

# PUC

## COMUNE DI POLLICA PIANO URBANISTICO COMUNALE



COMUNE DI POLLICA

**Sindaco**  
**dott. Stefano Pisani**

**Progettazione - U.T.C.**  
**ing. Francesco Schiavo**  
**geom. Domenico Giannella**

**Responsabile del Procedimento**  
**geom. Domenico Giannella**

Coordinamento e supporto scientifico al R.U.P.  
**prof. arch. Fabrizio Mangoni di Santo Stefano**  
collaboratori  
arch. pian. terr. Francesco Abbamonte  
arch. pian. terr. Roberto Musumeci

Studio agronomico  
Progetto Verde Soc.Coop.A R.L.  
  
dott. agr. Fabrizio Cembalo Cambiase  
dott. Francesco Semmola

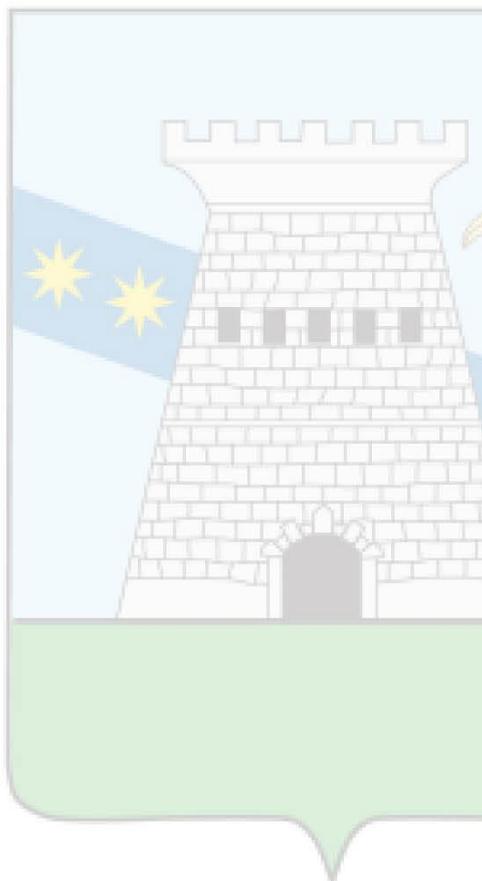
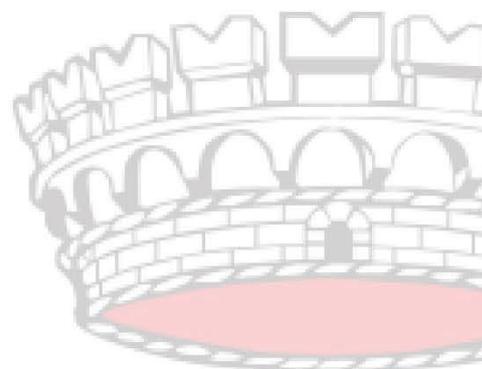
Studio geologico  
dott. geol. Antonello Cestari

Piano di zonizzazione acustica  
arch. Giuseppe Bruno

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale  
arch. pian. terr. Francesco Abbamonte  
arch. pian. terr. Roberto Musumeci

**R1**  
**RELAZIONE GENERALE**

**FOOD**  
SCAPE  
PAESAGGIO DEL CIBO



## Indice

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1.1 Principi e riferimenti ispiratori del Piano Urbanistico Comunale.....	4
1.2 Motivazioni a base della redazione del PUC.....	5
<b>2. QUADRO NORMATIVO E PROCESSO DI PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>7</b>
2.1 Il Piano Urbanistico comunale nel quadro della legislazione urbanistica comunale.....	8
2.2 Il Processo di pianificazione.....	11
<b>3. RAPPORTO CON I PIANI SOVRAORDINATI.....</b>	<b>13</b>
<b>4. DAGLI OBIETTIVI STRATEGICI ALLE SCELTE DI PIANO.....</b>	<b>16</b>
4.1 Temi generali a base delle strategie.....	17
4.2 Gli obiettivi dell'Amministrazione e azioni del PUC.....	18
<b>5. ANALISI SOCIO-ECONOMICA.....</b>	<b>29</b>
5.1 Popolazione e territorio.....	30
5.2 Andamento demografico.....	31
5.3 Attività della popolazione.....	34
5.4 La sostenibilità del turismo balneare.....	38
<b>6. DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC.....</b>	<b>45</b>
6.1 Elementi strutturali del paesaggio.....	46
6.2 Articolazione degli Ambiti Territoriali Omogenei.....	52
6.2.1 Sistema naturale e rurale.....	53
6.2.2 Sistema insediativo.....	64
6.2.3 Sistema produttivo.....	82
6.2.4 Sistema infrastrutturale.....	83
6.3 Gli ambiti sensibili di paesaggio.....	89
<b>7. CRITERI DI DIMENSIONAMENTO E SOSTENIBILITÀ.....</b>	<b>94</b>
7.1 Aree di trasformazione.....	95
7.2 Attrezzature e servizi.....	98
<b>8. DIRETTIVE PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICA.....</b>	<b>102</b>
<b>9. APPENDICE.....</b>	<b>107</b>
9.1 Tabella degli standard esistenti.....	108
9.2 Elenco elaborati.....	110

## 1. PREMESSA

## 1.1 Principi e riferimenti ispiratori del Piano Urbanistico Comunale

*“Esiste soltanto l’essere. Questo essere, che è unico, viene percepito dagli esseri umani come composto da molteplici cose, da tutte le cose che i nostri occhi quotidianamente ci mostrano; ciascuno di questi aspetti con i quali l’Essere si mostra ai nostri fallaci sensi, ciascuna di queste apparenti manifestazioni dell’Essere - aspetti e manifestazioni che nascono e periscono, che talvolta sono e talvolta non sono, che cambiano luogo o colore - ha ricevuto un nome dagli uomini, che sono erroneamente convinti che tali aspetti e manifestazioni esistano realmente”. Parmenide, Poema sulla natura.*

*“Sono venuto a Pioppi per vivere venti anni di più” Ansel Keys, codificatore della dieta mediterranea. Ha trascorso gran parte della sua vita a Pollica ed è morto a 104 anni.*

*“Torniamo sui nostri passi, arriviamo a Pioppi (frazione di Pollica) e, vista una paranza a motore in secco, domandiamo se vogliono noleggiarcela fino a Palinuro. Il proprietario, signor Pinto, la fa subito mettere gratuitamente a nostra disposizione, e vuole anche si accetti in casa sua una tazza di caffè. Non sono particolari insignificanti, e non sono i soli che m’hanno dimostrato la cordialità della gente di queste parti. Ho fatto quest’esperienza, anche avvicinando persone di umili condizioni: non entrano nei fatti vostri; vi rivolgono di rado la parola, ma non perché timidi o privi d’eloquenza, ma perché assenti in propri pensieri. Ma basta che esprimiate un desiderio, ed eccoli farsi a pezzi per accontentarvi: lo fanno per inclinazione a farsi benvolere, e mi pare ormai civiltà assai rara. Terra ospitale, terra d’asilo!” Dal Viaggio nel Mezzogiorno di Giuseppe Ungaretti.*

Questi tre riferimenti possono rappresentare un’importante guida per la redazione del piano urbanistico Comunale. Parmenide, nel V secolo avanti Cristo, a Velia, nel cuore del Cilento antico, propone la sua visione del Mondo. C’è un’unicità (l’essere) di cui anche l’uomo fa parte. Il rapporto con la natura non vede l’uomo che la domina ma ne è parte integrante. Ogni cambiamento che apportiamo al contesto della nostra vita, anche se gli diamo un nome, riguarda un unico essere nelle sue diverse manifestazioni cui, sbagliando - sostiene Parmenide - attribuiamo un nome. Possiamo offrire al mondo un territorio ancora poco compromesso dagli errori di una modernità che non promette nulla di buono per la terra e per i suoi abitanti. Abbiamo avuto la fortuna di non aver distrutto le risorse su cui basare un futuro sostenibile. Altri territori costieri, anche vicini, hanno consumato la loro identità e presentano oggi le macerie di strategie di sviluppo fallimentari. Possiamo cercare una via di futuro non congelata nella nostalgia e nell’imitazione di un passato irripetibile, ma che scelga una via d’innovazione compatibile con la nostra storia. Possiamo leggere nelle parole del Filosofo di Velia, una visione della moderna ecologia, non più antropocentrica, nella quale tutte le cose e tutte le scelte che facciamo sono strettamente interrelate. Non basta suddividere le cose e dare loro un nome, quello che contano sono le relazioni reciproche tra le cose, e questa è una frontiera di sfida anche per l’Urbanistica. La seconda e la terza citazione fanno riferimento a due valori che possono ispirare il Piano: la dieta mediterranea e lo spirito di comunità e di accoglienza. Proporsi al mondo come luogo simbolo della dieta mediterranea, intesa come qualità del cibo, qualità della vita sociale, dell’ospitalità e dello spirito di comunità, qualità del paesaggio, significa mantenere poi questa promessa e perseguire un progetto di qualità totale del “prodotto” Pollica.

Da questo punto di vista si tratta di costruire la qualità della vita (la via mediterranea di cui parlarono Ancel e Margareth Keys), facendo attenzione a quelle scelte che favoriscono la conservazione e lo sviluppo dello spirito di comunità, evitando quelle che lo danneggiano.

Ma la Dieta mediterranea riconosciuta “Bene Immateriale dell’Umanità” dall’Unesco, ha il Cilento come comunità emblematica. Valorizzare la Dieta mediterranea non può limitarsi a convegni, sagre, e ristoranti. Il suo valore è riposto innanzitutto in un suolo ben protetto e coltivato, nelle donne e negli uomini che lo presidiano, nei prodotti di qualità che può generare, e negli effetti sulla salute. Questo può vendere il Cilento al mondo e anche al turismo enogastronomico. Per questo i Piani urbanistici del Cilento dovrebbero porre al centro dell’attenzione il suolo, la sua conservazione e rigenerazione e i paesaggi che quel suolo genera. Di qui l’attenzione posta al paesaggio dal PUC. Tutti i luoghi che hanno fatto dell’enogastronomia un progetto di attrazione turistica e di nuova residenzialità, hanno costruito nella “cura” del paesaggio il loro biglietto da visita.

Per questo si è deciso di assumere il termine FOOD SCAPE come una delle parole chiave del nuovo Piano Urbanistico Comunale, per indicarne uno dei principi ispiratori. Si è proposto un termine inglese perché il Piano Urbanistico non parla solo agli abitanti, ma aspira a essere un’esperienza che si rivolge a un pubblico più vasto.

Il logo di seguito proposto è un’immagine che unisce le due parole con la linea della vita sul palmo della mano. È senza dubbio la linea più importante e significativa. Generalmente inizia dal bordo della mano, a uguale distanza tra il pollice e l’indice. Se si arrotonda, circondando completamente il monte di Venere, se è lunga, ben disegnata e senza interruzioni fa prevedere una lunga esistenza felice, senza malattie gravi, e sentimenti generosi.



## 1.2 Motivazioni a base della redazione del PUC.

Il Comune di Pollica ha deciso di dotarsi di un nuovo Piano urbanistico, sia in adempimento a quanto stabilito dall’articolo 1 del Regolamento n°5/2011 in merito alla decadenza degli strumenti di pianificazione di livello comunale decorsi diciotto mesi dall’approvazione dei PTCP, sia per adeguare le scelte urbanistiche alla pianificazione di area vasta entrata in vigore dopo l’approvazione del vigente PRG.

Al di là di queste motivazioni che possiamo definire di tipo “tecnico – burocratico” vi sono altri motivi che spingono l’amministrazione alla redazione di un nuovo strumento urbanistico, che nascono dalla consapevolezza che le prospettive di sviluppo economico sostenibile sono strettamente integrate con le qualità (ecologiche, ambientali e

paesaggistiche) del territorio che vanno valorizzate, superando errori del passato e aspettative di trasformazione urbanistica che si sono rimaste irrealizzate.

Il Comune di Pollica per collocazione geografica, per configurazione insediativa e per ruolo nella storia delle politiche ambientaliste, può diventare un luogo simbolico per la messa in campo di una pianificazione urbanistica comunale attenta alle strategie di sviluppo che devono caratterizzare il territorio dell'intero Cilento.

La pianificazione territoriale e urbanistica nel Cilento non può prescindere, infatti, dalle caratteristiche di un territorio che ha conservato diffusamente caratteri originali dal punto di vista paesaggistico e ambientale, insediativo e sociale. È un territorio che in questi anni, ha saputo raccontarsi al mondo, presentandosi come una meta turistica ben caratterizzata per un turismo organizzato e individuale motivato, come un luogo che comincia a offrire prospettive residenziali non solo stagionali e che, in relazione ai temi legati alla dieta mediterranea, può offrire un modello di uso del territorio basato sul rispetto e sulla valorizzazione delle sue produzioni.

In questo quadro l'attenzione ritorna verso valori importanti e un po' trascurati negli anni passati, come la solidarietà, lo spirito di comunità ed alcune qualità essenziali della vita come l'aria che si respira, l'ambiente in cui si vive, la ricchezza delle relazioni interpersonali, la qualità degli alimenti che si consumano, il modo con cui curiamo il suolo agricolo, ecc.

Il Cilento dispone nella sua natura insediativa e nel suo territorio e, se si vuole nella sua marginalità territoriale, le caratteristiche per attivare questa politica. La pianificazione territoriale e quella urbanistica possono significativamente contribuire a questa generale azione di sviluppo sostenibile. Pur se non senza limiti e con necessità di aggiornamento il PTCP e il Piano del Parco, hanno creato i quadri di riferimento nei quali collocare la pianificazione comunale.

Il Comune di Pollica è dotato di un PRG redatto e approvato nel 2004. Sono passati ormai dodici anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale e in questo periodo sono intervenute modifiche profonde nell'economia, nelle strategie di sviluppo, nell'interpretazione dei valori ambientali, e nella stessa legislazione e urbanistica.

A queste necessità si è aggiunta nell'ultimo anno la pandemia. È una condizione che richiede molta flessibilità nelle previsioni strategiche di sviluppo e capacità di adattamento a modificazioni, solo in parte prevedibili, della domanda di lavoro, di abitazione, di studio, di turismo. Le scelte del PUC, pur con tali limiti di previsione, consentono questa potenziale capacità di adattamento. Si richiama in particolare:

- Recupero e sviluppo dell'attività agricola che integri le qualità paesaggistiche del territorio;
- Il privilegiare i recuperi del patrimonio edilizio esistente sul nuovo; in quest'ambito si può configurare un'offerta per una quota di nuovi residenti, o di residenzialità temporanea o di strutture turistiche diffuse.
- Miglioramento della vivibilità degli insediamenti;

Lo sviluppo di altri turismi e residenzialità turistiche rispetto alla prevalenza del turismo balneare e della relativa offerta ricettiva stagionale.

## **2. QUADRO NORMATIVO E PROCESSO DI PIANIFICAZIONE**

## 2.1 Il Piano Urbanistico comunale nel quadro della legislazione urbanistica comunale

Ai sensi della Legge Regionale n.16 del 2004 e del relativo Regolamento regionale n.5 del 2011, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita dal **Piano Urbanistico Comunale** (PUC) che si suddivide in due componenti:

- a) **Disposizioni strutturali**, con validità tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Pertanto la componente strutturale del PUC assume tra i suoi obiettivi le scelte strategiche di sviluppo contenute nel documento preliminare approvato con Delibera G.C. n° 18 del 11/03/2019 e ne verifica la compatibilità con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, di riassetto e di sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi.

