissione europea prevede di realizzare il progetto *Rete Natura 2000*, un'infrastruttura ambientale di connessione tra tutte le aree protette europee (parchi, riserve e le stesse aree S.I.C e Z.P.S.). Gli obiettivi della Direttiva Habitat sono quelli di: favorire l'integrazione della tutela di habitat e specie animali e vegetali con le attività economiche e con le aspettative di sviluppo delle popolazioni locali; conservare non solo gli habitat naturali meno modificati ma anche quelli seminaturali (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi produttivi, i pascoli, etc) per coinvolgere tutte le aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali hanno permesso il mantenimento di un equilibrio tra uomo e natura.

Dalle schede predisposte dal Ministero dell'Ambiente risultano le caratteristiche principali del SIC e della ZPS che interessano il territorio di Castiglione del Genovesi:

- **IT8050027** – SIC *Monte Mai e Monte Monna*: rilievi carbonatici dei Monti Picentini interessati da fenomeni carsici; estesi castagneti cedui e da frutto; vegetazione rupestre; comunità di chiroterteri e anfibi.
- **IT8040021** – ZPS *Monti Picentini*: massiccio appenninico di natura calcarea e dolomitica con presenza di fiumi incassati in valloni profondamente incisi; fenomeni di carsismo. Popolazione vegetale tra le più rappresentative dell'Appennino campano. Praterie xerofile con specie endemiche; foreste di caducifoglie; stazioni di *Pinus nigra*. Importante avifauna; mammiferi (*canis lupus*); anfibi e rettili.

Occorre ricordare che il **D.P.R. 8.9.1997 n. 357 (Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)** impone, con l'art. 5: di tener conto, nella pianificazione e programmazione territoriale, del valore naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria (comma 1); di presentare alla Regione (da parte dei proponenti piani territoriali, urbanistici e di settore) una relazione documentata per individuare e valutare i principali effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito medesimo (“Valutazione di incidenza”, comma 2).

III.1 Il territorio comunale: geografia ed economia

Com'è noto, il Comune di Castiglione del Genovesi prende il nome dal religioso, grande filosofo ed economista, Antonio Genovesi, che vi nacque nel 1713.

Il territorio comunale, che si estende per 10,75 kmq, confina a nord ovest con Fisciano e Baronissi, a sud con San Mango Piemonte, a sud est con San Cipriano Picentino e a nord est con Giffoni Sei Casali. La giacitura, notevolmente articolata, comprende a nord le acclività del Monte Monna (1.196 m) e a sud quelle del Monte Tobenna, mentre il capoluogo, disteso sul declivio verso la sella tra le due emergenze, si affaccia a sud su una conca di notevole valore paesistico dalla quale risultano visibili il litorale salernitano e, di scorcio, la costiera amalfitana.

L'insediamento sorse in età repubblicana romana, in posizione particolarmente salubre, tra boschi e castagneti. Il centro edificato è costituito dal nucleo antico a nord, degradato e rimaneggiato, e dall'espansione verso sud; a sud est dell'insediamento è sita la frazione Zana (Anzano). Vanno segnalati i seguenti complessi religiosi: l'ex convento dei Cappuccini, gravemente danneggiato dal terremoto del 1980, del quale restano i porticati, il chiostro e l'ampia chiesa col maestoso ingresso sul piazzale antistante; la chiesa madre di San Michele Arcangelo, anch'essa gravemente danneggiata dal terremoto e riaperta al culto nel 2001 (resta da restaurare il campanile); la trecentesca, centrale chiesa di San Bernardino, già basilica pontificia; la cappella di San Vito in località Casa Della Calce; la chiesa romanica del SS. Rosario, recentemente ricostruita, nella frazione Zana; le rovine dell'abbazia di Santa Maria a Tobenna, con la chiesa ancora esistente, un tempo vera emergenza dell'Agro picentino. Fondata nel sec. XII probabilmente sulle rovine di un precedente tempio pagano, il complesso è attualmente interessato da lavori di restauro.

Siti notevoli sono: la sorgente detta Fontana di Mastrocampo, a due km dal centro abitato; il Pozzo di Venere, voragine naturale al termine di un suggestivo percorso sul Monte Visciglieta che passa per Tobenna. Va anche segnalata la strada comunale che porta sulla vetta del Monte Monna, dalla quale si gode una mirabile veduta panoramica che spazia dal Vesuvio ai Monti Lattari, dal Monte Cervialto al golfo di Salerno e agli Alburni.

Quanto all'economia, l'attività prevalente è quella legata alle colture legnose, con netta prevalenza delle castagne e delle nocciole. La nocciola "tonda giffonese" ha ottenuto il riconoscimento dell'Indicazione di Origine Protetta (I.G.P.). Le aziende agricole a prevalente conduzione familiare superano il centinaio; quelle a compartecipazione sono circa la metà. A queste vanno aggiunte le poche aziende di selezione e trattamento delle castagne – che non giungono al prodotto dolciario finito ma alla fase del semilavorato da fornire alle industrie alimentari e dolciarie delle aree più forti del paese - e quelle specializzate nell'industria boschiva. Alla dimensione produttiva non fa riscontro un idoneo apparato per la commercializzazione, che garantirebbe più alti livelli di reddito integrando l'attività economica primaria e secondaria con quella terziaria. Tale mancanza è stata all'origine dell'adesione del Comune di Castiglione al Patto Territoriale "Irno – Picentini", nell'ambito del quale è stato finanziato il "Centro di raccolta e di commercializzazione di castagne e nocciole".

Una modesta attività artigianale viene svolta nel campo della lavorazione del legno di castagno.

I pregi ambientali e la salubrità dell'aria giustificano la vocazione al turismo finora non colta appieno. Da tempo, infatti, Castiglione è sede di vacanza di famiglie residenti nel capoluogo provinciale e nelle sue prossimità, ma il turismo residenziale non produce tangibili vantaggi per l'economia locale, che trarrebbe maggiore sostegno dalla presenza di impianti ricettivi a rotazione d'uso e dai servizi connessi col superamento della stagionalità attraverso il protrarsi delle presenze lungo l'arco dell'anno. Ma la scelta di assecondare in modo più completo la vocazione turistica deve misurarsi con l'esigenza di un uso accorto delle risorse, proprio per evitare il depauperamento della materia prima, appunto l'amenità dei luoghi, che costituisce il presupposto di una crescita economica in funzione della ricettività.

Più che immaginare lo sviluppo in chiave monotematica, è opportuno puntare alla polifunzionalità (colture pregiate, agroalimentare, artigianato, turismo, commercio e servizi), onde avviare uno sviluppo equilibrato fondato su attività integrate e complementari.

III.2 La popolazione e il movimento anagrafico

Sono stati messi a confronto i risultati dei censimenti del 1961, 1971, 1981, 1991, 2001 e comparati con quelli della provincia salernitana e dell'intera Campania. I dati ISTAT mettono in evidenza che nel Comune di Castiglione del Genovesi si è registrata negli ultimi cinquanta anni una variazione positiva della popolazione residente, con il passaggio dai 1075 abitanti del 1961 ai 1270 del 2001 (Tabella 1). La variazione percentuale del periodo considerato è pari al 18,14% ed è in linea con la tendenza di crescita demografica della provincia (17,68%) e della regione (31,20%) (Tabella 2). Il dato del 2001 rappresenta, nell'arco del cinquantennio considerato, il massimo valore di ripresa demografica in quanto, dal 1961 al 1981, il comune di Castiglione del Genovesi è stato caratterizzato da un consistente decremento percentuale, in controtendenza con l'andamento della provincia di Salerno e della Regione Campania. Secondo i dati dell'Ufficio Statistica comunale la popolazione al 31.12.2006 è di 1283 unità. Questo ultimo dato mostra il progressivo, se pur lieve, consolidamento della tendenza alla crescita demografica in relazione all'andamento generale del paese.

Al 2001 sono state censite n. 408 famiglie, di cui n. 364 residenti nel centro urbano, n. 37 nei nuclei urbani e n. 7 nelle zone interessate da case sparse.

E' stato possibile verificare anche la consistenza di ognuna di esse in termini di componenti; su 408 famiglie: n. 64 sono costituite da 1 persona, n. 92 da 2 persone, n. 76 da 3 persone, n. 106 da 4 persone, n. 52 da 5 persone, n. 17 da 6 persone o più. I dati del 2001 sono da considerarsi ormai vecchi. Ma il loro aggiornamento è prossimo, col censimento che sarà avviato nell'anno in corso.

Enti territoriali	1961	1971	1981	1991	2001
Castiglione del Genovesi	1075	946	1034	1168	1270
Provincia di Salerno	912265	957452	1013779	1066601	1073643
Regione Campania	4761000	5059000	5.463.000	5.630.000	5.702.000

Tabella 1. Popolazione residente dal 1961 al 2001 negli ambiti di riferimento

Enti territoriali	1971	1981	1991	2001
Castiglione del Genovesi	-12%	-3,8%	8,6%	18,14%
Provincia di Salerno	4,95%	11,12%	16,92%	17,68%
Regione Campania	16,40%	25,70%	29,50%	31,20%

Tabella 2. Incrementi percentuali della popolazione residente dal 1961 al 2001 negli ambiti di riferimento

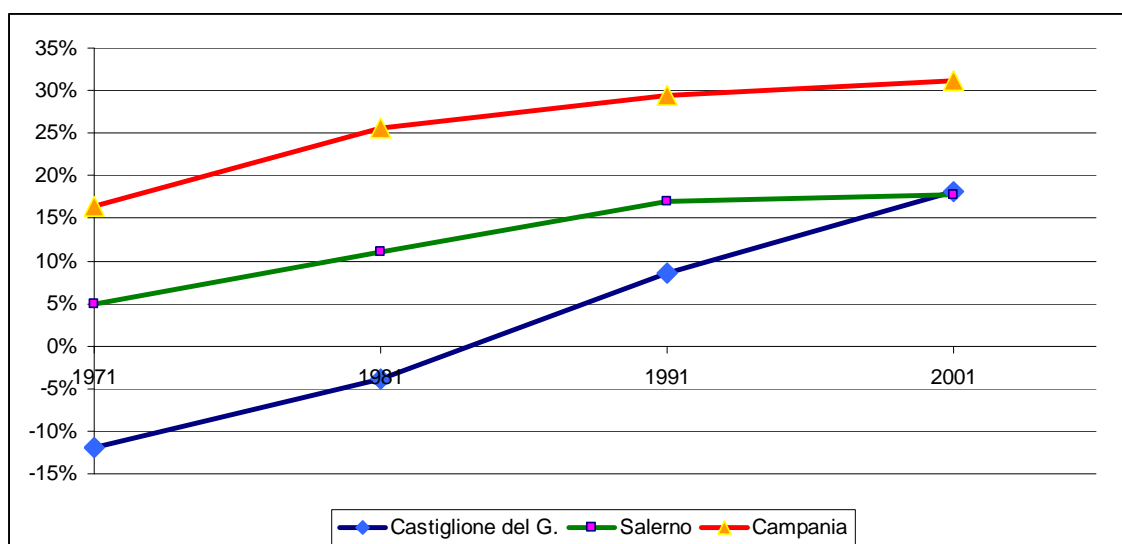


Figura 1. Confronto fra i valori della popolazione residente degli ambiti di riferimento

La Tabella n. 3 e la Figura n. 2 rappresentano la distribuzione sul territorio comunale di Castiglione del Genovesi della densità demografica secondo i dati del censimento ISTAT 2001. Il territorio comunale è costituito da una struttura urbana semplice che caratterizza i centri inferiori a 5000 abitanti a prevalenza montana ossia: un piccolo capoluogo, una frazione e case sparse nella restante parte del territorio a carattere quasi esclusivamente vegetazionale che per la loro esiguità non danno vita al fenomeno diffuso della disseminazione edilizia.

Il comune di Castiglione del Genovesi in riferimento al censimento 2001 è stato suddiviso in quattro sezioni censuarie. La zona più densamente popolata (46,26 abb/ha) corrisponde alla sezione censuaria n. 2, coincidente con la parte meridionale del capoluogo mentre le sezioni n. 1 e n. 3 coincidenti rispettivamente con la parte settentrionale del capoluogo e con la frazione Zana si attestano intorno ai 20 abb/ha. La quarta sezione corrisponde alla restante parte del territorio comunale che ha densità demografica uguale a 0.

N. Censuaria	Sezione	Popolazione (abb.)	ha	densità (abb./ha)
1		522	32,3	16,16
2		643	13,9	46,26
3		112	5,56	20,14
4		19	1048,1611	0

Tabella 3. Densità di popolazione per sezioni censuarie (Fonte Ufficio Statistica del Comune di Castiglione del Genovesi)

La popolazione residente di Castiglione del Genovesi (Tabella 5) era di 1168 unità al 1991 (ISTAT)¹⁰ ed è passata a 1270 unità al 2001, con un incremento nel decennio considerato pari all'8,73%. L'andamento della crescita demografica è relativamente costante, diagrammaticamente prossimo alla linearità tra il 1991 e il 2001. Il biennio 2001 - 2003 presenta un calo di popolazione (1237 unità nel 2002 e 1234 unità nel 2003) con una ripresa che ha riportato sostanzialmente la popolazione del 2006 a quella del 2001.

Con riferimento alla Tabella 5, si può verificare che nel periodo considerato (1991-2006) la media annua delle nascite è di circa 14 unità, mentre quella dei decessi è di circa 8 unità, valori in rapporto tra loro di quasi 2 a 1. Più incisiva sulla dinamica demografica generale appare la variabilità del

¹⁰ I dati del censimento ISTAT si discostano abitualmente da quelli dell'anagrafe comunale.

saldo sociale, spesso rappresentato da valori decisamente negativi (- 20 unità nel 1995 e - 26 unità nel 2002). Dall'anno 2003 si registra la tendenza ad un incremento moderato ma costante, che ha portato la popolazione residente al 2010 a 1362 unità.

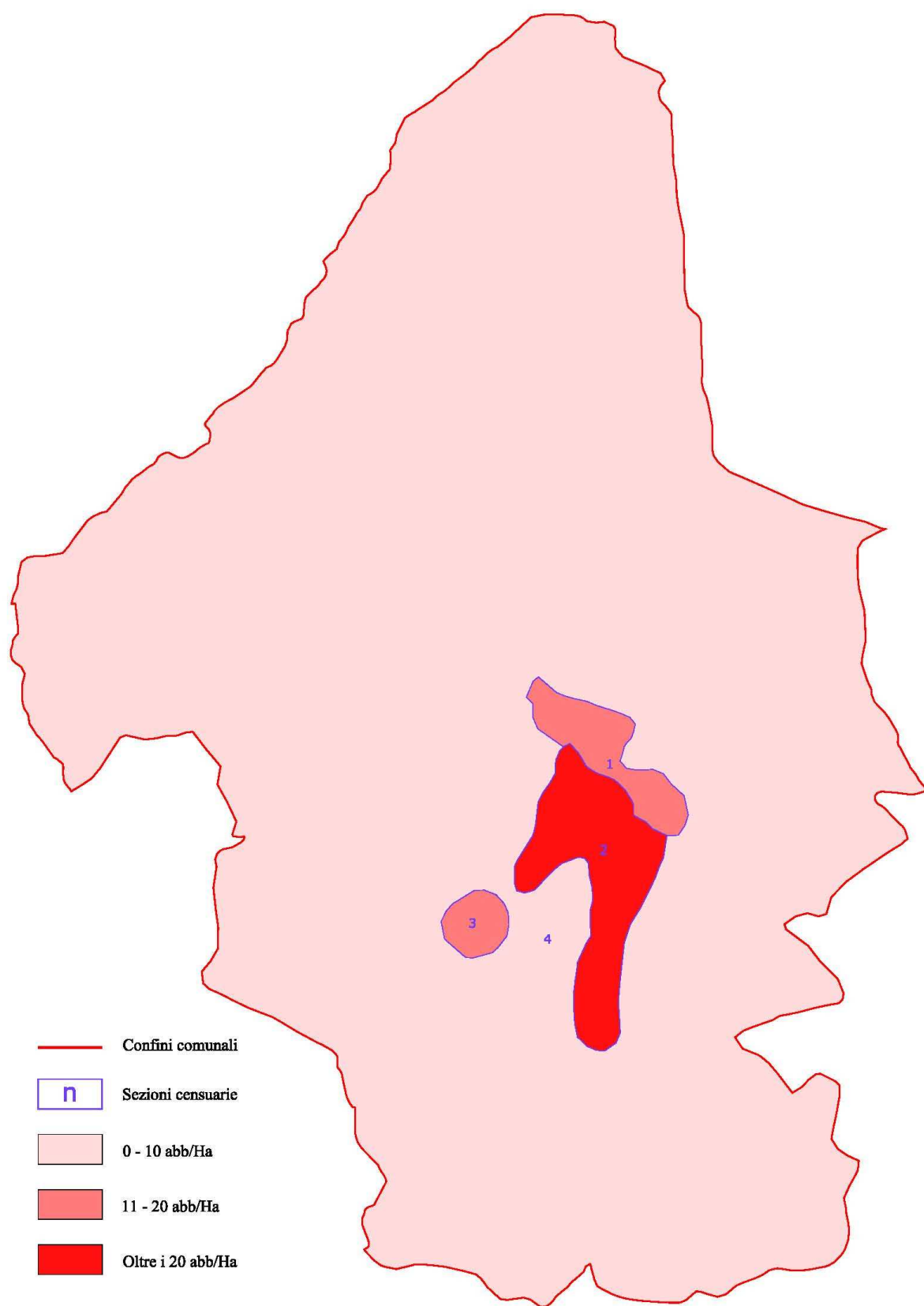
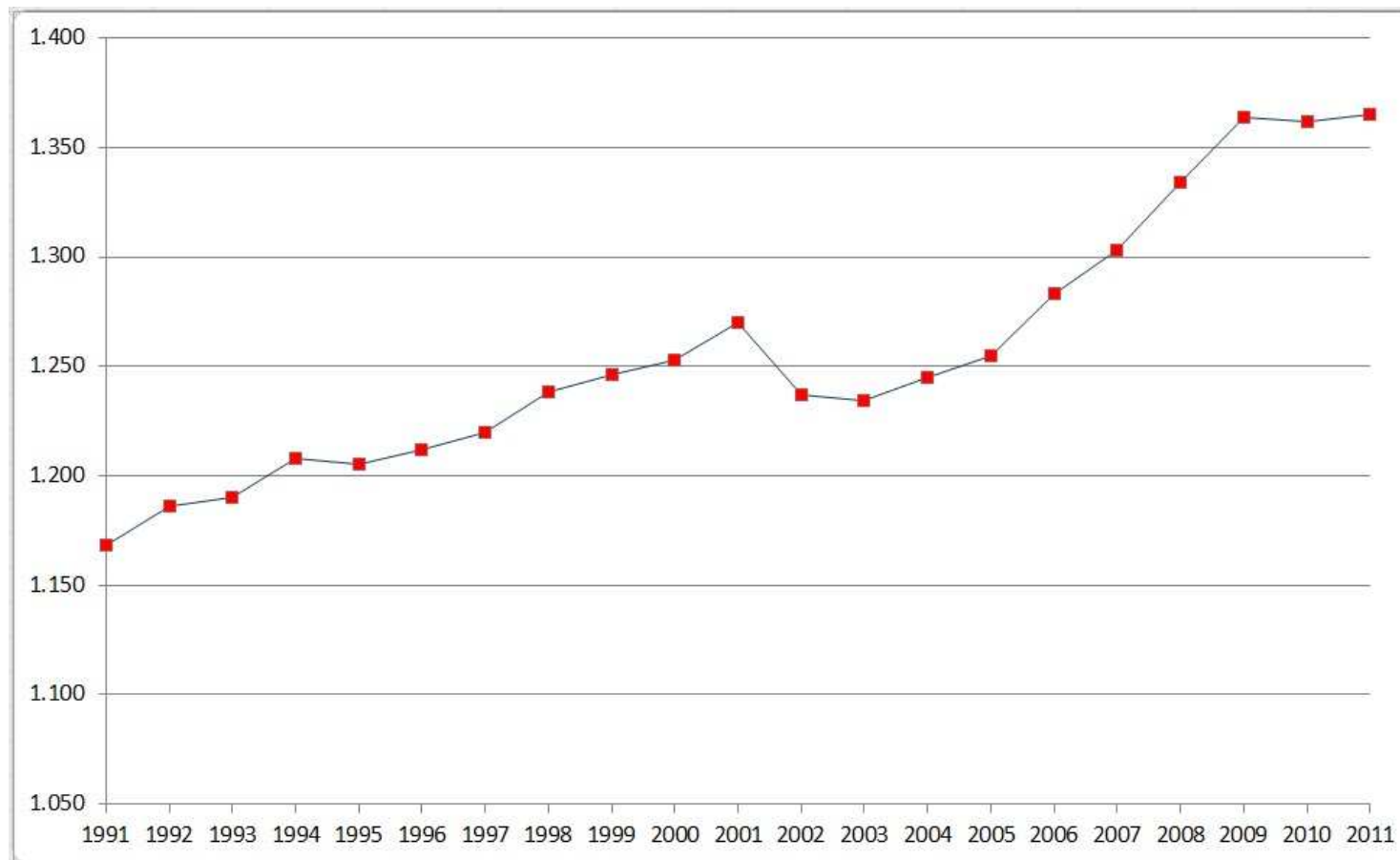


Figura 2. Densità di popolazione per sezioni censuarie del Comune di Castiglione del Genovesi.

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO SOCIALE	SALDO TOTALE	TOTALE RESIDENTI
1991	5	1	4	-4	-6	-10	-6	1168
1992	22	5	17	6	-5	1	18	1186
1993	14	9	5	-4	3	-1	4	1190
1994	11	11	0	9	9	0	0	1208
1995	22	5	17	-14	-6	-20	-3	1205
1996	15	7	8	2	-3	-1	7	1212
1997	14	11	3	-4	9	5	8	1220
1998	16	8	8	11	-1	10	18	1238
1999	13	8	5	-3	6	3	8	1246
2000	12	9	3	-7	11	4	7	1253
2001	14	8	6	8	3	11	17	1270
2002	7	10	- 3	10	-36	-26	-29	1237
2003	15	14	1	23	-27	-4	-3	1234
2004	22	10	12	21	-22	-1	11	1245
2005	9	6	3	27	-20	7	10	1255
2006	17	12	5	55	-32	23	28	1283
2007	16	15	1	51	-32	19	20	1303
2008	13	17	- 4	62	27	35	31	1334
2009	22	10	12	45	27	18	30	1364
2010	12	8	4	16	22	-6	-2	1362
2011	14	12	2	39	40	-1	1	1365

Tabella 5. Dinamica demografica della popolazione residente negli ultimi venti anni.

Anno	Popolazione Residente
1991	1.168
1992	1.186
1993	1.190
1994	1.208
1995	1.205
1996	1.212
1997	1.220
1998	1.238
1999	1.246
2000	1.253
2001	1.270
2002	1.237
2003	1.234
2004	1.245
2005	1.255
2006	1.283
2007	1.303
2008	1.334
2009	1.364
2010	1.362
2011	1.365



La distribuzione per classi di età

L'arco temporale considerato è il periodo che va dal 2001 al 2006. E' stato utilizzato quale mezzo di rappresentazione la *piramide delle età*. Sull'asse delle ordinate del diagramma cartesiano sono state riportate le classi di età e sull'asse delle ascisse, per ciascuna classe, la percentuale che essa occupa sul totale della popolazione. Le classi riportate sull'asse delle ordinate sono quelle quinquennali del censimento. Le linee di inviluppo del diagramma discontinuo assumono un andamento sufficientemente espressivo della struttura della popolazione e della sua modificazione nel tempo.