### **Operatività immediata di alcune componenti delle Disposizioni Strutturali del PUC.**

Occorre anticipare qui che la componente strutturale del PUC ha individuato nell'edilizia esistente storica e recente un valore strutturale del territorio da conservare, valorizzare e migliorare. Pertanto, tutti gli interventi sull'edilizia esistente sono normati e resi attuabili già nella componente strutturale del PUC, senza passare per le manifestazioni d'interesse.

- b) **Disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, sia da parte di operatori privati sia da parte delle Amministrazioni pubbliche, correlati alla loro programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali. L'arco temporale di riferimento per le disposizioni programmatiche è di **dieci** anni. La componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale (PUC) seleziona e disciplina gli interventi, coerenti con la componente strutturale, da attuare in tale periodo. La selezione degli interventi privati, coerenti con le indicazioni della componente strutturale del PUC, sarà effettuata attraverso manifestazioni di interesse, nei limiti dimensionali previsti dall'arco temporale di riferimento. L'individuazione dei suoli coinvolti comporta la loro conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa. La componente programmatica individua anche le opere pubbliche da realizzare prioritariamente. I relativi vincoli hanno carattere conformativo della proprietà immobiliare. La componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale può essere aggiornata periodicamente in base a nuove o mutate esigenze pubbliche e private. La selezione degli interventi privati prioritari è definita attraverso la manifestazione di interesse in base a un avviso pubblico cui è allegato una proposta di zonizzazione della componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC), lo schema di normativa e gli Indirizzi per le trasformazioni contenuti nella Tavola QP 3.1 della componente programmatica del PUC. La manifestazione di interesse viene di regola ripetuta ogni qual volta ve ne sia necessità. L'aggiornamento delle Disposizioni Programmatiche coerenti con le disposizioni strutturali del Piano Urbanistico Comunale (PUC), viene approvato con delibera di Giunta Comunale. L'Amministrazione comunale attribuisce a tali interventi, carattere di priorità e necessità per l'attuazione delle scelte

programmatiche prioritarie. La componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale concorre alla formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

**Interventi subordinati alle disposizioni programmatiche.**

Per gli interventi di nuova edificazione di tipo residenziale viene fissato un limite determinato dal PTCP della Provincia di Salerno. Ovviamente al dimensionamento (70 alloggi) fissato vanno sottratti gli alloggi realizzati dalla data di approvazione del PTCP e gli eventuali nuovi alloggi residenziali che verranno realizzati attraverso gli interventi di recupero. Sono pertanto subordinati all'adozione delle disposizioni programmatiche del PUC i seguenti interventi selezionati in base alle manifestazioni d'interesse.

- gli interventi di nuova edificazione residenziale, commerciale, terziaria;
- gli interventi di nuove costruzioni in zona agricola;
- gli interventi in zone destinate ad attività produttive;
- gli interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture viarie ed impiantistiche;
- gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
- i Progetti unitari di riqualificazione di parti degli abitati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, i PUA pubblici e privati, i piani di riqualificazione delle aree fluviali.

- c) **Atti di Programmazione degli Interventi (API).** In conformità con le previsioni della componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale (PUC), gli Atti di Programmazione degli Interventi, disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio, pubblici e privati, da realizzare nell'arco di tre anni. Il primo atto di programmazione degli interventi viene adottato unitamente al PUC. Allo scadere del triennio previa verifica dello stato di attuazione degli interventi, si procede all'adozione dei nuovi Atti di Programmazione degli Interventi (API). La verifica riguarda sia l'aggiornamento del Programma pluriennale delle opere pubbliche, sia lo stato di attuazione degli interventi privati in relazione al massimo dei sei anni previsti per la loro attuazione. La selezione degli interventi pubblici è effettuata in base al Programma pluriennale delle opere pubbliche e commisurata al bilancio comunale e agli introiti stimati derivanti dal pagamento da parte dei privati degli oneri di costruzione e urbanizzazione. Ogni adeguamento del Programma pluriennale delle opere pubbliche in rapporto a sopravvenute esigenze e in coerenza con la componente strutturale e/o programmatica del Piano Urbanistico Comunale (PUC), viene automaticamente inserito negli Atti di Programmazione degli Interventi. Gli interventi privati selezionati attraverso le citate manifestazioni d'interesse rientrano negli Atti di Programmazione degli interventi. Occorre ricordare che, ai sensi della Legge n. 10 del 27 gennaio 1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli", qualora nell'arco temporale di tre anni dei programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati, nella progettazione totale o parziale degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi per i relativi costi sugli aventi titolo.
- d) **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- e) **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC, è strumento di verifica delle scelte della componente strutturale del PUC e si configura

come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

Il Regolamento Regionale 7/19 nel definire i nuovi termini per l'approvazione dei PUC, ha consentito ai Comuni di separare l'adozione della componente strutturale del Piano Urbanistico dalle disposizioni programmatiche e dai conseguenti atti di programmazione degli interventi.

È importante sottolineare la validità di questo processo che affida la ricognizione dei valori strutturali del territorio a un livello di pianificazione di lungo periodo, la cui sostenibilità dimensionale e localizzativa è verificata nella Valutazione Ambientale Strategica, e l'attuazione alla componente programmatica operativa definita attraverso manifestazioni d'interesse. La frequente ridefinizione della componente programmatica consente di recepire le istanze sociali e di sviluppo quando si manifestano.

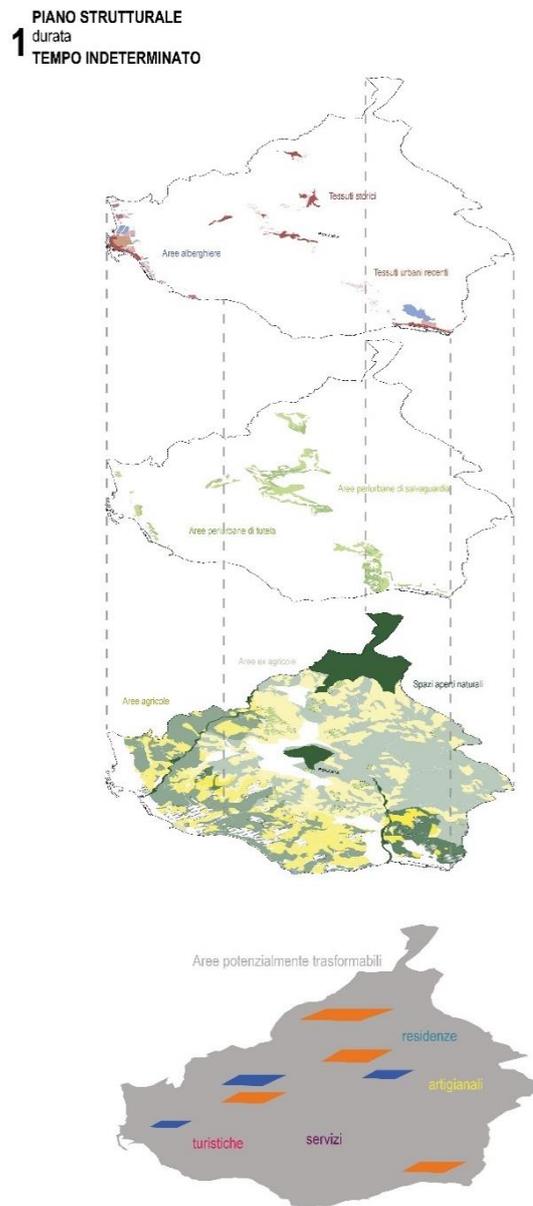
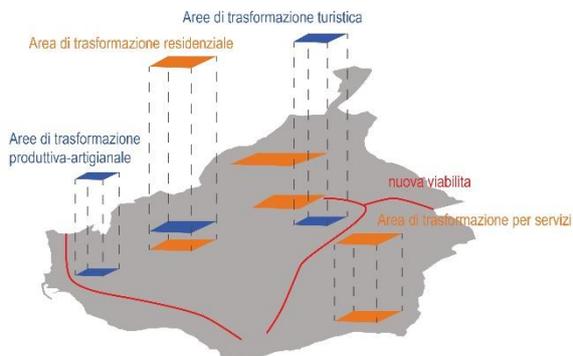


Figura 1 – forma del piano - matrice di costruzione delle disposizioni strutturali del PUC

**2** PIANO PROGRAMMATICO  
 durata  
 ARCO TEMPORALE LIMITATO



**3** MANIFESTAZIONE D'INTERESSE



**4** ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI - API  
 durata  
 TEMPO 3 ANNI  
 PROGRAMMA PLURIENNALE DELLE  
 OPERE PUBBLICHE  
 BILANCIO COMUNALE  
 INTERVENTI PRIVATI PRIORITARI

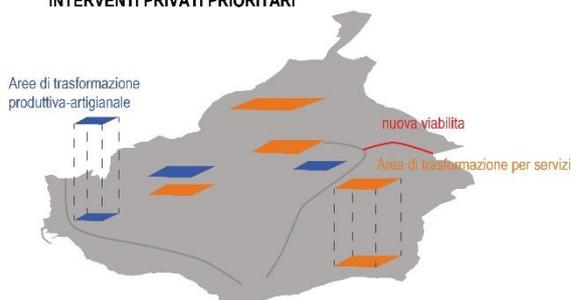


Figura 2 – forma del piano – processo di costruzione del PUC, dalle disposizioni programmatiche agli atti di programmazione degli interventi

## 2.2 Il Processo di pianificazione.

Il Comune di Pollica è, ad oggi, provvisto di Piano Regolatore Generale approvato con D.D del 29/12/2004 emesso dalla Comunità Montana Alento-Montestella e pubblicato sul BURC n. 3 del 17/01/2005. L'Amministrazione Comunale di Pollica ha definito gli indirizzi strategici per il PUC e riteneva necessario e indifferibile procedere alla redazione del Piano Urbanistico Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e relativi studi di settore, degli Atti di programmazione degli interventi, nonché all'attivazione del processo di VAS coerentemente e nel rispetto delle norme e dei contenuti strategici stabiliti dalla legge regionale 16/2004, dalla legge 13/2008, dal Piano Territoriale Regionale, dalle Linee Guida per il paesaggio in Campania, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dagli altri strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica ed ambientale concernenti il territorio comunale e di ogni altra disposizione regionale in materia di governo del territorio, nonché in coerenza con i seguenti ulteriori obiettivi strategici. Sono passati ormai sedici anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale e in questo periodo sono intervenute modifiche profonde nell'economia, nelle strategie di sviluppo, nell'interpretazione dei valori ambientali, e nella stessa legislazione e urbanistica.

Come si vedrà più avanti, per diverse ragioni, molte previsioni del piano non sono state attuate, molte aspettative d'investimento non si sono concretizzate.

È maturata, quindi, la convinzione circa la indifferibile necessità di dotare il proprio territorio di un aggiornato ed efficace strumento di pianificazione delle tutele, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 195 del 16/11/2013 si dava mandato all'UTC di provvedere a individuare i professionisti per la redazione del PUC.

Nell'ambito della Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Cilento, con Verbale della seduta 06/06/2013 veniva approvata la proposta di dimensionamento del PUC ai sensi dell'art. 58 delle NTA del PTCP.

Con Delibera della Giunta Comunale n. 38 del 28/02/2014, si è proceduto alla individuazione dell'ufficio preposto alla VAS così come disciplinato dall'art. 2 Regolamento Regione Campania del 4 agosto 2011 n.5 recante "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio".

Con la Delibera G.C. n° 173 del 15/09/2016, è stata disposta la presa d'atto del preliminare di Piano Urbanistico Comunale.

La proposta preliminare di Piano Urbanistico Comunale, redatta in conformità delle previsioni di cui all'art.2, co.4, Regolamento regionale 5/2011, ed il rapporto preliminare ambientale, redatto in conformità alle previsioni di cui all'art.13 del D.Lgs.152/2006, è stata approvata con delibera di Giunta n. 138 del 10/07/2018.

Le attività di consultazione e di partecipazione condotte sulla base degli studi preliminari, che sono dettagliatamente descritte nell'ambito del Rapporto Ambientale allegato al presente Piano, sono state svolte il 09/02/2017 e 23/02/2017. Degli esiti di tale attività e delle valutazioni derivanti ne è stato dato conto con appositi verbali, approvati congiuntamente alla proposta preliminare di Piano Urbanistico Comunale ed il Rapporto preliminare ambientale, come predisposti dall'Ufficio di Piano.

I contenuti del preliminare, in coerenza con quanto in merito disposto dalla vigente LR 16/04 e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011 sono stati ulteriormente approfonditi tramite le attività specialistiche e settoriali che hanno consentito di integrare, specificare, dettagliare il quadro conoscitivo del Piano; di definirne la componente strutturale e quella operativa; di elaborare il Rapporto Ambientale così da elaborare la proposta definitiva di Piano Urbanistico Comunale.

### 3. RAPPORTO CON I PIANI SOVRAORDINATI

Sul territorio comunale agiscono i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Il PTR
- Il PTCP della Provincia di Salerno
- Il Piano paesistico del Cilento Costiero
- Il Piano del parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano
- Il Piano stralcio dell'Autorità di bacino.

Questi strumenti comportano definizioni e zonizzazioni che hanno un carattere necessariamente generale, applicato alla scala vasta, che richiedono una più precisa definizione in sede di PUC, pur rispettandone sostanzialmente le prescrizioni. Non mancano i casi di indicazioni differenti e contraddittorie tra i diversi strumenti che il PUC si propone di omogeneizzare sempre rispettando le finalità proprie delle diverse Autorità Pianificanti.

Come è noto, ai sensi dell'art. 11 della legge urbanistica regionale 16/04, "i Comuni possono, proporre modificazioni agli strumenti di pianificazione sovraordinati nei casi di comprovate esigenze, relative alla necessità di garantire il raggiungimento di obiettivi di sviluppo economico e sociale e di riequilibrare gli assetti territoriali e ambientali. L'approvazione delle modificazioni di cui al comma 1 è consentita a condizione che sia assicurata la omogeneità della complessiva pianificazione territoriale e urbanistica. Ai sensi del comma 8 dell'art. 24 della legge 16/2004 tali modifiche possono essere apportate ai piani sovraordinati in sede di conferenza di servizi promossa dall'amministrazione Provinciale. È facoltà dell'Amministrazione comunale convocare la conferenza di servizi con gli enti interessati dalle modifiche dei piani sovraordinati."

Si riportano di seguito le principali modifiche che si intendono apportare ai vincoli imposti dai Piani sovraordinati, che si concentrano fondamentalmente nei confronti del Piano del Parco Nazionale del Cilento e vallo di Diano:

- Confini certi.

Nella Tav. QS - 2.2 sono riportate le principali piccole modifiche di zonizzazione, legate alla maggiore definizione della scala di disegno del PUC rispetto a quella del Piano del Parco. Si sono estese o ristrette alcune zone per raggiungere confini certi (infrastrutture, limiti naturali, ecc.). si tratta di modesti aggiustamenti, prevalentemente legati al territorio non edificato, che hanno tenuto in considerazione, ovviamente, la qualità dei territori interessati in rapporto alle indicazioni di zona del Piano del Parco.

- Nuclei abitativi e turistici all'interno delle zone C e B1 del Piano del Parco.

Il Piano del Parco individua, nel territorio comunale, una zona denominata B1 (di riserva generale orientata), che interessa buona parte della collina costiera. Per questa zona valgono norme rivolte alla conservazione del paesaggio naturale ed agricolo, con forti limitazioni alla trasformazione delle costruzioni esistenti. Ora, probabilmente, data la scala di disegno del Piano del Parco, sono finiti in questa zona anche alcuni consolidati insediamenti (agglomerati di case). Occorre ricordare che il Piano Paesistico del Cilento Costiero consente significativi interventi di riqualificazione, che il Piano del Parco non permette. L'Amministrazione di Pollica ritiene utile consentire tali interventi ai fini del miglioramento dell'offerta turistica e del consentire interventi di mitigazione degli impatti ambientali di tali insediamenti (permeabilità del suolo, impatti visivi, ecc.). Si sono quindi individuate tali zone proponendone uno stralcio dalla zona B1 del Piano del Parco. Analogamente la maggiore definizione di scale del PUC, porta ad individuare agglomerati residenziali e turistici all'interno della C, che vengono dal PUC delimitate e per le quali si ammettono interventi di

ristrutturazione edilizia ed urbanistica, e miglioramento degli impatti visivi e ambientali. Tali zone potrebbero essere classificate come zone D del Piano del Parco.

- Zone D.

Nell'intento di favorire un'edificazione concentrata intorno agli abitati il Piano del Parco Nazionale del Cilento individua vaste aree denominate D (di promozione economica e sociale) considerando tali ambiti di "profondamente modificati dai processi d'antropizzazione". Si tratta invece di territori delicatissimi, la cui trasformazione in termini di edificazione rischia di alterare non solo l'immagine degli abitati e dei centri storici, ma anche quel particolare e tradizionale rapporto tra abitato e sistema di orti periurbani, si cui si può ancora oggi costruire un rinnovato uso, anche in relazione al tema della dieta mediterranea.

La messa in campo di indirizzi e linee guida è particolarmente urgente soprattutto in relazione alle possibilità che tali zone offrono in applicazione degli strumenti urbanistici vigenti (asservimenti agricoli e concentrazione di cubature, completamenti edilizi negli orti, ecc.). Il PUC prevede un sostanziale ridimensionamento dell'edificabilità zone D sia attraverso oggettivi criteri che derivano da piani sovraordinati (PTCP per le reti ecologiche e Piano dell'Autorità di Bacino per i Rischi), sia attraverso specifiche motivazioni legate alla sensibilità dei diversi paesaggi periurbani rispetto alla trasformazione edilizia ed urbanistica.

- Recupero di edifici rurali.

Il PUC si pone l'obiettivo di privilegiare il recupero dell'edilizia esistente a fini residenziali, di piccola ricettività turistica, albergo diffuso e residenzialità stagionale. Ciò consente di limitare le aree di espansione e le nuove costruzioni.

Al perseguimento di questo obiettivo possono contribuire gli edifici rurali abbandonati, spesso in stato di forte degrado edilizio, che sono distribuiti nelle aree agricole e naturali. Questo obiettivo è coerente con le indicazioni del PTCP della Provincia di Salerno che favorisce il recupero dell'edilizia rurale storica. Molti di questi edifici richiedono per il loro riutilizzo incrementi volumetrici. Ora la normativa del Parco Nazionale del Cilento consente in tutte le zone C (molto estese nel caso del territorio comunale) tali incrementi ad una specifica figura del mondo agricolo: l'imprenditore Agricolo Professionale. Tale riserva è stata contestata con successo già in azioni giudiziarie. Si può affermare che tale limitazione rappresenti non solo un ostacolo al recupero diffuso di questo significativo patrimonio edilizio, ma si espone a rischi di natura speculativa.

Se la *Razio* del Piano del Parco è quella di favorire l'attività agricola, l'estensione al recupero con incremento volumetrico a altre categorie, può essere consentita a condizione di coltivare o far coltivare il terreno circostante l'edificio. Per le categorie non professionali tale impegno verrà coperto da una specifica fidejussione, che consentirà al Comune, in caso di inadempienza, di provvedere alla demolizione dell'incremento volumetrico o all'acquisizione del terreno. Il recepimento di tale modifica, non stravolge l'impostazione del Piano del Parco e consente di perseguire l'obiettivo del recupero dei manufatti e l'estensione delle aree agricole coltivate.

#### **4. DAGLI OBIETTIVI STRATEGICI ALLE SCELTE DI PIANO**

## 4.1 Temi generali a base delle strategie

Si è ritenuto importante riportare in premessa della presente relazione illustrativa del Piano Urbanistico Comunale, alcuni temi che ne hanno caratterizzato le scelte.

- **La dimensione sovracomunale.**

È evidente che la dimensione demografica comunale non è adeguata alla definizione di strategie complessive sia per lo sviluppo economico, sia per l'assetto urbanistico, in riferimento particolare alla gerarchia dei servizi urbani. Certo contribuiscono in tal senso le indicazioni dei Piani sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano del Parco Nazionale del Cilento, Piano paesistico del Cilento Costiero, Piano stralcio dell'Autorità di Bacino); tuttavia, quelle indicazioni richiedono approfondimenti, alla scala comunale, che non possono che coordinarsi a livello locale. A tal fine il Comune di Pollica, san mauro Cilento e Serramezzana, hanno avviato un processo coordinato, nella redazione dei loro PUC, che hanno assunto alcuni temi da affrontare con analoghi principi e valori.

- **Il paesaggio.**

La tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio costituisce un tema centrale della pianificazione di questi luoghi. Non ci si riferisce qui esclusivamente alla percezione visiva, ma ai caratteri strutturali che hanno prodotto il paesaggio di questi luoghi: la morfologia, la natura dei suoli, l'interazione tra paesaggio antropico e costruito e paesaggio agrario e naturale. Una volta definiti i valori costitutivi del paesaggio naturale, agrario, e costruito, si sono definite norme rivolte a limitare gli effetti di detrattori esistenti e potenziali, misure per la mitigazione degli impatti, sia nella riqualificazione degli abitati, che nelle aree di trasformazione urbanistica.

- **PUC e Dieta Mediterranea.**

L'inserimento, ormai da dieci anni, della Dieta Mediterranea come bene naturale dell'Unesco, non è estraneo alla materia urbanistica. A partire dall'uso agricolo del suolo e dal favorire il ritorno alla coltivazione dei territori agricoli abbandonati (si tratta nel caso di Pollica di centinaia e centinaia di ettari). Ma si tratta anche di promuovere attrezzature per la promozione e valorizzazione dei prodotti agricoli, mercati a Km.0, salvaguardia e conservazione del suolo, ecc. per tali motivi si è assunto come parola chiave ispiratrice del PUC il termine FOOD SCAPES, descrive l'immagine che un paesaggio agrario ben coltivato, trasmette in termini di benessere e di buona produzione di cibo.

- **PUC e Turismo.**

Il rapporto tra paesaggio, dotazioni territoriali in termini di ricettività e sviluppo di nuovi turismi, è uno degli assi portanti del PUC. Da tempo si rivendica da parte delle amministrazioni locali, delle forse imprenditoriali e sociali e della stessa popolazione la necessità di un "allungamento" della stagione turistica, oggi limitata a pochi mesi estivi e al carattere balneare. Non ci si nasconde che questa condizione crea un eccesso di concentrazione di presenze stagionali sulla costa, che rischia ormai dei livelli di punta e di saturazione non sostenibili e la contemporanea sottovalutazione delle risorse potenziali, nell'offerta turistica destagionalizzata, del territorio collinare. Il PUC affronta questo tema secondo due direzioni:

- da un lato, verificando i limiti delle potenzialità costiere da contenere e razionalizzare (per esempio in termini di parcheggi, nuovi sistemi di mobilità, offerta di "secondo case", miglioramento delle attrezzature complementari al turismo, capaci anche di migliorare la vita dei residenti, ecc.);
- dall'altro valorizzando gli abitati collinari, la sentieristica, un'offerta ricettiva basata sul pieno recupero del patrimonio esistente, la creazione di attrezzature per gli abitanti e per i turisti nel riutilizzo di edifici

monumentali esistenti pubblici o da acquisire al patrimonio pubblico. Si tratta di offrire opportunità agli “altri tursimi” oltre a quello balneare (per esempio escursionistico, enogastronomico, del benessere fisico e mentale, culturale, ambientale, ecc.).

- **PUC e Pandemia Covid.**

La Pandemia ha reso evidenti gli squilibri sociali e territoriali del nostro paese. Molti studiosi hanno avanzato l'ipotesi di un nuovo e diverso ruolo dei piccoli centri come offerta di una residenzialità più sicura, meno costosa e adatta anche alla riscoperta di nuovi e vecchi lavori e coerente con le potenzialità del lavoro a distanza. La stessa possibilità allo studio per forme di defiscalizzazione dei redditi dei pensionati che si trasferiscono al sud, unitamente ad una offerta di Housing sociale che favorisca le possibilità di permanenza e ritorno per giovani famiglie e lavoratori, rappresenta uno strumento per il rafforzamento della dimensione demografica del Comune, e un migliore sostegno alle attività commerciali e di servizio esistenti. Infine, l'esperienza del lavoro *a distanza*, sembra che possa continuare per alcuni settori ed aziende anche nel dopo Covid. Quindi può essere utile l'offerta di spazi per co-working attrezzati, dove garantire i servizi necessari e un sufficiente grado di socialità nel lavoro. Analoghe prospettive riguardano parzialmente la didattica universitaria e la formazione.

## 4.2 Gli obiettivi dell'Amministrazione e azioni del PUC.

L'Amministrazione Comunale ha definito 15 obiettivi strategici da porre a base del nuovo PUC, che di seguito si riportano:

1. Individuazione del ruolo territoriale di Pollica nel quadro della più vasta area di riferimento;
2. Cogliere i legami tra trasformazioni territoriali, salvaguardia del paesaggio agrario, caratteristiche auspicabili dell'offerta turistica. Ripensamento delle economie locali e dei turismi negli scenari economici e sociali che si prefigurano nel futuro a breve e medio termine;
3. Sviluppo di infrastrutture turistiche di elevata qualità (fisica e funzionale) da perseguirsi attraverso forme di convenzione, atte a garantire anche l'affiancamento alle strutture di servizi di comunità, finalizzati al miglioramento della condizione insediativa.
4. Riorganizzazione delle infrastrutture balneari e turistiche lungo la costa.
5. Valorizzazione e cura del paesaggio agrario anche in rapporto al bene immateriale della dieta mediterranea. Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso e in stato di abbandono, identificando norme per eventuali modesti incrementi volumetrici e funzionali in grado di favorire l'economicità degli interventi di recupero e azioni per garantire la permanenza e lo sviluppo di attività agricole. Su questo punto occorrerà un confronto con L'Ente Parco Nazionale del Cilento.
6. Progetto di una specifica attrezzatura per la valorizzazione in campo dei prodotti della dieta mediterranea. Favorire l'utilizzo in chiave turistica (percorsi tematici, piccole infrastrutture di servizio e ristoro, del paesaggio agrario della dieta mediterranea).
7. Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e socio-culturale;
8. Rafforzamento e riqualificazione della struttura insediativa storica;
9. Verifica della potenzialità industriale, artigianale e commerciale e dell'opportunità di creare forme aggregative diffuse di supporto strutturato alle attività (centri commerciali naturali e simili). Incentivazione delle strutture a supporto delle produzioni locali dei prodotti dell'agricoltura e artigianali tipici anche attraverso specifiche attrezzature (mercati KM 0, mercatini di comunità, ecc.).

10. Selezione di un'elevata quota dell'offerta abitativa prevista dal PTCP (che ammonta globalmente a 70 alloggi), da destinare a Housing sociale, prevalentemente rivolta a coppie giovani e nuovi immigrati.
11. Valutazione dell'opportunità di prevedere norme gestionali di tipo perequativo.
12. Stesura di regole mirate alla qualità architettonica per gli interventi di recupero e nuova edificazione, da dettarsi nelle Norme tecniche di attuazione e nel RUEC anche, mediante la riproposta delle tradizionali tecniche costruttive.
13. Ridisegno degli spazi pubblici mediante progetti specifici di riqualificazione degli spazi aperti (strade, percorsi pedonali, piazze, verde, attrezzature per lo svago ed il tempo libero e il supporto alla produzione).
14. Riqualificazione, ammodernamento e gerarchizzazione funzionale della rete della viabilità locale; realizzazione e recupero di sentieri d'interesse turistico e ambientale.
15. Localizzazione di attrezzature e servizi d'interesse sovracomunale.

Questi obiettivi, con il richiamo alla loro numerazione originaria vengono di seguito riordinati, e anche suddivisi al loro interno, al fine di rendere più chiari i rapporti tra obiettivi e scelte di Piano in termini di zonizzazione, localizzazione e quadro normativo corrispondente.

Si sono quindi individuati alcune macro-obiettivi dove collocare gli indirizzi dell'Amministrazione, cui far corrispondere le scelte del PUC. È evidente che alcuni indirizzi trovano risposta in scelte di Piano che agiscono su diverse azioni del PUC; in altri termini lo stesso indirizzo strategico si attua attraverso azioni che possono riguardare le infrastrutture o la salvaguardia del paesaggio o l'assetto fisico degli abitati. Si ribadisce quanto scritto nell'introduzione del Preliminare di Piano, citando il filosofo Parmenide, che non sono tanto importanti i nomi che diamo alle cose quanto le relazioni tra le cose. E le molteplici relazioni tra indirizzi e scelte di Piano sono oggetto del presente paragrafo. Tali relazioni sono anche la base delle attività di monitoraggio e della costruzione dei relativi indicatori della Valutazione Ambientale Strategica.

Tabella 15 – rapporto tra obiettivi, indirizzi e azioni del PUC

OBIETTIVI	INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE	AZIONI E SCELTE DEL PUC
<b>Obiettivo 1</b>  VALORIZZAZIONE DELL'IMMAGINE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL TERRITORIO	1. Individuazione del ruolo territoriale di Pollica nel quadro della più vasta area di riferimento. <i>(indirizzo n.1)</i>	<b>Ruolo territoriale.</b> Pollica rappresenta sicuramente, con la sua attrattività e notorietà un "motore " per lo sviluppo sostenibile delle attività turistiche di un comprensorio più vasto. Il fatto che il PUC di Pollica è coordinato nelle forme e nei contenuti con i PUC che si stanno redigendo nei vicini Comuni di San Mauro Cilento e Serramezzana, dà forza a un programma coordinato di valorizzazione paesaggistica ed ambientale e a uno sviluppo di "altri turismi" oltre a quello balneare. La memoria dell'azione in favore dello sviluppo sostenibile intrapresa dal Sindaco pescatore Angelo Vassallo, ha impresso una direzione che è nella coscienza degli abitanti e che può rappresentare una base di riferimento per lo sviluppo dell'intero comprensorio.
	2.Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e socio-culturale. <i>(indirizzo n. 7)</i>	<b>Valorizzazione del paesaggio.</b> Questo indirizzo ha comportato l'impostazione del PUC rivolto prevalentemente alla tutela, recupero e valorizzazione dei valori paesaggistici. La scelta di privilegiare il recupero e il miglioramento (funzionale e ambientale) del patrimonio edilizio esistente e di limitare le espansioni urbanistiche e il conseguente consumo di suolo è una diretta conseguenza di questa volontà dell'Amministrazione comunale.