I grafici della Figura 3 assumono, per il periodo di sei anni considerato, un andamento particolare che non rientra in una delle tre tipologie canoniche ossia quella a "bozzolo", a "piramide" e a "fungo" rispettivamente con una consistenza delle classi intermedie, con la base larga che denota un forte tasso di natalità e quindi una netta incidenza delle classi giovani e con una presenza cospicua delle classi anziane su quelle intermedie che sta ad indicare un alto tasso di emigrazione. La piramide delle età del Comune di Castiglione mostra una quasi uguaglianza numerica di tutte le fasce d'età considerate ad eccezione per una rastremazione che riguarda le classi che vanno dai 50 ai 70 anni. La fascia di età oltre i 70 anni risulta essere pressoché uguale al numero di nascite.

Di seguito vengono riportati Tabella 4 e le Figure 4 e 5, che mostrano la distribuzione della popolazione per classi di età del Comune di Castiglione del Genovesi e della Provincia di Salerno riguardanti gli anni dal 2001 al 2006.

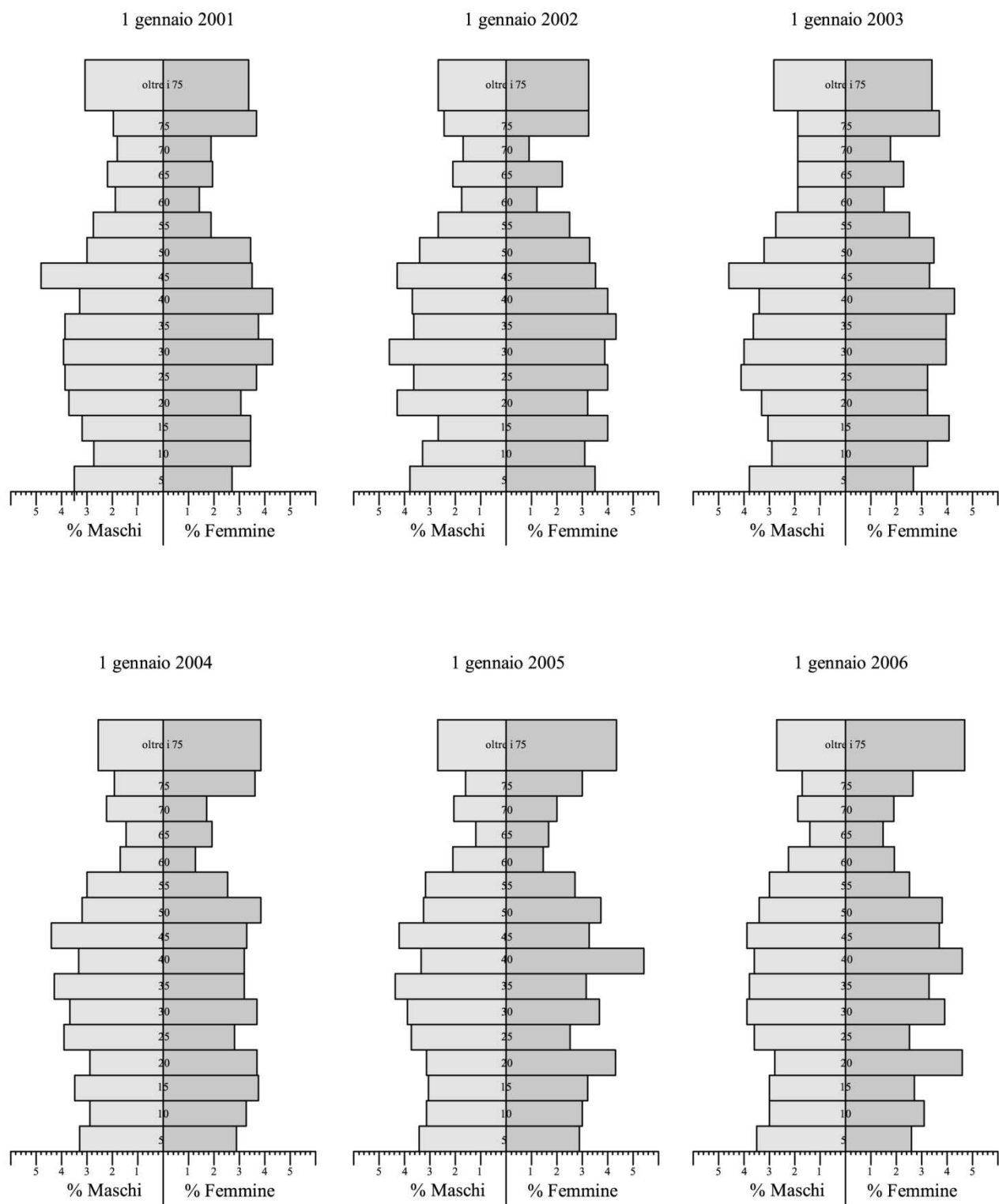


Figura 3. Distribuzione della popolazione del Comune di Castiglione del Genovesi per sesso e classe di età nel periodo 2001-2006 (*Fonte ISTAT*)

	2002		2003		2004		2005		2006	
	Salerno	Castiglione del Genovesi	Salerno	Castiglione del Genovesi	Salerno	Castiglione del Genovesi	Salerno	Castiglione del Genovesi	Salerno	Castiglione del Genovesi
0-15	196961	251	194084	245	192223	244	189666	237	186965	231
25	146191	187	145091	172	144220	166	143372	173	142015	173
35	163896	204	162347	192	152886	171	163092	190	160199	192
45	143908	193	161569	193	164283	203	166870	204	167973	203
55	133890	147	134445	148	136163	145	137700	162	140162	164
65	105470	90	107020	77	108792	79	111273	81	112224	91
più di 65	167069	194	171200	193	164688	199	177797	198	172396	201

Tabella 4. Distribuzione della popolazione del Comune di Castiglione de Genovesi e della provincia di Salerno per classe di età nel periodo 2001-2006. (Fonte Settore Statistica Regione Campania)

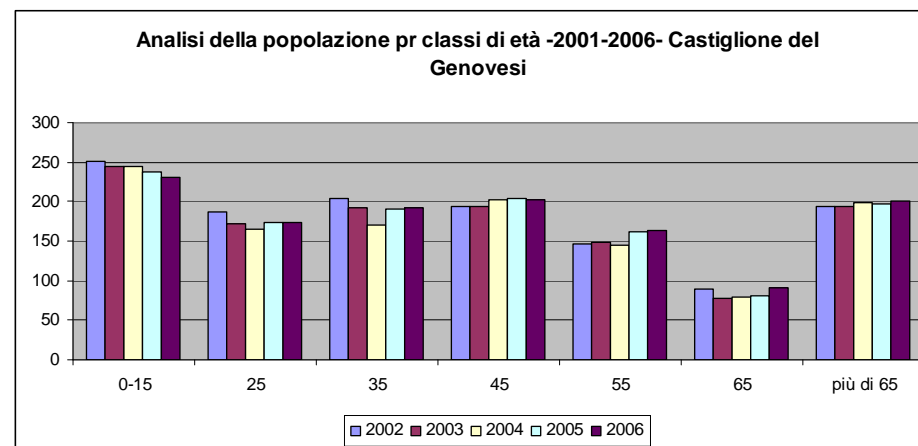
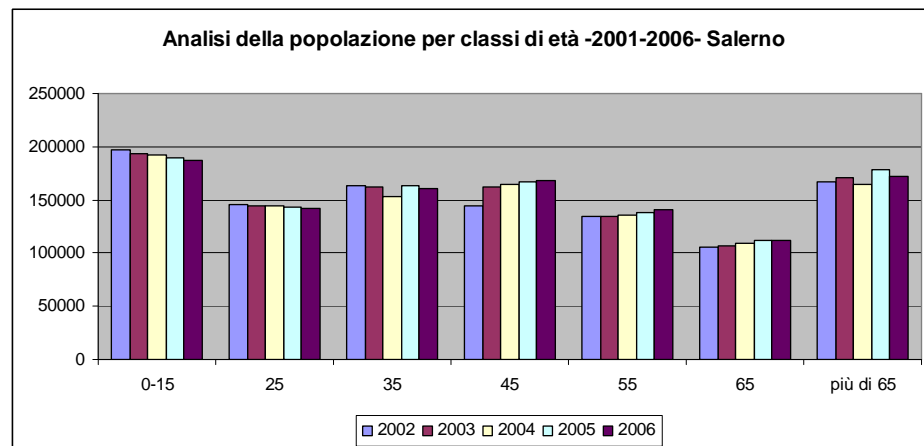


Figure 4 e 5. Distribuzione della popolazione della Provincia di Salerno e del Comune di Castiglione del Genovesi per classe di età nel periodo 2001- 2006

III.3 Il patrimonio abitativo e le condizioni d'uso

I dati del censimento 2001 consentono di conoscere, per ciascuna delle 4 sezioni censuarie in cui è suddiviso il territorio comunale, la consistenza e il grado di utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale di Castiglione del Genovesi.

Alla data dell'ultimo censimento risultano 585 alloggi per complessivi 226 edifici dei quali 408 occupati da 408 famiglie e 177 non occupati. A tale dato corrisponde un totale di 1.809 stanze delle quali 1.301 occupate e 508 non occupate (Tabella 5).

Sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'ISTAT, sono stati aggiornati al 31.12.2007: la consistenza del patrimonio edilizio, il suo grado di utilizzazione e la popolazione residente. I dati ottenuti sono stati messi a confronto con quelli relativi all'anno 2001 (Tabella 5).

Al 2001 l'Indice di affollamento calcolato come n. famiglie/alloggio occupato è pari a $408/408 = 1$ e quello calcolato come n. residenti/stanza occupata è di $1.270/1.301 = 0,98$

Al 2007 l'Indice di affollamento calcolato come n. famiglie/alloggio occupato è sceso a, mentre quello calcolato come n. residenti/stanza occupata è pari a $1.303/1.666 = 0,78$.

La consistenza del patrimonio immobiliare non occupato è pari a n. 10 edifici costituiti da n. 177 alloggi per 508 stanze, con una composizione media dell'alloggio di 2,87 stanze.

Anno 2007 (con confronto 2001)						
Sezioni censuarie	N. Abitazioni		N. Stanze		Popolazione residente (2)	Indice di affollamento reale (2/1)
Numero	Occupate	Non occupate	Occupate (1)	Non occupate		Iaff reale
1	*	*	*	*	522	*
2	*	*	*	*	643	*
3	*	*	*	*	112	*
4	*	*	*	*	19	*
*	408	177	1.301	508	1.296	1
Totale 2001	585		1.809		1.296	
	422	193	1.666 ¹¹	651	1.303	0.78
Totale 2007	615		2.317		1.303	

Tabella 5. Calcolo dell'indice di affollamento reale

Le tabelle seguenti (Tabelle 6, 7, 8) riepilogano le analisi ISTAT circa il patrimonio edilizio ad uso abitativo ed in particolare:

- le abitazioni in edifici ad uso residenziale per epoca di costruzione;
- il numero di edifici per località abitate;
- gli edifici per grado di utilizzazione.

COMUNE	Epoca di costruzione							
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Castiglione del Genovesi	251	70	36	77	73	27	51	585

Tabella 6. Abitazioni in edifici ad uso residenziale per epoca di costruzione (Fonte: ISTAT)

COMUNE	Tipo di località abitate			
	Centro abitato	Nuclei abitati	Case sparse	Totale

¹¹ Il calcolo del numero delle abitazioni e delle stanze occupate e non occupate al 31.12.2007 è stato effettuato mantenendo costante la percentuale delle stanze non occupate (29,74%) e quella delle abitazioni (28,08%) relativa all'anno 2001.

Castiglione del Genovesi	198	23	5	226
--------------------------	-----	----	---	-----

Tabella 7. Numero di edifici per tipo di località abitate

COMUNE	Tipologia di utilizzo		
	Utilizzati	Non utilizzati	Totale
Castiglione del Genovesi	216	10	226

Tabella 8. Edifici per grado di utilizzazione

La prima delle tre tabelle precedenti (Tabella 6) mostra il numero di alloggi in edifici per epoca di costruzione: il 43% delle abitazioni è anteriore al 1919, il 48% risale all'epoca compresa tra il 1919 e il 1991, mentre solo l'8,7% ha meno di trent'anni. In conclusione, il patrimonio edilizio, che solo in piccola parte è costituito da edifici di una certa rilevanza storico-architettonica, è "obsoleto" e non rispondente ai requisiti minimi di vivibilità.