<p><b>Obiettivo 2</b></p> <p><b>VALORIZZARE E TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO-AMBIENTALE</b></p>	<p><b>3.</b> Azioni per garantire la permanenza e lo sviluppo di attività agricole. <i>(parte dell'indirizzo n. 5)</i></p>	<p><b>Recupero delle aree ex-agricole.</b> Il PUC classifica il territorio non urbanizzato in naturale, agricolo ed ex agricolo. Nel caso di Pollicia il territorio un tempo agricolo assume una rilevante dimensione. Con questa classificazione il PUC si propone di favorire il recupero delle attività agricole abbandonate, anche utilizzando le opportunità normative offerte dalla legge, per i territori ex agricoli che rientrano nei piani paesaggistici e nei terreni agricoli di qualità. Sul Piano normativo, nelle aree agricole, vengono garantiti agli imprenditori del settore gli interventi di miglioramento del suolo, di realizzazione di edifici per depositi, per abitazioni e per attività di trasformazione e complementari (agriturismi, punti ristoro, ecc.). tali realizzazioni sono comunque subordinate alle normative dei Piani Sovraordinati.</p>
	<p><b>4.</b> Valorizzazione e cura del paesaggio agrario anche in rapporto al bene immateriale della dieta mediterranea. <i>(parte dell'indirizzo n. 5)</i></p>	<p><b>Cura del paesaggio.</b> Il paesaggio e la cura del suolo sono uno dei temi basilari del riconoscimento della Dieta Mediterranea come Bene immateriale da parte dell'Unesco. Il PUC identifica nel paesaggio gli elementi di qualità e in particolare la conservazione delle attività agricole periurbane, limitandone la trasformabilità, e valorizzando quel sistema di orti storici, tipici degli insediamenti urbani cilentani. È utile sottolineare il rapporto tra queste azioni di valorizzazione e lo sviluppo del turismo enogastronomico. Come dimostrano i territori molto investiti da questo tipo di turismo, il legame paesaggio-gastronomia è fondante. Un paesaggio ben coltivato racconta un buon cibo e la buona salute.</p>

<p><b>Obiettivo 2</b></p> <p><b>VALORIZZARE E TUTELARE IL PAESAGGIO AGRICOLO-AMBIENTALE</b></p>	<p><b>5. Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso e in stato di abbandono. (parte dell'indirizzo n. 5)</b></p>	<p><b>Recupero del patrimonio rurale diffuso.</b> Il recupero (anche attraverso interventi di ristrutturazione e incrementi volumetrici) dell'edilizia rurale in condizioni di abbandono, si incrocia anche con un indirizzo volto a privilegiare il recupero edilizio (anche per fini residenziali e turistici) rispetto alla nuova edificazione. L'attuale limitazione (prevista dalle normative del Parco Nazionale del Cilento) delle possibilità di incremento volumetrico all'Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IAP), se ambisce a favorire l'attività agricola, rischia di diventare una limitazione eccessiva verso questo segmento del mercato immobiliare, esponendosi, in territori di forte pressione turistica, anche a rischi di forme di speculazione. Estendere a tutte gli imprenditori agricoli a qualsiasi titolo questa possibilità, subordinata alla stesura del piano di coltivazione. Analogamente il PUC offre questa possibilità anche a figure non legate all'agricoltura a condizione di far coltivare il terreno da agricoltori, cooperative di giovani, ecc. questa possibilità è subordinata alla stipula di una convenzione garantita da fidejussione. È questa una delle modifiche che si richiede al Piano del Parco ricordate nel precedente paragrafo 1.4, che tuttavia rispetta <i>la ratio</i> della norma del Parco rivolta a garantire sviluppo e permanenza delle attività agricole.</p>
	<p><b>6. Attrezzatura per la valorizzazione in campo dei prodotti della dieta mediterranea. (parte dell'indirizzo n. 6)</b></p>	<p><b>Un nuovo Parco agricolo.</b> Nell'ambito dell'area della collina del Mulino, acquisita in larga parte dal Comune, si prevede la realizzazione di un Parco pubblico agricolo e di una costruzione di basso impatto ambientale e visivo da destinare ad attrezzatura sul tema della Dieta Mediterranea (luogo di scambio tra scienza e agricoltura, formazione, ecc.).</p>

<b>Obiettivo 3</b>  <b>VALORIZZARE E DESTAGIONALIZZARE L'OFFERTA TURISTICA</b>	<p><b>7.</b>Cogliere i legami tra trasformazioni territoriali, salvaguardia del paesaggio agrario, caratteristiche auspicabili dell'offerta turistica. Ripensamento delle economie locali e dei turismi negli scenari economici e sociali che si prefigurano nel futuro a breve e medio termine. <i>(indirizzo n.2)</i></p>	<p><b>Nuovi turismi.</b> Il PUC aspira a creare un diverso equilibrio territoriale nell'offerta turistica. Da un lato si tratta di riqualificare l'attuale domanda (prevalentemente balneare e di corta stagione) per evitare manifestazioni di insostenibilità ambientale che già si manifestano nelle situazioni di punta; dall'altro il piano coinvolge il territorio collinare che può diventare protagonista (integrato a quella parte del territorio costiero che può partecipare di queste diverse offerte) di altri "turismi" (escursionismo, culturale, cicloturismo, enogastronomica, ambientale, esperenziale, ecc.). Il dopo Covid probabilmente potrà segnare una nuova domanda in queste direzioni.</p>
	<p><b>8.</b> Sviluppo di infrastrutture turistiche di elevata qualità (fisica e funzionale) da perseguirsi attraverso forme di convenzione, atte a garantire anche l'affiancamento alle strutture di servizi di comunità, finalizzati al miglioramento della condizione insediativa. <i>(indirizzo n.3)</i></p>	<p><b>Ricettività.</b> Il Puc si pone l'obiettivo di favorire il miglioramento della ricettività turistica. In tal senso si confermano molte aree con tale destinazione Turistico- alberghiera del vigente PRG, con l'indicazione esclusiva di ricettività alberghiera e di servizi collaterali alla ricettività turistica (SPA, sale congressi, ecc.). Si tratta di funzioni al servizio dei turisti ma anche degli abitanti. Il Puc intende escludere la costruzione di nuove "seconde case", residences, ecc. La domanda di nuova residenza turistica temporanea o permanente viene indirizzata dal PUC verso il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici (anche con forme di albergo diffuso, o piccola ricettività (pensioni), o verso il recupero dell'edilizia rurale abbandonata, con le condizioni prima descritte in favore del ripristino dell'attività agricola. coerentemente con le norme dei Piani sovraordinati il PUC favorisce il miglioramento delle strutture ricettive esistenti. nel caso della piccola ricettività (agriturismi, Country Houses) il Puc consente incrementi volumetrici compatibili con i Piani Sovraordinati per miglioramenti igienici, tecnici e funzionali.</p>
		<p><b>Servizi collaterali al turismo.</b> Il PUC conferma gran parte delle aree del vigente PRG con questa destinazione Si tratta di funzioni al servizio dei turisti ma anche degli abitanti.</p>

<p><b>Obiettivo 3</b></p> <p><b>VALORIZZARE E DESTAGIONALIZZARE L'OFFERTA TURISTICA</b></p>	<p><b>9.</b> Favorire l'utilizzo in chiave turistica (percorsi tematici, piccole infrastrutture di servizio e ristoro, del paesaggio agrario della dieta mediterranea). <i>(parte dell'indirizzo n. 6)</i></p>	<p><b>Una nuova mobilità lenta.</b> Il miglioramento e la valorizzazione della rete sentieristica è uno dei supporti del turismo ambientale ed enogastronomico. In particolare, gli orti periurbani che partecipano della storia degli abitati al pari dei tessuti urbani dei centri storici. Il recupero di edifici rurali abbandonati in aree lontane dalle infrastrutture può integrare l'offerta turistica lungo la sentieristica, in funzione di forme di turismo esperienziale, piccoli punti di appoggio e ristoro lungo gli itinerari collinari e montani. Il PUC prevede due programmi integrati per la riqualificazione ambientale e la valorizzazione dei due parchi fluviali (landolo e Mortelle).</p>
	<p><b>10.</b> Riorganizzazione delle infrastrutture balneari e turistiche lungo la costa. <i>(indirizzo n.4)</i></p>	<p><b>Paesaggio costiero.</b> Tra i principali obiettivi del PUC ci sono la protezione, la ricostituzione e la valorizzazione del paesaggio vegetale della spiaggia (canneto, giglio marino, vegetazione dunale), al fine di mitigare l'impatto delle costruzioni e dei muri realizzati lungo la spiaggia. il Puc regola la protezione degli impluvi dalle colline retrostanti la fascia costiera al fine della salvaguardia dell'apporto di materiale sabbioso. il Puc favorisce, ovunque possibile, l'arretramento delle strutture stagionali di supporto alla balneazione.</p> <p><b>Parcheggi e mobilità.</b> La dotazione attuale dei parcheggi pubblici e privati (stabilimenti balneari e hotel), non consente di coprire non solo i carichi di punta del picco turistico stagionale, ma anche quello più ordinario di tipo turistico. Di fatto le auto vengono parcheggiate lungo la strada. La distribuzione di parcheggi pubblici lungo la linea di costa (con navette di servizio anche dai centri collinari) consente di ridurre gli effetti del problema. il PUC consente, al di là della stagione di punta, l'utilizzo delle aree di parcheggio anche per altre funzioni. Nel caso della frazione di Pioppi, l'individuazione di aree di parcheggio e la realizzazione (potenziamento e piccoli raccordi della viabilità esistente), consente di creare una zona pedonale e a traffico limitato nell'abitato.</p>

<p><b>Obiettivo 4</b></p> <p><b>VALORIZZARE LE ATTIVITA' PRODUTTIVE</b></p>	<p><b>11.</b> Verifica della potenzialità industriale, artigianale e commerciale e dell'opportunità di creare forme aggregative diffuse di supporto strutturato alle attività (centri commerciali naturali e simili). Incentivazione delle strutture a supporto delle produzioni locali dei prodotti dell'agricoltura e artigianali tipici anche attraverso specifiche attrezzature (mercati KM 0, mercatini di comunità, ecc.). <i>(indirizzo n.9)</i></p>	<p><b>Artigianato.</b> Il Puc favorisce l'insediamento ed il recupero delle attività artigianali all'interno dei centri storici collinari.</p>
		<p><b>Commercio.</b> Il commercio, che in passato, per la presenza del mercato, delle botteghe artigiane e dei negozi, era l'elemento caratterizzante del centro storico, è entrato in sofferenza. Il PUC favorisce la ridefinizione degli spazi pubblici da rendere vivibili, pedonabili e attraenti cosicché possano rappresentare la giusta cornice in cui far crescere il commercio di qualità. In tal senso è necessario intraprendere nuovi sistemi di regole per favorire l'imprenditoria creativa, ad esempio rendendo possibile l'apertura di negozi temporanei o incentivando i giovani ad aprire nuove attività commerciali con specifiche azioni di formazione e l'esenzione dal pagamento delle tasse locali, sono alcuni degli elementi che possono essere messe in campo.</p>
		<p><b>Produttivo.</b> Il PUC prevede la delocalizzazione di alcune attività incompatibili site nei centri abitati o prossime ad essi e di conseguenza l'individuazione di aree idonee ad ospitarle.</p>
<p><b>Obiettivo 5</b></p> <p><b>VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO EDILIZIO</b></p>	<p><b>12.</b> Rafforzamento e riqualificazione della struttura insediativa storica. <i>(indirizzo n.8)</i></p>	<p><b>Delimitazione dei centri storici.</b> Il PUC individua la delimitazione dei centri storici e determina categorie d'intervento sui singoli edifici, in funzione della conservazione, valorizzazione e riqualificazione del tessuto urbanistico storico. Si prevedono anche funzioni e usi compatibili con i caratteri storico-ambientali degli abitati.</p>
	<p><b>13.</b> Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso e in stato di abbandono, identificando norme per eventuali modesti incrementi volumetrici e funzionali in grado di favorire l'economicità degli interventi di recupero. <i>(parte dell'indirizzo n.5)</i></p>	<p><b>Gli edifici rurali dismessi.</b> Il PUC si pone l'obiettivo di recuperare e valorizzare gli edifici rurali abbandonati. In tal senso sono stati classificati tali edifici in funzione: 1) della loro storicità (in omaggio alle indicazioni del PTCP della provincia di Salerno); 2) della loro localizzazione rispetto al sistema infrastrutturale; 3) in funzione della dimensione. Insieme di questi requisiti determina le caratteristiche fisiche e funzionali degli interventi. Si sono prodotte delle schede con linee guida allegate al PUC.</p>

<b>Obiettivo 5</b> <b>VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO EDILIZIO</b>	<p><b>14. Rafforzamento e riqualificazione della struttura insediativa storica.</b>  <i>(indirizzo n.5)</i></p>	<p><b>Riuso dei contenitori storici.</b> La riqualificazione dell'immagine storica dell'abitato passa anche attraverso la destinazione con funzioni pubbliche e di uso pubblico di alcuni "contenitori" storici già pubblici o da acquisire. Rientrano in questi interventi: 1) convento di San Nicola; 2) Convento di Costantinopoli da restaurare unitamente alla conservazione e tutela dell'area circostante; 3 Palazzo di Rascio; 4) Castello Capano (alla cui riqualificazione contribuisce il nuovo sistema di accessi dall'alto della strada di circumpollazione della frazione di Pollica; 5) Castello Vinciprova, di cui si propone l'attuale destinazione al servizio della valorizzazione della dieta mediterranea. L'organizzazione strategica di queste funzioni è legata a decisioni dell'amministrazione e a specifici progetti. il PUC allo stato garantisce la destinazione pubblica e di uso pubblico degli edifici, nonché una conservazione rispettosa del carattere storico degli edifici.</p>
	<p><b>15. Selezione di un'elevata quota dell'offerta abitativa prevista dal PTCP (che ammonta globalmente a 70 alloggi), da destinare a Housing sociale, prevalentemente rivolta a coppie giovani e nuovi immigrati.</b>  <i>(indirizzo n.10)</i></p>	<p><b>Nuove forme di residenzialità.</b> La permanenza di giovani coppie, o il ripopolamento con nuova popolazione, passa per la disponibilità di alloggi a prezzi di fitto o di vendita "calmierati" rispetto al mercato locale, molto condizionato da valori "turistici" e dall'attesa dell'affitto stagionale. Quest'obbiettivo è ovviamente legato alle disposizioni programmatiche del PUC, ed è quindi verificata in sede attuativa. Il PTCP della provincia di Salerno ha definito per il comune di Pollica 70 nuovi alloggi destinati a residenza. La componente programmatica del PUC ha un arco di riferimento di 10 anni. ovviamente dalla quota dei 70 alloggi, andranno sottratti gli alloggi realizzati dalla data di approvazione del PTCP, fino ad oggi. occorre anche considerare che quota parte della nuova residenza potrebbe andare nel recupero del patrimonio esistente, che potrà contenere anche quote di housing sociale.</p> <p>Realizzazione di Housing sociale. In tutte le aree di nuova edificazione, il PUC prevede che vi sia una quota, espressa in appartamenti e volumi, ceduta al comune</p>