La seconda tabella (Tabella 7) ripartisce gli edifici tra capoluogo, frazioni e case sparse. E' evidente l'assenza del pernicioso fenomeno della disseminazione edilizia: si contano solo 5 edifici sparsi.

Il patrimonio edilizio ad uso residenziale è costituito nel complesso da 226 edifici per un totale di 585 alloggi (Tabella 8).

A conferma di quanto detto, sono stati messi a confronto i dati sul numero di abitazioni in edifici ad uso residenziale (Tabella 6) con quelli elaborati per il censimento della popolazione 2001 (Tabella 8). Il capoluogo, diviso in due sezioni censuarie, conta 1.165 abitanti distribuiti in 198 edifici; la frazione Zana è popolata da 112 abitanti in 23 edifici, mentre i residenti della sezione censuaria n. 4 risultano essere 19 in 5 edifici. Infine, su 226 edifici ad uso residenziale (Tabella 8), quelli utilizzati rappresentano il 95% del totale.

Dal confronto tra le tabelle 6 e 7 si evince che il numero di alloggi per ogni edificio ad uso residenziale è pari a 2,60 e che ogni alloggio è occupato in media da 2,2 abitanti.

Va anche considerata la presenza nel centro edificato di 5 volumi allo stato di rudere per complessivi 5 alloggi e 37 vani (25 stanze) e di 2 edifici in disuso per complessivi 3 alloggi e 21 vani (14 stanze). Il piano prevede il recupero di tali preesistenze ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo di piano.

III.4 La dotazione di spazi e servizi pubblici

Le attrezzature di standard di vicinato, distinte secondo il D.M. 2.4.1968 n. 1444 ed esclusivamente pubbliche, sono distribuite nel centro abitato in modo diffuso; solo **le scuole dell'obbligo** sono vicine tra loro, su due aree lungo il corso V. Emanuele che misurano rispettivamente mq 2.010 e mq 1.280, per un totale di mq 3.290.

Le aree per **attrezzature di interesse comune** sono occupate esclusivamente da chiese, tra le quali spiccano quella del Rosario, a nord della frazione Zana, quella centrale di San Bernardino, e la cappella di San Vito (Casa della Calce), per complessivi mq 1.440. Va menzionata la nuova chiesa di Santa Maria a Tobenna, sull'omonimo monte, in prossimità delle rovine dell'abbazia, non ancora ultimata. Non rientra nella dotazione di standard la Casa Betania, centro socio-assistenziale di proprietà della Curia gestito da privati.

Nuclei di **verde e spazi pubblici attrezzati** sono rinvenibili: davanti alla sede municipale, dove la piazzetta pedonale misura mq 860; lungo la Via Provinciale Madonnelle, sia nella parte alta (mq 720 e mq **565**¹²) che in quella bassa, dove si trova un campetto da gioco (mq **910**)¹³; un piccolo spazio pubblico (mq 670) si trova a sud della frazione Zana. L'area totale è di mq 1.475.

Alcune **aree di parcheggio** sono dislocate: a nord, lungo la Via Provinciale Calvanico (mq 860 e mq 170; in adiacenza alla chiesa di San Bernardino (mq 630); lungo via Chiesa (mq 780); lungo via Madonnelle (mq 905); lungo via Pizzi (mq 435); a via Zana (mq 885). Le aree di parcheggio esistenti misurano in tutto mq 4.665.

Ricapitolando, le aree di standard esistenti misurano in complesso: mq 3.290 per le scuole dell'obbligo; mq 1.440 per le attrezzature di interesse comune; mq 1.475 per il verde attrezzato; mq 4.665 per i parcheggi. Il totale è di mq 10.870 e, riferito alla popolazione residente al 31.12.2011, corrisponde alla dotazione unitaria di $\text{mq } 10.870 / 1.365 = 7,96 \text{ mq/ab.}$

La dotazione per abitante obbligatoria ai sensi dell'art. 1.4 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'Allegato alla l.r. Campania n. 14/1982 è di 18 mq/ab, suddivisi secondo la tabella 11 compresa nel successivo § III.2.3. Ne deriva un fabbisogno pregresso di: $\text{abb. } 1.365 \times \text{mq/ab } 18 = 24.570 - \text{mq } 10.870 = \text{mq } 13.700$. Tale superficie, secondo la successiva tabella 11, va ripartita in relazione alle quantità minime specifiche come indicato nel § III.2.3, tenendo anche conto della totale mancanza di aree per attrezzature di interesse comune non riservate al culto.

Le attrezzature di interesse generale esistenti, costituenti zone omogenee F, sono: gli uffici comunali, il campo sportivo (mq 8.214) e il cimitero.

¹² Tale area non viene considerata nella dotazione esistente in quanto viene ricompresa dal piano in una maggiore estensione per attrezzature di interesse comune.

¹³ Tale area non viene considerata nella dotazione esistente in quanto viene ricompresa dal piano in una maggiore estensione per attrezzature di interesse generale (Zona F2.2) per impianti sportivi.

CAP. IV - IL PIANO

IV.1 Gli obiettivi e le azioni del piano

Secondo le acquisizioni disciplinari alle quali sono improntati i piani dell'ultima generazione, che considerano anche, sia in fase di analisi che di progetto, le variabili immateriali, la pianificazione territoriale/urbanistica deve dettare le regole pubbliche per una disciplina degli spazi naturali, agricoli ed urbani che massimizzi la loro idoneità ad accogliere le attività umane per garantirne l'efficace e proficuo svolgimento.

In conformità agli artt. 5 e 24, comma 1, della legge regionale della Campania n. 16/2004, l'Amministrazione comunale di Castiglione del Genovesi ha tenuto nei locali municipali, **nei mesi di aprile e maggio 2007**, incontri e consultazioni al fine di garantire, sia in merito alla VAS che al PUC, la più ampia partecipazione dei cittadini, delle parti sociali, delle organizzazioni di categoria e di tutti i soggetti citati nel predetto art. 24. Dagli incontri sono emerse indicazioni e suggerimenti di cui il Consiglio Comunale ha tenuto conto nell'adottare la delibera n. 13 del 2.9.2008 "Indirizzi per la formazione del Piano Urbanistico", che vengono di seguito riportati.

Le indicazioni consiliari riguardano i seguenti principali temi:

- la salvaguardia ambientale, estesa sia al patrimonio naturale (aree boscate del Parco regionale dei Monti Picentini, SIC e ZPS) che al patrimonio antropico (centro storico del capoluogo e della frazione Zana);
- il riequilibrio tra popolazione residente e patrimonio edilizio residenziale, sia attraverso il completamento delle aree edificate con residue capacità volumetriche che attraverso la disponibilità di aree di progetto tra le quali quelle da destinare all'edilizia economica e popolare;
- lo sviluppo del turismo alto-collinare legato alla attrattive del Parco regionale, con ridotti insediamenti anche a rotazione d'uso;
- la disponibilità di aree attrezzate per la piccola industria, l'artigianato e il commercio nelle quali, oltre all'insediamento di nuove attività, possa essere incoraggiato il trasferimento di quelle esistenti impropriamente frammiste alle residenze ovvero operanti in condizioni inidonee;
- il soddisfacimento della domanda di servizi e di aree di standard per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Il Consiglio Comunale ha così individuato gli

Obiettivi specifici per il Comune di Castiglione

Per il territorio si individuano in prima analisi i seguenti obiettivi strategici e previsioni:

- 1) Recupero, soprattutto ai fini del reinsediamento abitativo, del centro storico del capoluogo mediante:
 - a) normative finalizzate alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici;
 - b) studio di particolari forme di incentivazione economico-urbanistica (sgravi, premi volumetrici, ecc.) per il reinsediamento residenziale e l'insediamento di attività commerciali e turistiche, soprattutto legate all'arte, all'artigianato, alla ristorazione tipica e all'ospitalità turistica di qualità;
 - c) dotazione di idonee infrastrutture di accesso e di isole di parcheggio;
 - d) riqualificazione delle stradine e vicoli pedonali;
 - e) riqualificazione ed adeguamento dell'illuminazione pubblica.
- 2) Valorizzazione della frazione Zana mediante normative finalizzate alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici nonché, ove necessario, al completamento e allineamento delle cortine, dotazione di idonee infrastrutture di accesso e di siti di parcheggio;
- 3) Adeguamento della rete viaria comunale, con dotazione di parcheggi e verde pubblico, di strutture sportive e ricreative;
- 4) Previsione di adeguate aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- 5) Previsione, per il capoluogo di adeguate aree di sviluppo residenziale con completamento volumetrico trasferendo eventuali attività rumorose (castagne e nocciole);
- 6) Il riordino delle aree produttive esistenti (di cui si auspica la riqualificazione e diversificazione) e la previsione di nuove aree per i trasferimenti;
- 7) Previsione, per la frazione Zana delle aree di sviluppo residenziale strettamente necessarie con completamento volumetrico;
- 8) Definizione di un quadro strategico ambientale che individui un processo di crescita e valorizzazione dell'offerta turistica anche prevedendo il nuovo insediamento di strutture strategiche di tipo ricettivo e/o di servizi al turismo;
- 9) Valorizzazione e salvaguardia delle aree agricole attraverso normative che riescano:
 - a scoraggiare l'eccessivo frazionamento della proprietà;
 - a incentivare e favorire il presidio delle aree agricole e la continuazione delle attività tradizionali;
 - a incentivare e favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente con salvaguardia delle tipologie, dei materiali e delle cromie originali;
 - a incentivare e favorire la ricettività rurale di qualità realmente legata alle attività e alla vita di campagna.
- 10) Individuazione di adeguate aree per la localizzazione delle attività produttive e commerciali non compatibili con le aree abitate;
- 11) Salvaguardia delle aree di pregio ambientale e paesaggistico (ZIC-ZPS-PARCO) anche in considerazione della strumentazione sovraordinata e dei vincoli esistenti.
- 12) Individuazione del sito idoneo e conseguente realizzazione di impianto sportivo polifunzionale a ricezione intercomunale.
- 13) Sviluppo risorse legate alla presenza dell'Università di Fisciano;

Erano pervenute, prima della delibera consiliare, specifiche indicazioni su argomenti generali o puntuali che, per la loro pertinenza e validità, sono apparse meritevoli di considerazione.

Si tratta in generale di raccomandazioni che pongono in risalto:

- la valorizzazione delle emergenze culturali e ambientali in coerenza con le finalità istituzionali del Parco regionale dei Monti Picentini;
- la riqualificazione delle aree di particolare interesse storico e paesaggistico e la promozione di oasi ambientali anche col rimboschimento e il miglioramento degli equilibri idrogeologici con i metodi dell'ingegneria naturalistica;
- la protezione delle sorgenti;
- lo sviluppo di tecniche colturali che possano portare alla graduale eliminazione dei fitofarmaci e la promozione dei prodotti tipici,
- la disponibilità di aree da destinare all'edilizia turistica e la realizzazione di servizi per il turismo anche connessi alla tradizione ormai consolidata del Giffoni Film Festival;
- l'incentivazione dell'impiego di materiali edilizi biocompatibili e un sistema avanzato di trattamento dei materiali non biodegradabili.

Altra sollecitazione pervenuta mediante relazione scritta riguarda la valorizzazione dei territori montani, con specifico riferimento, per Castiglione, al "Pozzo di Venere". Si sostiene l'opportunità/necessità di promuovere la conoscenza, la diffusione e la commercializzazione delle produzioni locali tipiche quali nocciole, castagne, olio, vino e legname. Lo scopo è quello di rafforzare l'economia locale mediante l'integrazione tra settore agro-alimentare - artigianale e turismo, fondando sulle risorse produttive, ambientali e storico culturali anche mediante percorsi turistici connessi all'osservazione della flora e della fauna.

L'oasi naturalistica, rocciosa e boscata, del Pozzo di Venere, con la presenza di una grotta di particolare suggestione a 600 m s.l.m. e in posizione panoramica sul golfo di Salerno, fa parte di un più vasto sistema picentino che comprende anche l'abbazia benedettina di Santa Maria a Tobenna (1142), le grotte dello Scalandrone di Giffoni Valle Piana, la grotta dell'Angelo di Olevano sul Tusciano e la grotta Strazzatrippa di Acerno. Tutti elementi che possono essere organizzati in sistema per un turismo naturalistico e culturale integrato dalla valorizzazione delle produzioni tradizionali locali.

A motivo della sopravvenuta normativa regionale, descritta in premessa, occorre nuovamente avviare le attività partecipative sulla base del Preliminare di PUC e del Rapporto preliminare ai fini della VAS.

IV.2 Il dimensionamento

IV.2.1 La previsione demografica

Successivamente alla revoca della delibera della G.R. n. 834 dell'11.7.2007 (Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generale e attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio")¹⁴ è tornato in vigore il criterio di

¹⁴ La revoca è disposta dalla delibera della G.R. n.214 del 24.5.2011. Il punto 4.2 della delibera n. 834 dell'11.7.2007 includeva, tra i contenuti della Relazione illustrativa del PUC:

lett.f) *le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno di almeno 10 anni, con l'indicazione delle ipotesi di sviluppo assunte in riferimento alla precedente lettera a);*

alla lett. h) *i criteri per il dimensionamento del piano e dei fabbisogni insediativi (in assenza di PTCP, i fabbisogni insediativi saranno determinati in coerenza con quanto previsto nel PTR e con quanto prescritto dal punto 1.3 del Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82).*

dimensionamento a suo tempo fissato dalla L.R. n. 14/82,¹⁵ consistente nella previsione decennale della popolazione residente.

Ai fini del dimensionamento del piano è utile eseguire il calcolo per la proiezione demografica al 2021 sulla base dei dati della popolazione residente dell'ultimo decennio, utilizzando i metodi della statistica matematica.

Si tratta di metodi approssimati in quanto, appunto, “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.

Per valutare la probabile situazione futura si è fatto ricorso a due metodi di interpolazione: il primo interpreta l'andamento della crescita demografica secondo una funzione di tipo lineare (retta di regressione); il secondo mediante una funzione esponenziale.

Il metodo della regressione lineare si basa sulla ricerca della retta approssimante determinata con i “minimi quadrati”, che è il luogo dei punti dal quale è minima la somma dei quadrati - per evitare che valori di segno opposto si elidano tra loro - delle distanze dai punti del diagramma a dispersione.

Il metodo della curva esponenziale opera attraverso una regressione logaritmica; esso è adatto all'interpretazione di una tendenza pregressa secondo la quale la popolazione ha un grado di variabilità più forte rispetto al tempo e tende ad esaltare l'effetto di valori di crescita o di decremento anche puntuali, in quanto assume un tasso di crescita “r” costante, calcolato come incremento medio annuo del periodo pregresso considerato (nel nostro caso il valore di r è uguale a **0,011048511**). L'espressione è del tipo

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

dove P_n è la popolazione futura; P_o è l'ultimo dato certo della popolazione; r è il tasso medio annuo di crescita e n è il numero di anni corrispondenti all'arco futuro di riferimento.

In relazione al primo metodo, va osservato che il coefficiente di correlazione (**0,9722282**) dà alla proiezione una buona affidabilità: l'affidabilità, infatti, è tanto maggiore quanto più il coefficiente si avvicina ad uno degli estremi -1 e +1, casi nei quali il tempo e la popolazione variano allo stesso modo, cioè linearmente, per cui la retta è il diagramma funzionale continuo che meglio interpola il diagramma a dispersione.

In relazione al secondo procedimento, occorre dire che il metodo esponenziale tende ad esaltare il peso dei valori anomali, crescenti o decrescenti, della variabile dipendente rispetto al trend del periodo esaminato; ma nel nostro caso l'assenza appunto di valori che si scostino significativamente dal tipo di crescita lineare porta ad un valore abbastanza prossimo a quello prodotto dalla regressione lineare.

Ciononostante, i due procedimenti danno, rispettivamente, il valore di 1.553 (tabella 5 e figura 3) e di 1.524 (tabella 6 e figura 4). Si tratta di risultati scostati di poco e che, pertanto, autorizzano ad optare “salomonicamente” per un valore mediato.

In conclusione, il piano può essere ragionevolmente dimensionato sulla base di una popolazione residente al 2020 di 1.540 abitanti. Da tale dato consegue il proporzionamento complessivo del piano in ordine alla capacità insediativa e alla dotazione di superfici e di attrezzature pubbliche.

Dati il numero medio di componenti il nucleo familiare, oscillante, **come da tabella XXX** tra le 2,94 unità del 2010 e le 2,74 unità del 2011, e prevedendo **per il 2020** l'ulteriore riduzione verso le

¹⁵ Il punto 1.3 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 stabilisce che *Gli strumenti urbanistici generali vengono dimensionati su previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche ed attuabili nel periodo temporale di previsione degli strumenti urbanistici.*

2,65 – 2,70 unità, alla popolazione residente di 1.540 unità potrebbe corrispondere un numero di famiglie compreso tra 570 e 580.

Regressione Lineare		
Anno	Popolazione	Proiezione
2002	1237	1237
2003	1234	1234
2004	1245	1245
2005	1255	1255
2006	1283	1283
2007	1303	1303
2008	1334	1334
2009	1364	1364
2010	1362	1362
2011	1365	1365
2012		1395
2013		1412
2014		1430
2015		1448
2016		1465
2017		1483
2018		1500
2019		1518
2020		1535
2021		1553

Coeff.angolare = 17,576
 Inters. con l'asse y = 1201,53
 Coeff. di correlazione = 0,9722282

Tabella 5. Calcolo della popolazione al 2021 con il metodo della

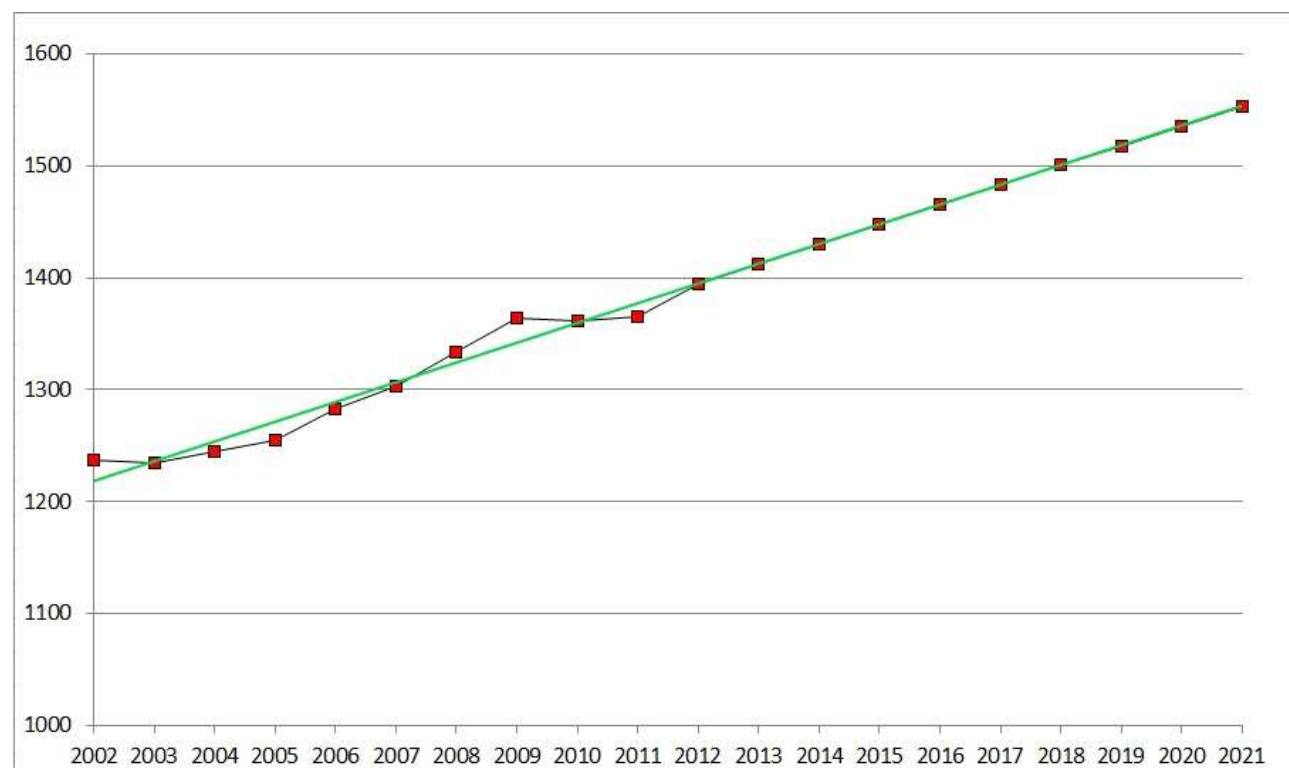
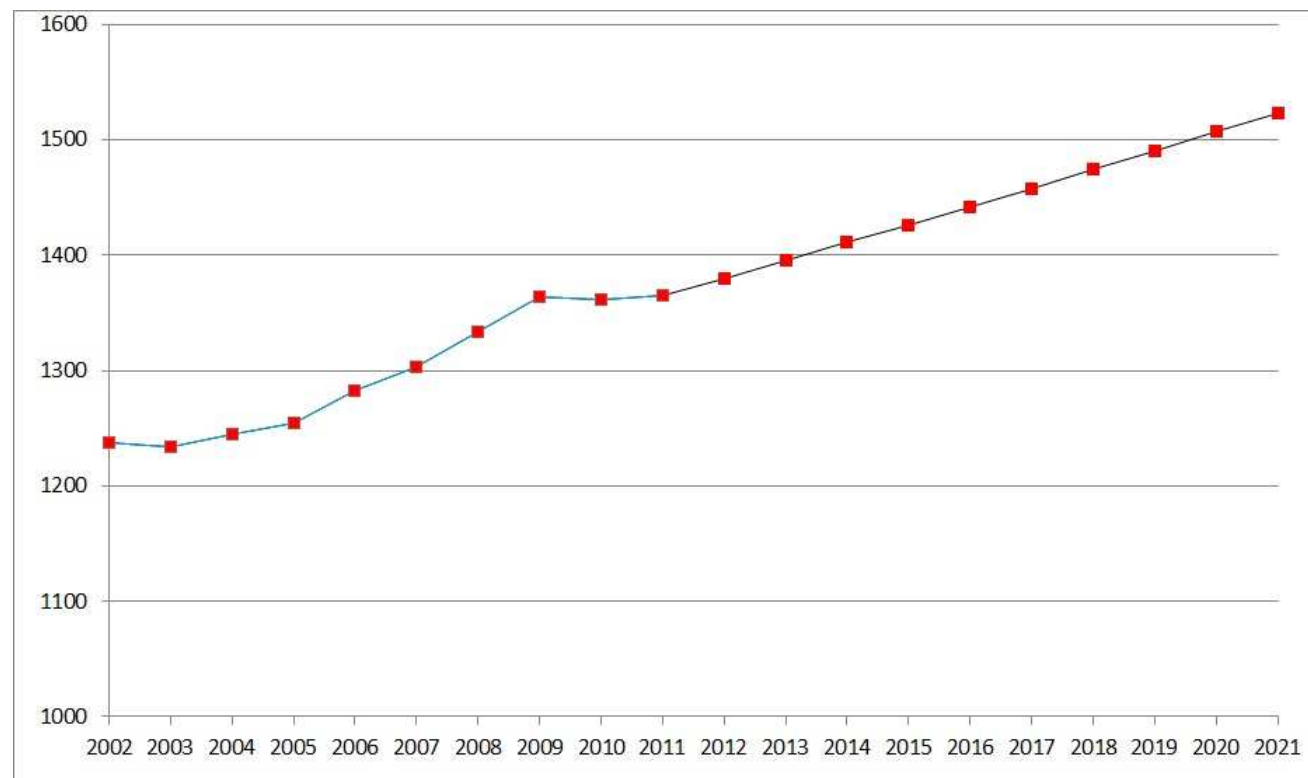