<b>Obiettivo 5</b> <b>VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO EDILIZIO</b>	<b>16.</b> Valutazione dell'opportunità di prevedere norme gestionali di tipo perequativo. <i>(indirizzo n.11)</i>	Realizzazione di Housing sociale. In tutte le aree di espansione si prevedono, in sede attuativa, l'applicazione di forme di compensazione e perequazione dei valori immobiliari, finalizzate alla realizzazione di servizi di housing sociale.
	<b>17.</b> Stesura di regole mirate alla qualità architettonica per gli interventi di recupero e nuova edificazione, da dettarsi nelle Norme tecniche di attuazione e nel RUEC anche, mediante la riproposta delle tradizionali tecniche costruttive. <i>(indirizzo n.12)</i>	<p>Le disposizioni strutturali del PUC determinano nella loro normativa regole e categorie d'intervento per l'edilizia esistente.</p> <p><b>Centri storici:</b> il PUC determina categorie di intervento sui singoli edifici e sulle aree all'interno dei perimetri dei centri storici. alla normativa è allegata una schedatura con linee guida per l'intervento riferita a ciascun edificio.</p> <p><b>Edilizia recente:</b> si prevedono norme generali rivolte al miglioramento degli edifici, nel rispetto anche delle normative di piani sovraordinati; in alcuni casi si prevede la possibilità di interventi di riqualificazione di più edifici, con normative rivolte alla mitigazione ambientale (permeabilità del suolo, riduzione impatti visivi, ecc).</p> <p><b>Aree di nuova edificazione:</b> le disposizioni strutturali del PUC identificano aree di nuova edificazione, limitate nella dimensione e localizzate in continuità degli abitati. le disposizioni programmatiche del PUC, nelle aree interessate da interventi di trasformazione, in base alle manifestazioni d'interesse. contengono linee guida di impianto urbano e regole volte a garantire il rapporto urbanistico ed edilizio con l'abitato esistente.</p>
<b>Obiettivo 6</b> <b>RIGENERAZIONE E DEFINIZIONE DI NUOVE ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI</b>	<b>18.</b> Ridisegno degli spazi pubblici mediante progetti specifici di riqualificazione degli spazi aperti (strade, percorsi pedonali, piazze, verde, attrezzature per lo svago ed il tempo libero e il supporto alla produzione). <i>(indirizzo n.13)</i>	<b>Il disegno degli spazi pubblici.</b> Il PUC prevede la realizzazione e recupero di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico tramite interventi di project financing.
	<b>19.</b> Localizzazione di attrezzature e servizi d'interesse sovracomunale. <i>(indirizzo n.15)</i>	<b>Parco intercomunale.</b> Il Puc promuove l'istituzione del Parco Intercomunale delle Colline del Cilento in sinergia con i Comuni di San Mauro Cilento e Pollica.

<p><b>Obiettivo 7</b></p> <p><b>VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE ESISTENTE</b></p>	<p><b>20.</b> Riqualificazione, ammodernamento e gerarchizzazione funzionale della rete della viabilità locale; realizzazione e recupero di sentieri d'interesse turistico e ambientale. <i>(indirizzo n.14)</i></p>	<p><b>Nuova Viabilità.</b> Il PUC prevede due significativi interventi di adeguamento e integrazione della viabilità esistente nella Frazione di Pioppi, rivolto a creare un attraversamento da e per Casal Velino adeguando e integrando un tracciato collinare esistente, e una viabilità di servizio alla rete proposta di parcheggi, in grado di consentire una zona a traffico limitato o pedonale nel centro abitato. Si prevede anche un raccordo viario ad una nuova rea di parcheggio nella frazione di Cannicchio.</p>
	<p><b>Sentieristica.</b> Il PUC propone la riqualificazione dei sentieri esistenti, in particolare in quelli di maggiore interesse turistico, e ambientale.</p>	

## 5. ANALISI SOCIO-ECONOMICA

## 5.1 Popolazione e territorio

Le considerazioni del presente capitolo derivano (con i necessari aggiornamenti statistici dal quadro conoscitivo del Preliminare del PUC.

Si è ritenuto opportuno riferire alcune considerazioni demografiche ed economiche a un'area di riferimento più vasta rispetto a quella del territorio di Pollica. L'area assunta a riferimento è quella indicata nell'inquadramento legata ai cinque comuni di Serramezzana, Montecorice, San Mauro Cilento, Pollica e Casalvelino.

Complessivamente la popolazione dell'area può considerarsi stazionaria nei trenta anni dei tre censimenti considerati (v.Tab.1), anche se con lievi oscillazioni tra i decenni e una tendenza alla diminuzione della popolazione di Pollica, San Mauro e Serramezzana, compensata dall'incremento degli abitanti di Montecorice e Casalvelino.

**Tabella 1** – Popolazione residente nei Comuni dell'area al 1981, 1991, 2001, 2011

COMUNI	POPOLAZIONE				Diff. 91-81		Diff. 01-91		Diff. 11-01	
	1981	1991	2001	2011	v.a	%	v.a.	%	v.a.	%
Casal Velino	4.273	4.464	4.578	4.938	191	4,47	114	2,55	360	0,08
Pollica	3.056	2.913	2.513	2.393	-143	-4,68	-400	-13,73	-120	-0,05
Montecorice	2.380	2.440	2.474	2.545	60	2,52	34	1,39	71	0,03
San Mauro C.	1.159	1.079	1.011	985	-80	-6,90	-68	-6,30	-26	-0,03
Serramezzana	469	441	403	347	-28	-5,97	-38	-8,62	-56	-0,14
<b>Totale</b>	<b>13.318</b>	<b>13.328</b>	<b>12.980</b>	<b>13.219</b>	<b>10</b>	<b>0,08</b>	<b>-348</b>	<b>-2,61</b>	<b>239</b>	<b>1,84</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

I fenomeni demografici descritti, non sono tuttavia di tale dimensione da consentire un giudizio di tendenziale "polarizzazione" nella distribuzione della popolazione in favore del Comune di Casal Velino, che probabilmente gode di una maggiore accessibilità alle reti di comunicazione e una maggiore concentrazione di servizi. Si può anche ipotizzare una maggiore accessibilità dei valori immobiliari dei centri che incrementano la loro popolazione.

Occorre considerare che l'offerta di residenze in vendita o locazione a prezzi accessibili a residenti vecchi e nuovi, trova nella competizione con i potenziali usi turistici e stagionali un indubbio ostacolo. Si tratta di identificare nel PUC una quota di housing sociale, in grado di frenare il potenziale esodo di giovani e di coppie dal Comune verso altre realtà territoriali vicine.

L'analisi, riferita allo stesso periodo, della dinamica che ha investito le abitazioni (v. Tab 2), ci restituisce un andamento completamente diverso da quello della popolazione.

**Tabella 2** – Abitazioni occupate nei Comuni dell'area al 1981, 1991, 2001, 2011

COMUNI	Abitazioni occupate				Diff. 81-91		Diff. 91-01		Diff. 01-11	
	1981	1991	2001	2011	v.a	%	v.a	%	v.a	%
Casal Velino	1.219	1.498	1.652	2.015	279	22,89	154	10,28	363	21,97
Pollica	934	1.014	1.111	1.129	80	8,57	97	9,57	18	1,62
Montecorice	670	925	1.001	1.186	255	38,06	76	8,22	185	18,5
San Mauro C.	310	352	387	462	42	13,55	35	9,94	75	19,38
Serramezzana	126	145	150	161	19	15,08	5	3,45	11	7,33
<b>Totale</b>	<b>3.259</b>	<b>3.934</b>	<b>4.301</b>	<b>4.953</b>	<b>675</b>	<b>20,71</b>	<b>367</b>	<b>9,33</b>	<b>652</b>	<b>15,16</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

In pratica, nel trentennio considerato, il patrimonio di abitazioni occupate è cresciuto nell'area del 50% e, nel caso di Pollica, del 20%. Il fenomeno è sostanzialmente dovuto, come vedremo, all'incremento del numero delle famiglie, anche nei casi di riduzione complessiva della popolazione. Incidono anche, specie nei primi decenni, la riduzione delle

convivenze, e la ricerca di migliori condizioni abitative. Occorre però anche considerare l'elevata quota di patrimonio edilizio non destinato ad abitazione (che comprende seconde case destinate a non residenti, abitazioni occupate nella stagione turistica, abitazioni destinate ad altre funzioni, e abitazioni abbandonate. Complessivamente tale dato è stimabile nell'area, come anche nel caso di Pollica, pari a circa il 60% delle abitazioni complessive.

L'andamento delle famiglie (v. Tab. 3), conferma quanto anticipato. Si segnala, in particolare il maggiore incremento percentuale, nell'ultimo decennio intercensuario, delle famiglie nei Comuni di Casal Velino e Montecorice e la decisa flessione tendenziale nel Comune di San Mauro Cilento.

**Tabella 3** – Famiglie nei Comuni dell'area al 1981, 1991, 2001, 2011

COMUNI	FAMIGLIE				Diff. 81-91		Diff. 91-01		Diff. 01-11	
	1981	1991	2001	2011	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	Casal Velino	1.304	1.499	1.653	2.140	195	14,95	154	10,27	487
Pollica	984	1.047	1.112	1.214	63	6,40	65	6,21	102	9,17
Montecorice	747	928	1.004	1.276	181	24,23	76	8,19	272	27,09
San Mauro C.	386	352	431	439	-34	-8,81	79	22,44	8	1,86
Serramezzana	126	146	150	166	20	15,87	4	2,74	16	10,67
<b>Totale</b>	<b>3.547</b>	<b>3.972</b>	<b>4.350</b>	<b>5.235</b>	<b>425</b>	<b>11,98</b>	<b>378</b>	<b>9,52</b>	<b>885</b>	<b>20,34</b>

Fonte: Nostra elaborazione su dati Istat

L'incremento delle famiglie, pur in presenza di una stazionarietà della popolazione o addirittura di una sua diminuzione, si giustifica sia con la costituzione "interna" di nuove famiglie, ma anche con gli immigrati che costituiscono nuove famiglie, mentre, quasi sempre, gli emigrati lasciano parte delle loro famiglie nel paese di origine. È comunque evidente che l'incremento delle famiglie rappresenta un'indubbia pressione sul mercato immobiliare, anche se, come si è detto, non rappresenta l'unica motivazione dell'incremento degli alloggi.

## 5.2 Andamento demografico.

L'analisi degli andamenti demografici, nelle due componenti naturale e migratoria (v.Tab.4), mentre dall'ultimo censimento in poi ha fatto registrare un lieve incremento di popolazione, negli ultimi due anni considerati presenta una diminuzione degli abitanti. Possiamo comunque affermare che siamo di fronte ad un quadro demografico sostanzialmente stabile con una popolazione intorno alle 2400 unità, con una tendenza continua negativa della crescita naturale e un quadro talvolta positivo della crescita migratoria. Anche il quadro del numero delle famiglie fa registrare una tendenza alla diminuzione, che caratterizza anche il numero medio di componenti per famiglia.

La tabella 5 che descrive la popolazione per le principali classi di età al 2002 e al 2011, fa registrare un certo invecchiamento della popolazione, ma anche una certa stabilità del peso percentuale delle diverse classi nel corso del periodo considerato.

**Tabella 4 – Andamento demografico del Comune di Pollica 2002-2015**

Anno	Pop. al 1° gennaio	saldo naturale				saldo migratorio				saldo totale		Pop. al 31 dicembre	Numero di famiglie	Numero di conviventi	Numero medio di componenti per famiglia
		Totale	nati	morti	Tot.	%	iscritti	Cance ll.	Tot.	%	val ass.				
2002	2.501	19	33	-14	-0,56	50	76	-26	-1,04	-40	-1,60	2.461			
2003	2.461	16	21	-5	-0,20	93	41	52	2,11	47	1,91	2.508	1.164	4	2.1
2004	2.508	17	26	-9	-0,36	92	46	46	1,83	37	1,48	2.545	1.160	4	2.2
2005	2.545	16	40	-24	-0,94	63	39	24	0,94	-	-	2.545	1.172	4	2.2
2006	2.545	16	24	-8	-0,31	68	58	10	0,39	2	0,08	2.547	1.156	4	2.2
2007	2.547	20	52	-32	-1,26	68	70	-2	-0,08	-34	-1,33	2.513	1.133	4	2.2
2008	2.513	20	46	-26	-1,03	82	75	7	0,28	-19	-0,76	2.494	1.176	4	2.1
2009	2.494	13	38	-25	-1,00	71	63	8	0,32	-17	-0,68	2.477	1.176	3	2.1
2010	2.477	26	38	-12	-0,48	52	57	-5	-0,20	-17	-0,69	2.460	1.209	3	2.03
2011 pre	2.460	14	21	-7	-0,28	49	51	-2	-0,08	-9	-0,37	2.451	1.211	4	2.02
2011 post	2.393	8	12	-4	-0,17	23	16	7	0,29	3	0,13	2.396	1.214	4	1.97
2012	2.396	25	39	-14	-0,58	89	71	18	0,75	4	0,17	2.400	1.214	3	2,0
2013	2.400	10	35	-25	-1,04	101	63	38	1,58	13	0,54	2.413	1.188	3	2.03
2014	2.413	23	29	-6	-0,25	47	56	-9	-0,37	-15	-0,62	2.398	1.186	4	2.02
2015	2.398	16	41	-25	-1,04	72	52	20	0,83	-5	-0,21	2.393	1.184	2	2.02
2016	2.393	6	29	-23	-0,96	72	38	34	1,42	11	0,45	2.404	1.203	3	2
2017	2.404	13	42	-29	-1,20	49	61	-12	-0,49	-41	-1,70	2.363	1.196	1	1,97
*2018 post aggiustamento statistico -33	2.363	16	37	-21	-0,88	47	55	-8	-0,33	-29	-1,22	2.301	(v)	1	(v)
*2019 post aggiustamento statistico -3	2.301	12	33	-21	-0,91	71	80	-9	-0,39	-30	-1,30	2.268	(v)	1	(v)

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat (v)=dati in corso di validazione

**Tabella 5 – Cassi di età della popolazione di Pollica tra 2002 e 2011**

anno	popolazione	età 1-14		età 15-65		età oltre 65	
		v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2002	2.497	291	11,65	1.563	62,60	643	25,75
2011	2.399	263	10,96	1.496	62,36	640	26,68

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

Dal punto di vista delle previsioni demografiche non possiamo tuttavia immaginare nel breve periodo, significative inversioni di tendenza, ipotizzando un ritorno alla condizione del 2012-13, con un peso leggermente maggiore del saldo migratorio rispetto a quello naturale.

Si può affermare che uno dei temi strategici più rilevanti del PUC è quello di contribuire all'inversione della tendenza allo spopolamento che in questi anni è andata accentuandosi. È questo un obiettivo da perseguirsi con le azioni contenute nel Documento Strategico allegato al preliminare di PUC e negli indirizzi dell'Amministrazione riportati nel Cap 4.

### 5.3 Attività della popolazione

Si è ritenuto utile riportare nel presente documento preliminare alcune considerazioni sintetiche sull'occupazione, sia in termini di domanda che di offerta di posti di lavoro. Si tratta di elementi di conoscenza che andranno approfonditi al fine di delineare opportune strategie di sviluppo del territorio. Occorre anche considerare che il Piano Urbanistico Comunale di per sé non ha come funzione quella dello sviluppo produttivo, anche se, con le sue scelte, ne può consentire le condizioni e definirne le caratteristiche.

L'occupazione nell'area<sup>1</sup> (v.Tab.6) si è andata incrementando nel periodo tra gli ultimi due censimenti. Il tasso di occupazione (percentuale di occupati sulla popolazione residente) ha fatto registrare il maggiore peso del Comune di San Mauro Cilento.

Occorre considerare che tali dati si riferiscono alla popolazione occupata, che potrebbe svolgere la propria attività anche in altri Comuni.

**Tabella 6 – Occupati nei Comuni dell'area al 2001 e al 2011**

	Occupati 2001	Occupati 2011	Tasso di occupazione %	
			2001	2011
Casal Velino	1.359	1.619	29,69	32,8
Pollica	685	759	27,26	31,7
Montecorice	655	797	26,48	31,3
San Mauro Cilento	362	356	35,81	36,1
Serramezzana	104	102	25,81	29,4
<b>Totale</b>	<b>3.165</b>	<b>3.633</b>	<b>28,83</b>	<b>32,4</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

Se consideriamo però che il tasso medio di occupazione dell'Italia è poco più del 38% e quello della Campania del 28%, ci si rende conto che le percentuali di occupazione sulla popolazione totale, riportate nella tabella nascondono diffuse forme di sottooccupazione o occupazione precaria. È opportuno anche considerare che questi dati non risentono ancora della crisi che ha colpito l'economia mondiale negli ultimi anni e che seppure in ritardo e mitigata da forme di difesa tipiche dei piccoli centri, ha sicuramente inciso sull'economia anche di questi territori. Esaminando poi la distribuzione degli occupati nei diversi rami di attività (v. Tab 7), possiamo osservare come ad un lieve decremento degli occupati in agricoltura e ad una sostanziale stabilità con tendenza alla riduzione delle attività manifatturiere,

<sup>1</sup>Si definiscono occupati le persone di 15 anni e più che nella settimana di riferimento: - hanno svolto almeno un'ora di lavoro in una qualsiasi attività che preveda un corrispettivo monetario o in natura; - hanno svolto almeno un'ora di lavoro non retribuito nella ditta di un familiare nella quale collaborano abitualmente; - sono assenti dal lavoro (ad esempio, per ferie o malattia). I dipendenti assenti dal lavoro sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi, oppure se durante l'assenza continuano a percepire almeno il 50% della retribuzione. Gli indipendenti assenti dal lavoro, ad eccezione dei coadiuvanti familiari, sono considerati occupati se, durante il periodo di assenza, mantengono l'attività. I coadiuvanti familiari sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi.

corrisponda una crescita consistente di occupati nei settori commerciali a Casal Velino, e un significativo incremento delle attività di servizio e delle altre attività (comprendenti anche la pubblica amministrazione) nei Comuni di Pollica, Casal Velino e Montecorice. Nel caso di San Mauro Cilento e Serramezzana abbiamo una perdita di occupati nelle altre attività e una sostanziale stazionarietà negli altri settori.

**Tabella 7** – Occupati nei Comuni dell'area al 2001 e 2011, nei principali settori di attività

Comuni	agricoltura, silvicoltura e pesca			totale industria			commercio, alberghi e ristoranti			trasporto, magazzino, servizi di informazione e comunicazione			attività finanziarie e assic., immobiliari, professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi alle imprese			altre attività		
	2001	2011	diff-01-11	2001	2011	diff-01-11	2001	2011	diff-01-11	2001	2011	diff-01-11	2001	2011	diff-01-11	2001	2011	diff-01-11
Casal Velino	259	226	-33	265	254	-11	274	403	129	53	80	27	71	143	72	437	513	76
Pollica	117	118	1	143	146	3	141	151	10	17	25	8	54	80	26	213	239	26
Montecorice	143	135	-8	128	151	23	132	142	10	15	35	20	26	72	46	211	262	51
San Mauro C.	93	79	-14	57	64	7	72	73	1	12	18	6	41	43	2	87	79	-8
Serramezzana	34	30	-4	28	27	-1	12	13	1	7	4	-3	1	7	6	22	21	-1
<b>Totale</b>	<b>646</b>	<b>588</b>	<b>-58</b>	<b>621</b>	<b>642</b>	<b>21</b>	<b>631</b>	<b>782</b>	<b>151</b>	<b>104</b>	<b>162</b>	<b>58</b>	<b>193</b>	<b>345</b>	<b>152</b>	<b>970</b>	<b>1.114</b>	<b>144</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

Esaminando poi la ripartizione degli occupati al 2011 nei diversi settori di attività (v. Tab 8), rileviamo maggiori differenze tra i Comuni. Nel caso di San Mauro e Serramezzana il peso percentuale degli occupati in agricoltura è maggiore rispetto agli altri Comuni. Nel caso di Pollica gli occupati nelle attività industriali e artigianali ha un peso analogo di quelli occupati nelle attività commerciali e turistiche. Complessivamente nell'area le attività terziarie impegnano circa il 40% degli occupati e il settore commerciale il 20%.

**Tabella 8** – Ripartizione (valori assoluti e %) degli occupati nei Comuni dell'area al 2011, nei principali settori di attività

	agricoltura, silvicoltura e pesca		totale industria		commercio, alberghi e ristoranti		trasporto, magazzino, servizi di informazione e comunicazione		attività finanziarie e assic., immobiliari, professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi alle imprese		altre attività	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Casal Velino	226	13,96	254	15,69	403	24,89	80	4,94	143	8,83	513	31,69
Pollica	118	15,55	146	19,24	151	19,89	25	3,29	80	10,54	239	31,49
Montecorice	135	16,94	151	18,95	142	17,82	35	4,39	72	9,03	262	32,87
San Mauro C.	79	22,19	64	17,98	73	20,51	18	5,06	43	12,08	79	22,19
Serramezzana	30	29,41	27	26,47	13	12,75	4	3,92	7	6,86	21	20,59
<b>Totale</b>	<b>588</b>	<b>16,18</b>	<b>642</b>	<b>17,67</b>	<b>782</b>	<b>21,52</b>	<b>162</b>	<b>4,46</b>	<b>345</b>	<b>9,50</b>	<b>1.114</b>	<b>30,66</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

L'esame poi dell'offerta di lavoro del territorio, rilevabile dal censimento dell'industria e dei servizi, porta un ulteriore contributo al quadro conoscitivo della situazione economica. Anche in questo caso occorre avvertire che la presenza di Unità Locali (aziende) in un Comune non comporta che i relativi addetti siano abitanti di quello stesso Comune.

**Tabella 9 – Unità Locali e Addetti nei Comuni dell'area al 2001 e 2011**

COMUNI	2001		2011		diff. 01-11 U.L.		diff. 01-11 Addetti	
	U.L.	Addetti	U.L.	Addetti	v.a.	%	v.a.	%
Casal Velino	351	640	424	751	73	20,80	111	17,34
Pollica	201	338	240	374	39	19,40	36	10,65
Montecorice	167	291	177	313	10	5,99	22	7,56
San Mauro C.	71	113	70	105	-1	-1,41	-8	-7,08
Serramezzana	17	21	18	20	1	5,88	-1	-4,76

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

Tutti i Comuni, ad eccezione di San Mauro e Serramezzana, hanno visto, tra il 2001 e il 2011 un incremento delle Unità Locali e degli addetti. Esaminando più dettagliatamente l'articolazione dell'offerta di Lavoro nel periodo considerato relativa al solo Comune di Pollica (v. Tab. 10), possiamo notare come nei settori del commercio e del turismo, troviamo più della metà delle unità locali e quasi la metà degli addetti. L'industria delle costruzioni, nel decennio considerato, ha aumentato sensibilmente il numero delle imprese, ma non altrettanto il numero degli addetti; in altri termini sono nate imprese di carattere quasi familiare.

**Tabella 10 – Unità Locali e Addetti nei settori di attività a Pollica al 2001 e 2011**

Settori d'attività	2001				2011			
	Unità Locali	Addetti	Unità Locali % su tot.	Addetti % su tot.	Unità Locali	Addetti	Unità Locali % su tot.	Addetti % su tot.
agricoltura, silvicoltura e pesca	1	1	0,30	0,30	7	15	2,82	4,01
attività manifatturiere	12	19	5,62	5,62	10	17	4,03	4,55
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	4	1,18	1,18	0	0	0,00	0,00
costruzioni	22	68	20,12	20,12	33	71	13,31	18,98
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	72	85	25,15	25,15	70	82	28,23	21,93
trasporto e magazzinaggio	8	14	4,14	4,14	6	14	2,42	3,74
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	31	62	18,34	18,34	58	93	23,39	24,87
servizi di informazione e comunicazione	0	0	0,00	0,00	2	2	0,81	0,53
attività finanziarie e assicurative	5	8	2,37	2,37	4	9	1,61	2,41
attività immobiliari	4	12	3,55	3,55	5	5	2,02	1,34
attività professionali, scientifiche e tecniche	17	18	5,33	5,33	26	29	10,48	7,75
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	6	7	2,07	2,07	8	13	3,23	3,48
istruzione	3	15	4,44	4,44	0	0	0,00	0,00
sanità e assistenza sociale	7	9	2,66	2,66	9	10	3,63	2,67
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	4	4	1,18	1,18	3	3	1,21	0,80
altre attività di servizi	8	12	3,55	3,55	7	11	2,82	2,94
<b>Totale</b>	<b>201</b>	<b>338</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>248</b>	<b>374</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

Complessivamente tuttavia, nonostante questi incrementi, il settore delle costruzioni ha perso in termini di peso percentuale sul totale. Ad un esame più dettagliato della situazione al 2011 dei settori commerciali e turistici (v. Tab. 11) si evidenzia la decisa prevalenza del commercio al dettaglio.

La situazione degli alberghi e delle altre attività ricettive appare sottodimensionata rispetto all'attuale condizione.

Ad ulteriore approfondimento di questi aspetti si riporta nel paragrafo seguente, il risultato della rilevazione diretta delle strutture ricettive, anche in relazione alla loro localizzazione.

**Tabella 11** – Unità Locali e Addetti nei settori di attività (commercio e turismo) a Pollica al 2001 e 2011

Attività	U.L.	Addetti
commercio all'ingrosso	11	21
commercio al dettaglio	59	61
alberghi	7	16
altre strutture	12	16
ristoranti	19	33
bar e simili	19	28

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati Istat

## 5.4 La sostenibilità del turismo balneare

Si è ritenuto utile dedicare una specifica riflessione all'analisi del turismo balneare che ora rappresenta la forma prevalente del turismo di Pollica.

Sul territorio di Pollica si ritrovano i temi del turismo balneare costiero e delle potenzialità della prima fascia collinare, che è interessata da azioni e politiche di valorizzazione agricola e produttiva e da altri segmenti di turismi. Il sistema produttivo del territorio comunale di Pollica attualmente è fortemente accentrato sull'attrattività turistica balneare che può generare trasformazioni territoriali che puntano ad assecondare la quantità dei flussi, prevalentemente stagionali, che orientano gli investimenti verso la realizzazione di infrastrutture ed edificazioni che finiscono per impoverire quelle risorse su cui può fondarsi un modello di sviluppo economico e turistico prevalentemente qualitativo, sostenibile e di stagionalità più estesa. In questa prospettiva positiva occorre tenere unito l'ambito costiero e quello della prima fascia collinare e interno. Le azioni previste dal PUC si muovono orientate da questa logica reticolare intesa come modalità operativa per condividere le risorse al fine di rafforzare la costruzione di strategie sostenibili aumentando il ventaglio delle opportunità per una nuova idea di sviluppo.

Il Cilento ed in particolare il Comune di Pollica, in questi anni, ha saputo raccontarsi al mondo, presentandosi come una meta turistica ben caratterizzata per un turismo organizzato e individuale motivato, e come un luogo che può offrire prospettive residenziali non solo stagionali. In rapporto ai temi legati alla dieta mediterranea, alla longevità, il Cilento può offrire un modello di uso del territorio basato sul rispetto e sulla valorizzazione delle sue produzioni, ed anche su uno sviluppo di innovazioni di processo e di prodotto che possono innescarsi con continuità nel filone della tradizione. Dall'ultimo rapporto realizzato da Travel Appeal ("Cilento Destinazione Digitale, La reputazione delle strutture ricettive nel Cilento"), sulla reputazione delle strutture ricettive, per comprendere le dinamiche del turismo nel Cilento, mostra che le recensioni sono per la maggior parte rilasciate nel periodo estivo. Osservando l'andamento dei contenuti, infatti, è tra luglio e settembre che la destinazione registra un andamento crescente che rispecchia l'occupazione delle camere e il periodo di maggior affluenza di turisti.

Importante il dato registrato in merito al confronto tra le strutture ricettive alberghiere e quelle extralberghiere utile a fornire indicazioni in merito al turismo nel Cilento. Le case vacanze del Cilento, ma anche i Bed and Breakfast come gli agriturismi etc. sono più apprezzati rispetto al comparto alberghiero. Il sentiment positivo della ricettività extra-alberghiera, infatti raggiunge l'88.5%. Inoltre, l'analisi ci mostra come prevalentemente gli ospiti che giungono nel Cilento dichiarano di viaggiare in coppia. Molti sono anche quelli che viaggiano in famiglia e gli ospiti più soddisfatti risultano gli Inglesi.

## DISTRIBUZIONE DEL SENTIMENT PER CANALE

01 GEN 2016 - 31 DIC 2016



CILENTO



Figura 3 – sentiment analysis sulle strutture ricettive di Pollica

## CONFRONTO ALBERGHIERO VS. EXTRALBERGHIERO

01 GEN 2016 - 31 DIC 2016

### RICETTIVITÀ alberghiera

**85.4%**

Sentiment Positivo  
al 31 Dicembre 2016

Argomento	Soddisfazione
Generale	88.0%
Camere	68.0%
Posizione	93.4%
Servizi	77.7%
Ristorazione	83.8%
Accoglienza	92.2%
Pulizia	91.3%
Costi	50.0%
Internet	46.3%

### RICETTIVITÀ extralberghiera

**88.5%**

Sentiment Positivo  
al 31 Dicembre 2016

Argomento	Soddisfazione
Generale	89.5%
Camere	76.2%
Posizione	92.3%
Servizi	84.1%
Ristorazione	87.6%
Accoglienza	94.2%
Pulizia	94.4%
Costi	44.4%
Internet	48.1%

CILENTO

7



Figura 4 – grado di soddisfazione dei turisti nel confronto tra le strutture alberghiere ed extra-alberghiere

È necessaria la costruzione di una nuova immagine turistica, mediante la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi, soprattutto della fascia costiera, con il recupero ambientale e la rinaturalizzazione del territorio, l'integrazione tra turismo balneare e turismo culturale, la costruzione di reti di connessione tra gli insediamenti costieri e quelli dell'entroterra. Le considerazioni svolte di seguito ci consegnano un quadro generale sull'attuale potenziale dell'offerta turistica del territorio comunale.

L'offerta ricettiva totale è di circa 1600 posti letto tra strutture alberghiere e extra-alberghiere. Questi numeri, del tutto indicativi, devono stimolare la riflessione sull'impatto che questo turismo ha sul territorio, in termini di mobilità, rifiuti, sicurezza, qualità dell'offerta e sui limiti di sostenibilità di una sua ulteriore crescita.

Nella frazione di Acciaroli è presente la maggior parte delle strutture turistiche dell'intero Comune di Pollica. Dall'analisi svolta è stato riscontrato che la maggior parte delle strutture ricettive del Comune sorgono in questa frazione per un

totale di circa 700 posti letto in strutture alberghiere (Hotel e Residence) e circa 380 posti letto in strutture extra alberghiere. Si tratta del 68% dell'offerta ricettiva dell'intero Comune.