Figura 3. Diagramma della proiezione demografica al 2020 con il metodo della regressione lineare

Regresione Esponenziale	
Popolazione	Variazione %
1237	
1234	-0,00242522
1245	0,0089141
1255	0,008032129
1283	0,022310757
1303	0,015588465
1334	0,023791251
1364	0,022488756
1362	-0,00146628
1365	0,002202643
1380	0,011048511
1395	r
1411	r
1426	r
1442	r
1458	r
1474	r
1490	r
1507	r
1524	r



Valore medio di $r = 0,011048511$

TAB. 6 CALCOLO DELLA POPOLAZIONE AL 2020 CON IL METODO DELL' EQUAZIONE ESPONENZIALE

Fig. 4 DIAGRAMMA DELLA PROIEZIONE DEMOGRAFCA AL 2020 CON IL METODO DELL' EQUAZIONE ESPONENZIALE

IV.2.2 Il fabbisogno edilizio residenziale

Secondo i criteri consolidati della tecnica urbanistica, il fabbisogno edilizio residenziale di piano è determinato in relazione a tre aliquote di nuove stanze, due cosiddette "di adeguamento", la prima dovuta al riequilibrio dell'affollamento nelle zone edificate nelle quali l'indice di affollamento supera il valore di riferimento (generalmente 1 ab/stanza) e la seconda alla ricostruzione di alloggi malsani o fatiscenti; la terza aliquota corrisponde all'incremento demografico previsionale e alle esigenze di alloggio determinate da attività di richiamo eventualmente presenti nel territorio comunale e in quelli vicini.

Le prime due aliquote non sussistono nella realtà di Castiglione del Genovesi.

Il Titolo V delle Norme di attuazione del PTCP di Salerno contiene gli "Indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC". Il Capo I del Titolo V è dedicato agli "Indirizzi operativi per il dimensionamento residenziale". L'art. 123 (Indirizzi generali), al comma 1, distingue proprio le tre aliquote che compongono il fabbisogno edilizio residenziale come già riportato; al comma 3 stabilisce che il dimensionamento del PUC deve essere effettuato sulla base della dinamica demografica (naturale e migratoria – art. 125 comma 1 -), sociale ed economica del comune con riferimento all'arco di tempo decennale e all'analisi del parco abitazioni esistente. Il comma 4 consente di aggiungere al fabbisogno residenziale una quota di nuove unità edilizie per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato non superiore al 20% dei nuovi alloggi previsti.

In conformità al 5° comma dell'art. 125 delle Norme di attuazione, concorre al soddisfacimento del fabbisogno abitativo anche il recupero. Nel centro edificato di Castiglione del Genovesi e nelle sue adiacenze sono compresi 5 volumi allo stato di rudere per un totale di 5 alloggi e 25 stanze e 2 fabbricati in disuso per 3 alloggi e 14 stanze.

Il volume complessivo dei ruderi è di mc 6.740; quello degli edifici in disuso è di mc 4.300.

L'art. 125 stabilisce che il fabbisogno edilizio residenziale dev'essere determinato in ragione dell'indice di affollamento di 1 famiglia/alloggio. Per la nuova edilizia da realizzare nelle zone C, alla famiglia media del prossimo decennio (2,65 – 2,70 componenti) deve corrispondere un alloggio di tre stanze.¹⁶ I 175 abitanti costituenti l'incremento demografico come calcolato nel precedente § III.2.1 ($1.540 - 1.365 = 175$) corrispondono a $175/2,65 = 66$ alloggi per un totale di 198 stanze, ai quali va aggiunta la quota del 20%, pari ad ulteriori 13 unità edilizie, per uffici, negozi e servizi privati di cui si è detto.

Gli alloggi da recuperare derivanti dalla ricostruzione dei ruderi sono 5 per 25 stanze, delle quali l'80% saranno residenziali (4 alloggi corrispondenti a 20 stanze) e il 20% non residenziali (1 unità edilizia corrispondente a 5 stanze); gli alloggi derivanti dal recupero degli edifici in disuso sono 3 per 14 stanze, delle quali l'80% saranno residenziali (2 alloggi corrispondenti a 11 stanze) e il 20% non residenziali (1 unità edilizia corrispondente a 3 stanze).

Nelle zone destinate alla nuova edificazione andranno pertanto realizzati i rimanenti 60 alloggi corrispondenti a 180 stanze oltre a 12 unità non residenziali corrispondenti a 36 stanze.

Invocando il comma 4 dell'art. 125, occorre considerare le potenzialità turistiche connesse all'amenità dei luoghi, che hanno già nel passato prossimo sostenuto una certa domanda di alloggi collinari, e le attrattive del Parco regionale dei Monti Picentini, che aprono prospettive di fruizione dell'ambiente in coerenza con le finalità istituzionali del Parco stesso (turismo culturale e

¹⁶ Secondo la definizione ISTAT la stanza deve intendersi come l'ambiente direttamente areato e illuminato, con area di almeno 9 mq, nel quale sia possibile collocare un letto lasciando lo spazio per spogliarsi e vestirsi. Se la cucina presenta le caratteristiche descritte ha valore di stanza. In termini di volume vuoto per pieno, la stanza viene fatta equivalere ad un "modulo" di superficie lorda mq 25 e volume mc 80. Tale modulo rappresenta una quantità standard per abitante comprensiva non solo degli ingombri murari ma della quota di spazi accessori e di volumi tecnici del fabbricato.

ambientale, convegnistica, didattica e ricerca). Si giustifica così una seconda aliquota abitativa che può sinteticamente valutarsi in 40 alloggi per complessive 135 stanze.

Secondo l'art. 125, comma 5, delle N. di a. del PTCP la capacità residenziale residua (non ancora attuata) va compresa nel dimensionamento del PUC. Va quindi considerata la capacità insediativa della zona destinata appunto a case di vacanza e compresa nel vigente PRG lungo la via Madonnelle all'inizio del centro edificato sulla destra, nella quale sono previste 90 stanze ($V_r = mc\ 8.876$) per complessivi 25 alloggi.

La nuova zona destinata all'edilizia turistica, nella frazione Zana, sarà quindi capace di 15 alloggi per 45 stanze oltre a 3 unità immobiliari non residenziali corrispondenti a 9 stanze.

IV.2.3 Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Il centro edificato di Castiglione del Genovesi è caratterizzato da un tessuto che si adegua alla morfologia del territorio: compatto nella parte a nord, dove ancora si rinvencono edifici tradizionali e ciò che resta del centro storico; a sviluppo lineare a sud, tra i valloni e lungo la SP. 24 in direzione di San Mango Piemonte.

La verifica dello stato attuale evidenzia l'insufficienza (vedi precedente § II.4) e in alcuni casi anche l'inadeguatezza delle aree destinate alle attrezzature e servizi pubblici.

Come è noto, per le attrezzature di vicinato il D.I. n. 1444/68, cui si adegua la legislazione regionale, prevede una dotazione minima di 18 mq/abitante.

La dotazione minima per abitante insediato o da insediare è così suddivisa:

- mq 4,50 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- mq 2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- mq 9 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- mq 2,50 per i parcheggi.

Le singole superfici evidenziate furono ripartite dal Ministero dei LL.PP., mediante una circolare, secondo le quantità unitarie specifiche riportate nella seguente tabella 11. Tale ripartizione ha valore suggeritorio e può ritenersi utile per la gestione del piano da parte dell'amministrazione comunale, mentre è vincolante la quantità totale unitaria di superfici pubbliche di standard.

L'art. 126 ("Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo") delle Norme di attuazione del PTCP – comma 1 - fa obbligo di articolare il fabbisogno di aree di standard nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.

Il comma 2 aggiunge che potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

- a) *per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;*
- b) *per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.*

La superficie per standard ad oggi esistente, come distinta nel precedente § II.4, risulta pari a mq 10.870 e comporta il fabbisogno pregresso di: $mq\ 24.570$ (abb. 1.365 x mq/ab 18) – $mq\ 10.870 = mq\ 13.700$. Il fabbisogno totale rapportato alla popolazione previsionale al 2021 è uguale a: $1.540\ abb \times 18,00\ mq/ab = mq\ 27.720$; la differenza di $mq\ 27.720 - mq\ 10.870$ rappresenta il fabbisogno totale ed è pari a $mq\ 16.850$. Tale quantità è ripartita tra i **mq 13.700 del fabbisogno pregresso** (vedi § IV.1) e i **mq 3.150 dovuti all'incremento demografico** (abb. 1.540 – 1.365 = 175; $abb.\ 175 \times mq/ab\ 18 = mq\ 3.150$).

Ministero dei LL. PP.			
		mq/ab	totale mq/ab
a)	scuola dell'obbligo		4,50
	asilo nido	0,20	
	scuola materna	0,60	
	scuola elementare	2,50	
	scuola media	1,20	
b)	interesse comune		2,00
	religiose	0,70	
	culturali	0,25	
	sociali, assistenziali e commerciali	0,75	
	amministrative	0,30	
c)	Spazi pubblici attrezzati		9,00
	parco di quartiere	2,00	
	gioco 3-6 anni	0,40	
	gioco 6-11 anni	0,60	
	gioco 11-14 anni	1,00	
	sport (oltre i 14 anni)	5,00	
d)	parcheggi		2,50
TOTALE			18,00

TABELLA 11: RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI DI STANDARD SECONDO IL MINISTERO DEI LL.PP.

Le aree di piano a destinazione pubblica sono in parte comprese nei comparti di perequazione, come specificato nel successivo § III.3.4., e, per una seconda quota, sono esterne alle zone destinate alla nuova edificazione ad uso residenziale.

Le aree previste all'esterno dei comparti perequati per la nuova edilizia residenziale sono:

parcheggi: lungo la Via Provinciale Calvanico, di mq 310; lungo via Chiesa, in un comparto di ristrutturazione urbanistica, di mq 1.165; a via Vitoli, di mq 730; alla frazione Zana, di mq 830 e a via Madonnelle (mq 1.790); per un **totale di mq 4.825**;

attrezzature di interesse comune: nella parte alta della Via Provinciale Madonnelle, per **mq 2.680**; **verde pubblico:** un'area compresa nel comparto di ricostruzione in via Chiesa, per mq 2.850 mq, e una seconda su via Madonnelle di mq 2.435, per un **totale di mq 5.285**.

Tali superfici, sommate a quelle esistenti, danno le seguenti superfici complessive:

attrezzature di interesse comune: $\text{mq } 1.440 + \text{mq } 2.680 = \text{mq } 4.120$, corrispondenti alla dotazione unitaria, rapportata alla popolazione previsionale di 1.540 abitanti, di 2,67 mq/ab;

verde e spazi pubblici attrezzati: $\text{mq } 1.475 + 5.285 = \text{mq } 6.759$, corrispondenti alla dotazione unitaria di mq/ab 4,39;

parcheggi: $\text{mq } 4.665 + \text{mq } 4.825 = \text{mq } 9.490$, corrispondenti alla dotazione unitaria di mq/ab 6,16.

Al fine di conseguire la dotazione minima obbligatoria, essendo già soddisfatta la superficie minima obbligatoria per le attrezzature di interesse comune e per i parcheggi, occorrono ancora:

per le scuole dell'obbligo: $\text{mq/ab } 4,5 \times \text{abb. } 1.540 = 6.930$; $\text{mq } 6.930 - \text{mq } 3.290 = \text{mq } 3.640$;

per il verde e gli spazi pubblici attrezzati: $\text{mq/ab } 9 \times \text{abb. } 1.540 = \text{mq } 13.860$; $\text{mq } 13.860 - \text{mq } 6.759 = \text{mq } 7.101$.