*Figura 5 – vista delle strutture alberghiere ad Acciaroli*

La frazione di Pioppi presenta un'offerta ricettiva meno consistente di Acciaroli ma ugualmente concentrata, principalmente sull'asse principale che l'attraversa longitudinalmente: Via Caracciolo. In questa località la disponibilità di posti letto è di circa 120 posti letto per le strutture alberghiere e di circa 110 posti letto per quelle extra alberghiere, pari al 14% del numero totale di posti letto.

La frazione di Pollica è la prima località non costiera analizzata. La sua capacità ricettiva risulta essere pari al 4% del numero totale dei posti letto, divisi in 14 in strutture alberghiere e 51 in strutture extra alberghiere.

All'interno della frazione di Cannicchio sono presenti circa 160 posti letto in strutture extra alberghiere che si attestano per la maggior parte su Via Passolara che la collega con Acciaroli. Probabilmente questo alto numero di strutture è dovuto da due fattori: un processo di espansione delle strutture da Acciaroli verso nord, come conseguenza di una saturazione dell'offerta ricettiva di Acciaroli stessa; la ricerca di posizioni privilegiate vicine al mare e con un più elevato grado di qualità della vita nella stagione estiva.

Le frazioni di Galdo e Celso hanno un'offerta ricettiva di 30 posti letto complessivamente, essendo le due località posizionate ad un'altitudine maggiore e, quindi, non attraendo quei turisti che preferiscono alloggiare presso le località marittime o comunque in prossimità di queste.

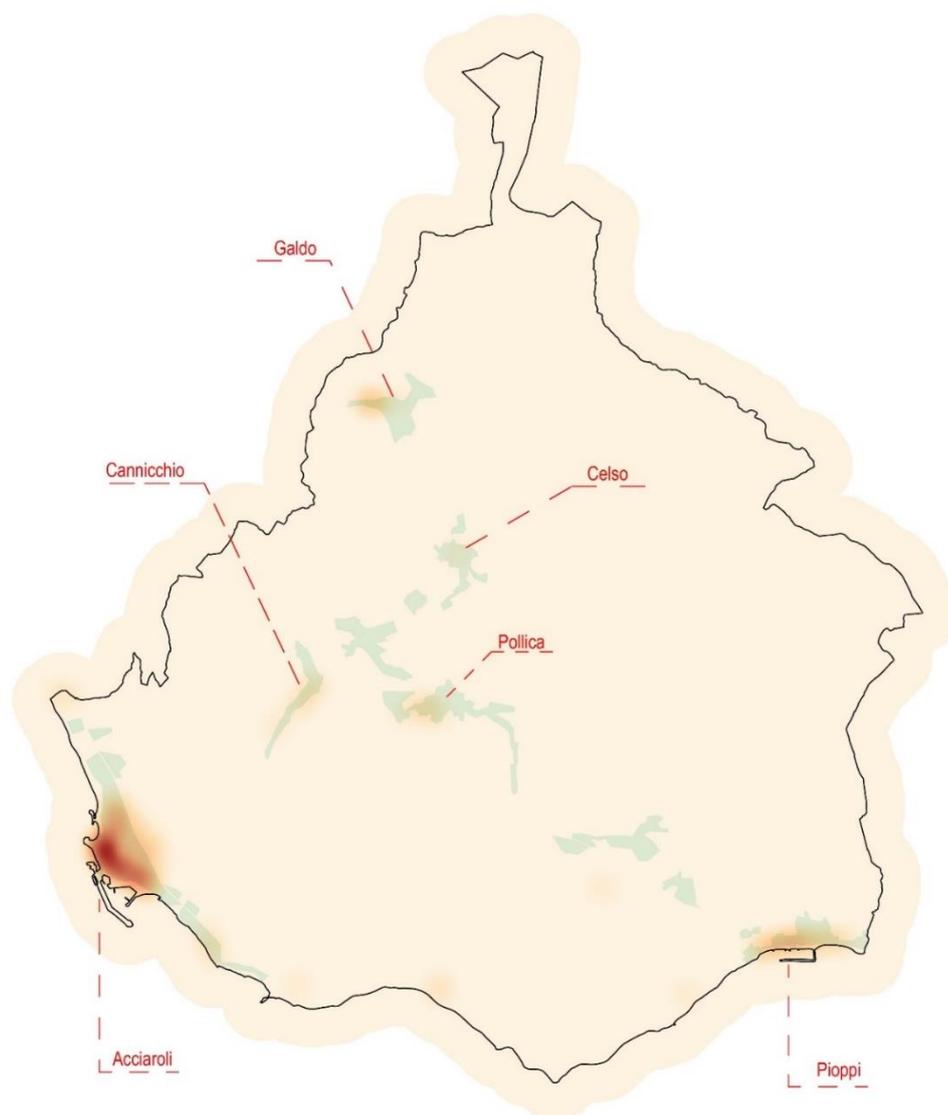


Figura 6 – mappa di concentrazione delle strutture ricettive turistiche

Tabella 12 – Posti letto per tipologia di struttura

	Posti letto (Hotel, Residence)	Posti letto (Strutture extra alberghiere)	Posti letto (Totale)
Acciaroli	710	377	1087
Pioppi	117	110	227
Pollica	14	51	65
Galdo		28	28
Celso		2	2
Cannicchio		159	159
Altre località		23	23
<b>Totale</b>	<b>841</b>	<b>750</b>	<b>1591</b>

Fonte: Nostra elaborazione su dati UTC (\*i dati sono indicativi riportati nella tabella precedente sono indicativi)

Contestualmente alle strutture ricettive sono state analizzate, seppur con risultati approssimativi dovuti al supporto alle analisi, le strutture balneari. È stata svolta un'analisi incrociata tra l'ortofoto di Bing Maps e la tavola del Demanio de Comune relativa alle concessioni agli stabilimenti balneari al 2015. I dati raccolti parlano di 17 stabilimenti balneari, di cui 7 presso la frazione di Acciaroli e 4 presso la frazione Pioppi. Da una analisi sul campo si è riscontrata la presenza di circa 1500 postazioni attrezzate, considerando, nell'ipotesi ottimale, due posti per postazione, si riscontrano circa 3000 utenti.

Per quanto riguarda invece le concessioni, sono stati rilevati circa 21700 mq di concessione per la posa di ombrelloni e sedie, suddivisi in circa 19700 mq di superficie scoperta e circa 2000 mq di superficie scoperta.



Figura 7 – vista degli stabilimenti balneari a Pioppi

### Le seconde case

Ai dati precedentemente riportati, si aggiunge il dato relativo alle abitazioni vuote che rappresentano potenzialmente il numero di abitazioni destinato a “seconda casa”. Dall’analisi dei dati ISTAT 2011 le abitazioni vuote risultano essere 1.905 in buona parte localizzate nella fascia costiera.

Tabella 13 – Confronto tra abitazioni vuote ed abitazioni occupate per frazione

Ambito	Frazione	abitazioni vuote [n.]	Abitazioni occupate [n]
Costiero	Acciaroli	473	317
	Pioppi	440	198
	Altre località	155	95
Collinare - interno	Pollicia	354	190
	Cannicchio	90	83
	Celso	197	140
	Galdo	69	57
	Altre località	127	49
<b>TOTALE</b>		<b>1.905</b>	<b>1.129</b>

Fonte: Nostra elaborazione su dati ISTAT

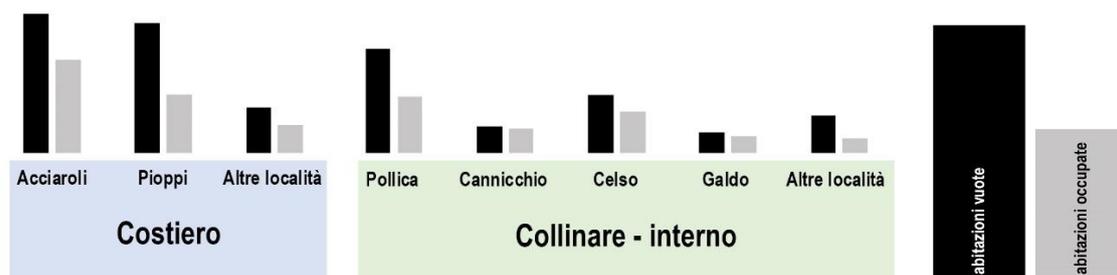


Figura 8 – Confronto tra le abitazioni vuote ed occupate per frazione

Con il fine di quantificare, anche in questo caso, il potenziale apporto di utenti che usufruiscono delle “seconde case”, è stata effettuata una stima rapportando il numero delle abitazioni vuote per il numero minimo (due) e il numero massimo (quattro) di utenti ipotizzato per abitazione. Il range varia dai circa 3.800 utenti nelle condizioni minime, a 7.600 utenti.

Sommando i dati fin qui riportati dei posti letto disponibili presso le strutture alberghiere ed extra-alberghiere con i potenziali turisti ospitati nelle seconde case, si può stimare che il settore turistico genera un flusso di oltre 9.000 turisti che risiedono sul territorio comunale per una o più notti a cui vanno certamente sommati i tanti turisti giornalieri.

Tabella 14 – riepilogo indicativo dei dati sull’attività turistica

	abitazioni vuote/seconde case fonte: ISTAT 2011	1.905
	abitazioni occupate fonte: ISTAT 2011	1.129
	popolazione residente fonte: ISTAT 2011	2.393
	posti letto fonte: dati comunali	1.591
	n° ombrelloni fonte: nostra elaborazione	1.500
	n° utenti degli stabilimenti balneari fonte: nostra elaborazione	3.000

È evidente che l’attuale modello turistico comincia ad evidenziare punti di criticità (ad esempio nel rapporto parcheggi – spiagge, sostenibilità degli impianti dei servizi e sottoservizi, sulla qualità dell’offerta ricettiva e delle attività complementari, sulla tipologia della domanda e gli effetti occupazionali che genera). Per tale motivo il PUC è orientato a qualificare l’offerta turistica puntando su tipologie ricettive prevalentemente alberghiere di qualità e implementando i servizi complementari all’interno delle aree destinate all’attività turistica esistente, limitando lo sviluppo di “seconde case”. Sviluppare i servizi alla persona, socio-assistenziali, la cultura, il tempo libero integrativo ai turismi del benessere. Il settore dei servizi alla persona e salutistici, (centri di terapie naturali, e innovativi per il ben-essere) nel contesto dell’attuale crisi economica e occupazionale, svolge sempre più una importante funzione anticiclica

conseguente all'invecchiamento della popolazione. A fronte di tali fenomeni cresce il turismo della salute unito a quello della qualità della vita legato alla Dieta Mediterranea che può divenire un target di riferimento per il Comune di Pollica nelle attrezzature ed itinerari (sportive, di trekking, e passeggiate nella natura) e culturali (l'otium creativo).

La riduzione della capacità finanziaria degli enti pubblici locali, configura l'opportunità di una evoluzione dei modelli organizzativi e la progettazione di attività in tema di servizi alla persona, al fine di creare un sistema integrato di offerta (imprese qualificate, cooperative sociali, ecc.) anche con il parziale sostegno di risorse pubbliche, capace di favorire l'incrocio tra domanda e offerta di lavoro tra le famiglie e gli addetti all'assistenza familiare e ai servizi alla persona, favorendo la professionalizzazione e l'inserimento di giovani nel mercato del lavoro nonché di quei lavoratori esclusi dagli altri settori produttivi a causa della crisi economica attuale.

Una particolare attenzione alla cultura del Mare che vede in Pollica un settore trasversale di opportunità sul settore turistico anche attraverso le tradizioni e il recupero della qualità dei borghi marinari, occasione non solo attrattiva ma punto di riferimento per quel turismo del BEN-ESSERE che deve orientare nuove scelte e orientamenti sulle opportunità di ospitalità, svago tra natura e cultura.

Ulteriori considerazioni riguardano la possibilità di incentivare attività e servizi nel campo della produzione artistica, in tutte le sue espressioni (musica, cinema, teatro, arti figurative, eventi, ecc.), che possano interagire con l'elevata qualità paesaggistica del contesto locale. Esperienze sperimentate con successo, come quelle della Public Art o della Land Art, oltre a fungere da "attrattori", hanno aperto un dialogo tra artisti e cittadinanza e sono riusciti a far percepire l'arte come servizio pubblico. È da segnalare a tal proposito, oltre alla presenza delle risorse storiche, l'esistenza di associazioni che operano per la promozione della cultura tradizionale locale, a cui si collegano periodicamente eventi rievocativi e di folklore.

Ciò valorizzando il contesto territoriale di riferimento, incentivando la partecipazione del capitale privato promuovendo reti di operatori, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato.

Il PUC si pone l'obiettivo di assecondare le prospettive di integrazione dei diversi "turismi" che il territorio può offrire contribuendo a destagionalizzare l'attuale domanda concentrata prevalentemente sul turismo balneare e sui mesi estivi. Gli altri "turismi" possibili sono legati all'escursionismo, alle tradizioni culturali, all'enogastronomia, all'agricoltura, e alle offerte di turismo esperienziale basato sul tempo lento e meditativo.

Da questo punto di vista, le azioni che il PUC asseconda sono orientate a:

1. Per il turismo costiero
  - misurare i limiti di sostenibilità di ulteriori crescite di seconde case e di attività legate esclusivamente al periodo estivo;
  - qualificare l'offerta attuale alberghiera anche con le necessarie integrazioni;
  - riorganizzare il sistema della mobilità e parcheggi;
  - nuovi accessi pedonali al sistema costiero.
  
2. Per il le aree collinari, oltre ad una diffusa possibilità di implementazione dei servizi per qualificare e valorizzare le strutture agrituristiche, è prevista anche facilitazione per il recupero:
  - degli edifici esistenti nei centri storici, per finalità residenziali (residenze stabili e temporanee), artigianali e turistiche;
  - degli edifici rurali, per finalità residenziali (residenze stabili e temporanee), connesse alla valorizzazione del paesaggio agricolo, turistiche a supporto dell'escursionismo e del turismo esperienziale (piccoli rifugi, punti ristoro) e commerciali favorendo la creazione di piccoli centri per la vendita di prodotti a Km 0.