La dotazione minima di aree per le **scuole dell'obbligo** viene reperita mediante l'ampliamento di quelle esistenti nelle loro immediate adiacenze, per mq 3.665. In tal modo, senza prevedere ulteriori

edifici in assenza della domanda espressa dall'ampliamento della platea scolastica, viene raggiunta la dotazione complessiva di mq 3.290 (esistenti) + mq 3.665 = mq 6.955, corrispondente a mq/ab 4,51.

La quota di aree da destinare a verde e spazi pubblici attrezzati ai fini della dotazione minima obbligatoria da reperire mediante l'attuazione dei comparti di perequazione delle zone di trasformazione a destinazione residenziale (C1), è di mq 8.000. Essa viene destinata a verde e spazi pubblici attrezzati, per mq 7.101, e per i rimanenti mq 899 a parcheggi.

In conformità all'art. 126, comma 3, delle Norme di attuazione del PTCP, i privati che realizzano quote di standard urbanistici sono compensati attraverso concessioni premiali di diritti edificatori.

Secondo il comma 4 del medesimo articolo è anche prevista, ovunque possibile in relazione alle norme e piani vigenti di qualsiasi natura e scala, la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico aggiuntivi a quelli riportati nelle planimetrie di piano e di parcheggi pertinenziali privati interrati. In tal caso questi ultimi non comportano aumento del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione; mentre la loro realizzazione, ove necessario (aree di tutela), è subordinata al preventivo nulla osta.

Secondo il comma 5 sono previste premialità per la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati: quote di superficie, nell'ambito di tali parcheggi, possono essere asservite ad edifici esistenti o a volumetrie comprese in ambiti di trasformazione (zone C e D).

IV.3. L'attuazione del piano e la perequazione

I meccanismi attuativi del piano urbanistico generale comunale hanno recentemente acquistato un grado di elasticità maggiore rispetto ai tempi in cui per ciascuna zona omogenea esisteva uno strumento esecutivo specifico ed esclusivo. Una volta accertata l'impossibilità di far fronte alle molteplici esigenze attuative con la sola finanza pubblica, numerosi strumenti si fondano sul partenariato pubblico-privato con l'intento di aggiungere all'individuazione degli interventi quella dei mezzi finanziari per la loro attuazione.

Un piano modernamente concepito non deve trascurare l'affiancamento ai piani particolareggiati tradizionali delle molteplici occasioni che nascono dalla concertazione, né di quelle originate tramite bandi pubblici che regolano l'impiego di risorse cofinanziate sia di matrice europea che statale o regionale. Spesso tali programmi possono anche essere approvati in variante ai piani stessi, ma proprio questo dimostra l'opportunità e la necessità di un quadro di riferimento complessivo e aggiornato. Quando il piano è vecchio o inadeguato, la strada delle varianti produce disordine ed episodicità.

Va poi segnalata la tendenza del piano ad agevolare l'attuazione mediante l'ampio ricorso all'intervento diretto, da ammettersi nelle zone A, B ed E per le opere che non comportino radicali trasformazioni dei luoghi.

Venendo alla "perequazione", occorre preliminarmente chiarire che con questo termine si intende definire un criterio di pianificazione che ripartisca in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi che derivano dalle destinazioni di piano tra pubblica amministrazione e privati, nonché tra privati e privati.

I metodi di perequazione possono adeguarsi alle circostanze, riferendosi alle diverse condizioni preesistenti e a differenti localizzazioni nell'ambito del territorio comunale; il criterio che li accomuna, però, è quello di attribuire uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

Generalmente, nei piani dell'ultima generazione possono distinguersi due principali tipologie di perequazione:

- la prima è applicabile sull'intero territorio comunale e consiste sostanzialmente nel trasferimento dei diritti edificatori (quantizzati in base ad un unico indice di fabbricabilità territoriale) da suoli privati a destinazione pubblica (servizi, edilizia sociale), che pertanto vengono ceduti al comune, verso aree di proprietà pubblica rese edificabili;

- la seconda è applicabile alle zone edificabili (di trasformazione) comprensive delle aree di standard (comparti): all'intera zona, cioè alla superficie territoriale data dalla somma delle superfici fondiarie e di quelle destinate a transitare nel patrimonio comunale per la loro destinazione pubblica, viene attribuito un unico indice di fabbricabilità territoriale. Il volume conseguibile in base a quell'indice viene realizzato sulla superficie fondiaria (migrazione volumetrica).

In senso lato, poi, si intende ormai come perequativo qualunque intervento di attuazione del piano che preveda il trasferimento al Comune di aree o fabbricati a fronte di una operazione vantaggiosa per l'operatore.

Va ricordato che, mentre nelle Regioni più avanzate nella sperimentazione urbanistica l'applicazione dei criteri sommariamente descritti è ormai consolidata, nelle regioni meridionali la logica perequativa, nonostante il successo registrato sul piano teorico, trova un ostacolo prevedibile nella radicata concezione dello *jus aedificandi* che vede nella proprietà del terreno il naturale diritto di edificare. E' prova di ciò, nelle regioni del Mezzogiorno tirrenico, la diffusione edilizia con case mono o bifamiliari costruite sui suoli dei singoli proprietari.

Per quanto detto, al ricorso alla perequazione in un piano comunale campano non può che riconoscersi, almeno per qualche anno ancora, un valore sperimentale.

Specificamente, le forme di perequazione previste dal piano sono finalizzate al conseguimento della dotazione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di vicinato e di interesse generale:

- mediante l'attribuzione, ai proprietari e/o aventi titolo delle aree di trasformazione urbana, di diritti edificatori e la cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico; i comparti perequati comprendono anche le aree c.d. "di compensazione" (Comparti di tipo A). I comparti di tipo A costituiscono gli stralci attuative delle zone C, destinate alla nuova edilizia. A tutte le aree ricadenti nei comparti descritti viene attribuito l'indice di fabbricabilità territoriale (It) di mc/mq 0,725.
- mediante il riconoscimento di diritti edificatori da "spendere" nella zona D in rapporto alla consistenza degli edifici a destinazione produttiva esistenti nel comparto e la riconfigurazione con cambio di destinazione dei ruderi anch'essi esistenti nel comparto; tali interventi sono condizionati dalla cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici di quote delle aree attualmente asservite agli edifici, per la destinazione all'uso pubblico come superfici a verde e spazi attrezzati. A titolo di incentivo, agli aventi diritto al trasferimento l'Amministrazione comunale può riconoscere agevolazioni fiscali e/o procedurali e/o l'abbattimento o l'eliminazione degli oneri per l'assegnazione delle aree nella zona D (Comparti di ristrutturazione urbanistica del tipo B1);
- mediante la riconfigurazione con incremento volumetrico di ruderi esistenti nel comparto e la cessione di aree per la loro destinazione pubblica (Comparti di ristrutturazione urbanistica del tipo B2);
- mediante l'attribuzione ad aree a destinazione pubblica (standard urbanistici) di diritti edificatori da trasferire nella zona D (Comparti di tipo C).

L'attuazione dei comparti e in generale dei meccanismi perequativi presuppone l'accordo tra privati ed Amministrazione comunale ovvero tra privati. Ove tale accordo presentasse difficoltà, resterebbe la vecchia strada dell'espropriazione. Ma va considerato che, per evidenti motivi finanziari, la sostanziale equiparazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità al valore di mercato dell'immobile non agevola il ricorso al tradizionale metodo per l'acquisizione di aree da destinare all'uso pubblico.

Come riportato nel precedente § IV.2.2, le zone C1 sono destinate alla nuova edificazione per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale riservata ai residenti, con una capacità di 60 alloggi corrispondenti a 180 stanze, oltre a 12 unità non residenziali corrispondenti a 36 stanze. La somma delle superfici territoriali (St) delle zone C1 è di mq 23.850.

La St comprende:

- la superficie da destinare a standard (mq 8.000);
- la superficie per strade e piazze (mq 2.000);
- la superficie c.d. “compensativa” (mq 1.925) in conformità all’art. 132 nelle Norme di attuazione del PTCP.

La superficie fondiaria (Sf) destinata alle residenze è pertanto pari a mq 23.850 – mq 11.925 = 11.925.

Nell’ambito del comparto di trasformazione, ciascun proprietario cede al comune il 50% della superficie e utilizza il rimanente 50% per l’edificazione delle residenze e degli annessi locali per le attività terziarie, pari al 20% delle prime.

Dato il volume unitario della stanza, pari a mc 80 v x p, a 216 stanze corrispondono mc 17.280. All’alloggio medio, di tre stanze, corrisponde il volume di mc 240.

Si ha pertanto:

$It = Vr/St = mc\ 17.280/mq\ 23.850 = mc/mq\ 0,725$; $If = Vr/Sf = mc\ 17.280/mq\ 11.925 = mc/mq\ 1,45$.

Fissati il Rapporto di copertura fondiario $Rcf = 0,25$ e l’altezza massima fuori terra di m 8 (due piani + seminterrato per garage e depositi), alla superficie coperta di mq 11.925 x 0,25 = mq 2.980 corrisponde la superficie utile lorda (somma delle superfici sui tre livelli) di mq 8.940.

L’indice di edificabilità fondiaria espresso secondo il rapporto mq edificabili/Sf è pari a mq 8.940/mq 11.925 = 0,75.

Ciascun comparto, di area minima mq è interessato da un unico planovolumetrico preventivo al fine di individuare soluzioni progettuali unitarie e organiche.

L’unicità degli indici, dei rapporti e dell’altezza massima comporta che, sia che l’attuazione delle zone C1 avvenga su iniziativa e a carico del Comune, sia che avvenga mediante convenzione su iniziativa dei privati, la nuova edilizia avrà le medesime caratteristiche di configurazione.

Il piano intende, in altri termini, superare la vecchia distinzione tra le aree destinate all’edilizia pubblica, da attuarsi mediante Piani per l’Edilizia Economica e Popolare, e quelle destinate all’edilizia privata, da attuarsi mediante lottizzazioni convenzionate.

Va comunque rammentato che, ai fini del rapporto pubblico/privato all’interno delle zone C1, l’art. 2, 4° comma, della legge 28.1.1977 n. 10 (che ha modificato l’art. 3 della legge 18.4.1962 n. 167), obbliga a ripartire il numero totale delle abitazioni previste nel rispetto della quota di edilizia pubblica compresa tra il 40% e il 70% del totale,¹⁷ mentre la rimanente percentuale spetta all’edilizia privata.

Ma negli anni più recenti la rigidezza della distinzione sia concettuale che istituzionale tra edilizia pubblica ed edilizia privata, destinata a riflettersi anche sull’organizzazione sociale e spaziale del territorio comunale, si è andata attenuando con il ricorso all’“edilizia sociale”.

Spetta all’Amministrazione comunale la scelta

- di restare ancorata alla tradizionale distinzione: in tal caso la realizzazione dell’edilizia pubblica deve contare su aree soggette al Piano di zona di cui alla vecchia legge n. 167/62 e quindi da espropriare, riservando gli interventi costruttivi ai soggetti classici che ne hanno titolo;
- di adottare programmi di edilizia sociale: in tal caso la distinzione tra le zone C1 e C2 può essere superata, col vantaggio di una maggior integrazione sociale tra gli occupanti dei nuovi alloggi e di soluzioni urbanistiche ed edilizie unitarie nei singoli quattro ambiti, che potrebbero essere tutti, o solo alcuni di essi, suddivisi non in aree, ma in quote di edilizia privata e di edilizia sociale.

IV.4 L’edilizia sociale

¹⁷ Totale comprensivo delle abitazioni attribuite al recupero dei ruderi e degli edifici in disuso.

Negli ultimi anni ai programmi regionali e comunali tradizionalmente localizzati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. n. 167/62 e articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a carico dello stato (destinata alla locazione permanente) e dell'edilizia agevolata, attuata in parte con risorse degli operatori (generalmente destinata alla vendita), si sono affiancate le politiche abitative dell'"edilizia sociale".

Superata la fase ancorata alla "quantità", tipica della ricostruzione postbellica e poi dei programmi costruttivi del secolo scorso, si è prospettata la fase della "qualità" dell'abitare, nella quale l'eterogeneità dei bisogni e delle forme dell'abitare emergenti richiede una risposta sempre più diversificata, in una prospettiva più ampia e articolata.

Secondo il Comitato di Coordinamento Europeo dell'Alloggio Sociale CECODHAS le politiche di edilizia sociale sono finalizzate all'offerta di "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo, cercando di rafforzare la loro condizione".

In sintesi, i modi di realizzazione degli alloggi sociali, tra loro anche complementari, sono quattro:

- attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- attraverso l'azione di operatori *in-house* separati dal soggetto pubblico che ha potere di controllo; l'operatore lavora esclusivamente per il soggetto pubblico in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'azione di operatori indipendenti strutturata secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

Nella proposta di risoluzione del Parlamento europeo del 10 maggio 2007 ("Politica degli alloggi e politica regionale") al tema degli alloggi vengono riconosciute tre dimensioni essenziali:

- la dimensione sociale, con i problemi della segregazione, delle persone senza fissa dimora, delle periferie urbane violente, dell'inserimento degli immigrati provenienti da paesi comunitari e da paesi extracomunitari;
- la dimensione ambientale ed energetica;
- la dimensione derivante dal coordinamento con le tematiche: dell'approccio integrato, proprio dei principi di sussidiarietà e di prossimità; del coordinamento orizzontale tra le politiche comunitarie relative all'alloggio; del coordinamento verticale tra i soggetti che si occupano di alloggio a livello europeo, nazionale e locale; del coordinamento misto tra le autorità pubbliche, i soggetti socio-economici e la società; del sostegno al meccanismo di scambio delle "buone pratiche", finalizzato all'apprendimento continuo inteso a livello europeo come valore aggiunto.

Riconoscendo, dunque, l'evoluzione delle politiche abitative europee nel passaggio da forme di alloggio pubblico in locazione per tutta la vita o con possibilità di riscatto verso forme di alloggio pubblico-privato in locazione per un periodo predeterminato (10 – 15 anni), gli obiettivi generali in termini di edilizia sociale ai fini del PUC possono così sintetizzarsi:

- prevedere per l'edilizia sociale una quota consistente delle previsioni (non inferiore al 50%);
- intendere l'edilizia sociale non soltanto come offerta di alloggi alle fasce più povere della popolazione, ma anche alle fasce che non riescono ad accedere al mercato libero dell'abitazione e dell'affitto. Come, ad esempio, le giovani coppie sempre più condizionate dal lavoro precario che impediscono l'accesso ad un mutuo o il pagamento delle rate di affitto a prezzi di mercato;
- intendere l'edilizia sociale anche come locazione temporanea (con una durata massima da stabilire, che potrebbe comunque riconoscersi in un decennio), dando la possibilità alle famiglie di accumulare l'importo in danaro necessario per accedere al mercato immobiliare privato. In questo caso, al termine di ciascun contratto, la società che gestisce il patrimonio

edilizio riloca l'immobile ad un'altra famiglia, svolgendo così un ruolo vero e proprio di servizio alla cittadinanza.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari, preferibilmente con bambini, anche per promuovere il valore della famiglia con figli).

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l' "inclusione sociale";
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

Tra le residenze temporanee, gli alloggi individuali e le residenze collettive possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta alle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, all'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o alle modifiche dell'organizzazione familiare.

Gli alloggi per la c.d. "inclusione sociale", come quelli per le microcomunità, pensioni/alberghi sociali, possono offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia - che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale - o in generale alle situazioni di vulnerabilità.

Gli alloggi individuali costituiscono una possibile risposta all'esigenza di alloggi stabili per anziani a canoni inferiori a quelli del libero mercato.

Al fine di favorire l'integrazione sociale sono preferibili gli interventi che contengano tutte o alcune delle diverse tipologie e destinazioni d'uso descritte.

In conclusione, si descrivono le categorie dei possibili destinatari dei programmi/interventi di edilizia sociale:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;
- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

In generale i comuni possono ovviamente individuare ulteriori categorie di beneficiari con esigenze abitative temporanee in relazione alle specificità socio-economiche del proprio territorio, nonché stabilire l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno titolo di accedere agli alloggi disponibili.

Infine, va perseguita la polifunzionalità degli ambiti di edilizia sociale, con la previsione di esercizi commerciali al dettaglio e servizi socio-assistenziali quali asili-nido o ritrovi per gli anziani e luoghi di incontro in genere, verde etc.

IV.5 L'organizzazione del territorio

La conformazione del centro abitato che discende dalle scelte di piano è quella di un insediamento con la testata a nord, della quale fanno parte i residui nuclei di antico impianto, e due direttrici verso sud lungo le quali si susseguono zone di nuova edificazione e aree destinate ad attività di interesse collettivo, in particolare per parcheggi e verde.

La viabilità, con numerose strade locali da sottoporre a miglioramento, è integrata, nella testata nord del capoluogo, da brevi collegamenti tra le direttrici esistenti destinati al miglioramento dei flussi di traffico locale. A sud, la connessione tra le due direttrici che si dipartono dal centro è affidata a due trasversali: la prima è esistente e va adeguata; la seconda, già in fase di progettazione

esecutiva, collega via Madonnelle – all'altezza della zona C3 del PRG, con la frazione Zana, servendo anche il polo produttivo, la zona D della quale si dice nel seguito. Su tale asse trasversale confluisce anche la strada di progetto parallela a via Madonnelle che, prolungando la trasversale centrale esistente, consente lo scorrimento in direzione nord – sud al servizio del centro polisportivo, verso Zana e verso il polo produttivo senza interessare via Madonnelle.

Il criterio localizzativo delle zone C1 deriva dalla scelta di consolidare il centro edificato a valle degli uffici comunali e di rafforzare le direttrici est (via Madonnelle) e ovest (Via Case Calce – via Zana e Via Provinciale Madonnelle) che si dipartono dal centro.

Le zone C2 sono destinate all'edilizia turistica (case di vacanza). La domanda di abitazioni di piccola taglia collegate all'amenità dei luoghi e alle attrattive del Parco regionale dei Monti Picentini si è imposta da tempo. Castiglione è meta appetibile da un certo intorno salernitano, e segnatamente da Salerno stessa, per la facile accessibilità da parte dei residenti nel capoluogo di provincia, peraltro recentemente migliorata dall'entrata in esercizio dello svincolo di San Mango Piemonte dell'autostrada SA – RC. E' prova di quanto detto l'attuazione in corso della zona, destinata appunto a case di vacanza, compresa nel vigente PRG lungo la via Madonnelle all'inizio del centro edificato sulla destra, capace di 90 stanze ($V_r = mc\ 8.876$). **Tale capacità residua, in conformità all'art. 125, comma 5, delle Norme di attuazione del PTCP, viene compresa nel dimensionamento del PUC**, che per l'edilizia turistica prevede in totale 45 alloggi per 133 stanze. Per la zona C2 in corso di attuazione e prevista dal PRG viene confermata la disciplina vigente, con gli indici e i parametri stabiliti dal PRG e trasferiti al Piano di lottizzazione: $St = mq\ 18.000$ cui si applicano $It = mc/mq\ 0,5$ e $If = mc/mq\ 1,5$. Restano invariati i patti della convenzione.

L'altra zona C2 è localizzata a sud, nella frazione Zana, che viene così potenziata onde contrastarne per quanto possibile la marginalità rispetto al capoluogo. La St della zona è di $mq\ 4.780$, cui si applicano i medesimi indici e parametri delle zone C1. Ne consegue un volume residenziale (V_r) pari a $mc/mq\ 0,725 \times mq\ 4.780 = mc\ 3.465$, corrispondente a 43 stanze per 15 alloggi.

Anche per questa zona, come per le C1, la superficie da cedere al Comune per la realizzazione di strade, aree pedonali, sentieri, piste ciclabili e verde attrezzato, è pari al 50% della St : $mq\ 4.780 \times 0,50 = mq\ 2.390$. Uguale è l'area della Sf . La volumetria residenziale realizzabile è pari a $mc/mq\ 1,45 \times mq\ 2.390 = mc\ 3.465$, corrispondente a $3.465 / mc\ 80 = 43$ stanze.

La tipologia edilizia originata dai parametri descritti, che configurano zone a bassa densità, è quella delle case a schiera o isolate di tipo monofamiliare a uno o due piani. Gli elaborati di piano comprendono taluni progetti guida utili per coordinare la progettazione attuativa.

In coerenza con l'obiettivo di dotare il comune di un'area attrezzata per le attività produttive e terziarie nella quale attrarre nuovi investimenti e incentivare il trasferimento della attività esistenti e impropriamente comprese nel centro abitato.

In conformità all'art. 127 delle Norme di attuazione del PTCP, comma 1, l'area prevista dal PUC per le attività produttive risponde alle reali esigenze – manifestate dalla comunità locale in occasione delle attività di ascolto e di partecipazione – di riordino e di potenziamento del debole apparato produttivo di livello comunale.

L'Amministrazione comunale, anticipando gli adempimenti prescritti dall'art. 127 commi 3 e 4 lett. a)¹⁸ delle Norme di attuazione del PTCP, ha invitato mediante un avviso pubblico gli interessati ad esprimere manifestazioni di interesse per l'assegnazione di superfici da assegnare nell'ambito di un

¹⁸ Art. 127: 3. *Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nei PUC.*

4. *In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:*

a) *esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC;*
b) *verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;*
c) *analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso, e verificando i motivi della non utilizzazione.*

comprensorio attrezzato per le attività produttive. Nei mesi di gennaio e febbraio 2009 sono pervenute richieste da parte di 14 ditte operanti nei settori della trasformazione dei prodotti ortofrutticoli, dell'edilizia e delle macchine edili, della meccanica e del commercio (ortofrutta e legname) per complessivi ha 33, cui vanno aggiunte le superfici per il trasferimento della attività esistenti nel centro abitato.

La zona D, di ha 38,8, è localizzata a sud, in un'area ben collegata sia con la direttrice est (via Madonnelle) che con la direttrice ovest (Case Calce – Zana), ma è separata dal capoluogo da un polmone verde centrale che rientra nella “zona agricola periurbana”, col ruolo di cintura a protezione del centro abitato.

La sagomatura della zona D è dettata dalla **Carta della stabilità dei versanti** compresa nelle indagini geologiche che formano parte integrante del PUC. La zona occupa parte di una fascia stabile che si proietta verso sud ovest dal termine dell'area urbanizzata lungo via Madonnelle e che è circondata da un'area di Media stabilità a sua volta fasciata da un'area Potenzialmente instabile. Dal punto di vista della sismicità, la zona è compresa nella categoria di suolo B ($360 \text{ m/s} < V_{s30} < 800 \text{ m/s}$), cioè con media accelerazione dell'onda sismica.

Al rafforzamento funzionale della direttrice Madonnelle collabora anche la zona F2.2 di progetto, destinata ad impianti sportivi, che contribuisce a configurare un polo integrato insieme al campo sportivo esistente (F2.1) sul lato opposto della strada.

Una ridotta zona destinata alla ricettività turistica a rotazione d'uso (zona G, per alberghi e pensioni) è localizzata alla testata sud della via prov.le Madonnelle. La sua modesta estensione, di circa 4.000 mq, è motivata dal carattere sperimentale. Si tratta, infatti, di una prima occasione disponibile per favorire investimenti connessi a una domanda turistica finora limitata alle case di vacanza, per verificarne la possibile estensione al settore alberghiero, caratterizzato da un taglio imprenditoriale del tutto assente nell'opzione delle case di vacanza, la cui convenienza deriva invece dalla “sicurezza” della rendita immobiliare.

Le aree che fanno parte del territorio non urbanizzato sono distinte in naturali e agricole. La loro classificazione rispetta le Norme di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini; esse sono pertanto raggruppate nelle macrozone Ea, rientrante nella zona A del parco; Eb, rientrante nella zona B del parco; Ec, rientrante nella zona C del parco. Ognuna della macrozone è poi suddivisa in relazione alla vegetazione e/o alle colture praticate.