## 6. DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

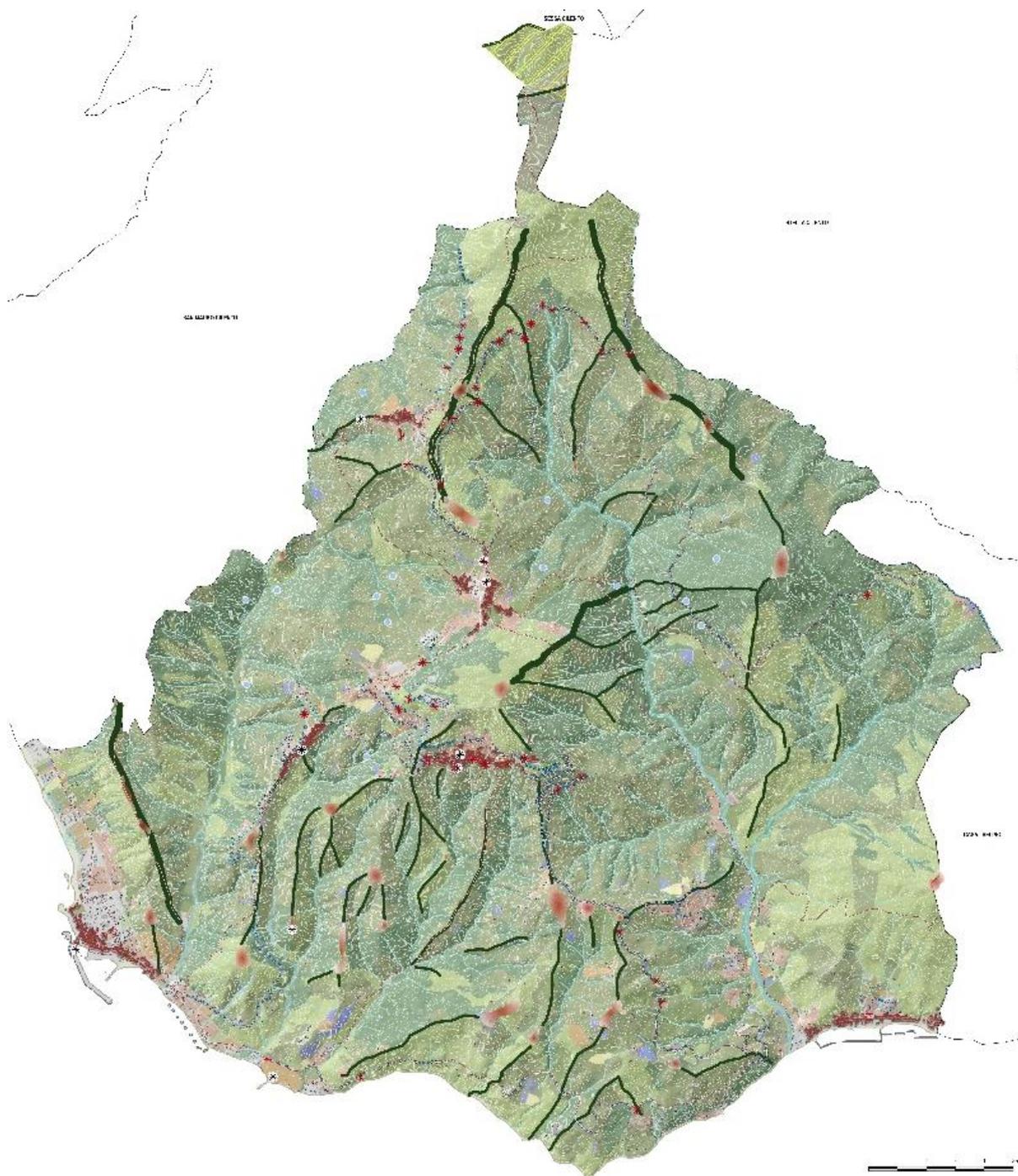
## 6.1 Elementi strutturali del paesaggio

Si è ritenuto utile premettere alla descrizione dei diversi ATO della componente strutturale del PUC la descrizione di un criterio che ha informato in modo pervasivo quelle delimitazioni e cioè la definizione degli elementi strutturali del paesaggio la cui valorizzazione, conservazione e salvaguardia è assunto come “motore” per lo sviluppo futuro del territorio di Pollica. Il “paesaggio” (secondo la convenzione Europea del Paesaggio) è una parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

In tal senso, il Piano Urbanistico Comunale di Pollica è stata l'occasione per istituire un rapporto di continuità tra le varie scale del progetto (da quella territoriale a quella urbanistica, a quella paesaggistica, a quella architettonica). Al fine di riuscire a mantenere questa continuità il disegno di piano individua i siti ed i contesti “espressivi di identità” in linea con quanto disposto dall'art. 131 del D. Lgs. 42/2004, che necessitano di specifica tutela e valorizzazione, con lo scopo di “direzionare” le molteplici azioni progettuali non solo fisiche, per una trasformazione del territorio che sappia conservare e valorizzare quegli elementi di riconoscibilità del paesaggio così come riconosciuti dalla comunità locale, rispettando i valori connaturati al luogo ed al momento storico.

La costruzione del piano parte da un'analisi e lo studio dei caratteri e delle relazioni del paesaggio per arrivare alla definizione di un **glossario** da cui gli attori locali possono attingere particolari insegnamenti e indicazioni su come intervenire senza alterare e compromettere l'integrità di alcuni scenari e profili identitari, consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva locale. In particolare, il glossario individua: emergenze visive, profili paesaggistici, elementi ad alta panoramicità, percorsi, sentieri, punti panoramici, elementi di riferimento corali o puntuali che possono assumere valore di landmark, clinali e vette che disegnano lo skyline del territorio. Tutto ciò concorre a significare un valore paesaggistico – ambientale che rappresenta il valore identitario del luogo.

La particolarità delle costruzioni e delle tecniche realizzative di tradizione locale, la sua forma di agglomerazione, i rapporti spaziali tra i pieni ed i vuoti, tra il paesaggio costruito ed il paesaggio naturale genera un tessuto tipico, ancora identificabile nei nuclei storici. Essi sono traguardabili ed osservabili, data l'orografia della zona, lungo i percorsi stradali che seguono colli e valli. È evidente che in particolari punti o tratti la visione panoramica di un territorio, prevalentemente agricolo, sia interrotto dalle emergenze visive dei nuclei storici, identificabili anche a grande distanza. Salvaguardare questi privilegiati punti di osservazione e mitigare gli impatti visivi di possibili trasformazioni degli agglomerati storici risulta prioritario proprio in virtù di quella salvaguardia del territorio, indirizzo strategico di questo PUC. Intervenire, pertanto, nei nuclei storici riducendo superfetazioni ed alterazioni, lesive dell'immagine, è una strategia basilare, evitando contemporaneamente nuovi elementi detrattori che possano creare un contrasto stridente con l'armonia di base ancora in essere.



*Figura 9 – carta degli elementi strutturali del paesaggio*

Sulla scorta di quanto sopra citato, Il PUC individua nella TAV QS 2.1 gli elementi costitutivi del paesaggio comunale nei suoi diversi aspetti: dal punto di vista storico, ecologico, morfologico e della percezione sociale.

Gli elementi che compongono il paesaggio del territorio comunale da salvaguardare e valorizzare, anche nei casi in cui non sono specificamente individuati nelle Tavole del PUC sono distinti in due categorie di seguito esplicitate: **elementi del paesaggio fisico naturalistico ed elementi del paesaggio antropico**. In entrambi i casi il PUC individua nella normativa tecnica di attuazione i caratteri identificativi, gli elementi di criticità, gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione che rappresentano i principi cardine da considerare in fase di trasformazione.

## Glossario

### Elementi del paesaggio fisico naturalistico

#### Colture specializzate



Le colture specializzate (vigneti, uliveti, ficheti, frutteti, ecc.), spesso sono abbinata alla struttura del terrazzamento, e costituiscono uno degli elementi connotativi del paesaggio agricolo. La presenza diffusa di tali colture, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo, costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica dei luoghi. Le porzioni di territorio risultano identificabili dai forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture nonché dalle modalità conseguenti di giacitura e sistemazione planoaltimetrica.



#### Vette e colli



Fulcri di attenzione visiva naturali, caratteristici per centralità rispetto a scorci panoramici, o per posizione, morfologia rispetto al contesto



#### Clinali (principali e secondari)



Profilo naturale determinato dalla linea immaginaria che unisce tutti i punti di maggior altezza di un rilievo montuoso o collinare.



## Elementi del paesaggio antropico

### Terrazzamenti tradizionali - muri a secco

Le sistemazioni del suolo tipica dei versanti collinari a pendenza accentuata sono i terrazzamenti con muri a secco e ciglionamenti. I muri a secco costituiscono dei manufatti di pietra realizzati ammassando le pietre una sull'altra, non usando alcun altro elemento tranne, a volte, terra a secco. Nella sistemazione a ciglionamenti la funzione di sostegno resta affidata alla coesione. Sono diffusi maggiormente nelle aree rurali e su terreni scoscesi modellando il paesaggio. I muretti a secco, inoltre, svolgono un ruolo fondamentale nella prevenzione delle frane e nella lotta all'erosione e alla desertificazione della terra, aumentando la biodiversità e creando condizioni microclimatiche adeguate all'agricoltura in un rapporto armonioso tra uomo e natura.



### Edilizia rurale

L'architettura rurale presente sul territorio è caratterizzata spesso da singoli manufatti prevalentemente a pianta quadrata di piccole dimensioni inseriti in contesti paesaggisti dal grande valore estetico e morfologico.



### Percorsi e sentieri storici

I manufatti viari, individuati e non dalle tavole di PUC, che hanno una rilevanza storica e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. Inoltre, sono quelle strade che costituiscono momenti privilegiati di fruizione del paesaggio.



### I contesti di nuclei storici



Sono state individuati dal PUC sulla base delle indicazioni date dal PTCP oltre che dai rilievi sul territorio. A tale categoria appartengono le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico. Rivestono carattere identificativo fondamentale in quanto comprendono tutti gli elementi che hanno portato alla costruzione di tale struttura morfologica-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto. Comprendono: aree ortive, giardini, zone non edificate, spazi liberi pubblici e privati e la viabilità strettamente integrata alla morfologia dell'insediamento.



### Architetture e manufatti storici puntuali, "punti di riferimento"



Rientrano in questa componente tutte le architetture che rappresentano dei fulcri di attenzione visiva del costruito, caratteristici per centralità rispetto a scorci panoramici, per posizione, morfologia o volumetria dominante rispetto al contesto e che sono riconoscibili nell'immaginario collettivo sotto il profilo storico-identitario.



### Strade panoramiche (alta, media e bassa panoramicità) e Punti panoramici



Punti di vista, tratti di strada e sentieri dai quali si gode di visuali su paesaggi, luoghi o elementi di pregio, naturali o antropizzati. In particolare, sui profili degli insediamenti storici, delle colline, dei contesti fluviali e marini, con i relativi scorci mirati su fulcri visivi di rilevanza simbolica o comunque espressivi di un disegno urbanistico – territoriale.



Relativamente agli elementi del paesaggio fisico naturalistico, il PUC si pone l'obiettivo di mantenere, ripristinare e riqualificare le colture specializzate (vigneti, uliveti, ficheti, frutteti, ecc.), unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, del patrimonio edilizio rurale e della fruizione e percezione della qualità del paesaggio; di valorizzare il carattere emergente delle vette e dei colli e di salvaguardare l'integrità delle linee di crinale tramite regole per la edificabilità e limiti di altezza nelle fasce sottostanti.

Invece, per quanto riguarda gli elementi antropici, il PUC si pone l'obiettivo di conservare e recuperare la leggibilità dei sistemi del paesaggio agrario tradizionale, in particolare, ove connessi alle attività antropiche relativamente ai terrazzamenti tradizionali con ciglioni o con muri a secco. Particolare attenzione viene posta alla conservazione e al recupero dei muretti a secco la cui "Arte" è inserita nella lista UNESCO degli elementi immateriali dichiarati Patrimonio dell'umanità in quanto rappresentano "una relazione armoniosa fra l'uomo e la natura". Una dettagliata disciplina è stata posta per il recupero dell'edilizia rurale dismessa incentivando il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali, attraverso un puntuale recupero funzionale nell'ottica dell'autosostenibilità ambientale. Elemento fondamentale per la fruizione del paesaggio, anche in ottica strategica di destagionalizzazione dell'offerta turistica, è rivestita dai percorsi e sentieri storici per i quali le azioni sono volte alla conservazione, il ripristino, la riqualificazione di tali tracciati, favorendo ovunque possibile il pubblico accesso e transito.

È indubbio che, oltre agli elementi antropici fino ad ora citati, i contesti dei nuclei storici rivestono carattere identificativo fondamentale della struttura paesaggistica del territorio comunale. La valorizzazione sia negli aspetti complessivi della morfologia insediativa storica, che nei caratteri edilizi (caratteristiche volumetriche degli edifici, facciate, elementi decorativi, ecc.) sono da considerarsi come un bene comune da salvaguardare nell'interesse collettivo. Gli interventi previsti sono rivolti a mitigare gli effetti degli edifici che presentano caratteri stilistici, volumetrici e architettonici incongrui rispetto ai valori tradizionali ed identitari dei centri abitati.

Su tutto il territorio sono disseminati, inoltre, architetture vincolate e non che rappresentano dei fulcri di attenzione visiva. I punti/architetture sono caratteristici per centralità rispetto a scorci panoramici, per posizione, morfologia o volumetria dominante rispetto al contesto e che sono riconoscibili nell'immaginario collettivo sotto il profilo storico - identitario. Per tali elementi, il PUC si propone la tutela e alla valorizzazione degli elementi secondo i precisi indirizzi e azioni, indipendentemente dalla condizione giuridica del bene.

Il contesto paesaggistico risulta, ad oggi, fruibile da tratti di strada e punti di sosta dai quali si gode di visuali su paesaggi, luoghi o elementi di pregio, naturali o antropizzati. In particolare, sui profili degli insediamenti storici, delle colline, dei contesti fluviali e marini, con i relativi scorci mirati su fulcri visivi di rilevanza simbolica o comunque espressivi di un disegno urbanistico - territoriale. Per tale motivo la conservazione e la valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tratti stradale e dai punti di sosta passa per due azioni: la prima è quella di evitare la formazione di barriere visive; la seconda, ma di fondamentale importanza, e che la salvaguardia della loro "panoramicità", si riflette sull'uso delle aree adiacenti e quindi su tutto lo strumento urbanistico.



Figura 10 – immagine esplicativa degli elementi strutturali del paesaggio

## 6.2 Articolazione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Individuati gli elementi strutturali del paesaggio, rappresentativi del funzionamento fisico-ambientale del paesaggio, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti territoriali omogenei (che da ora in poi chiameremo ATO). Gli ATO costituiscono la parte strutturale del piano e disciplinano il territorio comunale di Pollica, in coerenza con quanto definito all'interno del quadro conoscitivo.

In base agli obiettivi di valorizzazione del paesaggio naturale ed antropico si sono identificati gli ATO e le scelte per le infrastrutture riportati nella TAV QS 2.3 in relazione a quattro principali sistemi:

- Sistema naturale e rurale;
- Sistema insediativo;
- Sistema produttivo;
- Sistema infrastrutturale.

## 6.2.1 Sistema naturale e rurale

### La classificazione delle aree e regole d'uso

Il paesaggio di Pollicia costituisce una risorsa e un bene comune da salvaguardare, sia nelle componenti agricole, sia in quelle naturalistiche e anche nel complesso rapporto tra paesaggio antropico (insediamenti storici, edifici rurali) e contesto paesaggistico non edificato. Ciò anche in funzione dell'integrazione tra la qualità paesaggistica e quella della produzione agricola, e per lo sviluppo degli altri "Turismi" (ambientale, enogastronomico, escursionistico, didattico, sportivo, della terza età, ecc.) che possono affiancarsi al tradizionale turismo balneare, contribuendo ad allungare il periodo dell'offerta turistica del territorio, che trovano nella valorizzazione del paesaggio un indispensabile presupposto.

A questo fine, territorio naturale e rurale viene suddiviso in tre categorie:

1. **territorio prevalentemente naturale** comprendente le aree ad elevato pregio naturalistico, caratterizzata dalla prevalente assenza di modifiche antropiche dei valori naturali e dalla presenza di aree incolte (macchia mediterranea, boschi, vegetazione spontanea, prateria, ecc.). Si caratterizza per il particolare valore percettivo della configurazione paesaggistico-ambientale, dovuta all'alternanza tra copertura vegetazionale e roccia affiorante. Alla questa categoria è prevalentemente affidata la funzione di garantire la continuità della rete ecologica, compatibile con le attività silvo-pastorali, anche innovative, e alla fruizione sostenibile delle qualità paesaggistiche (escursionismo, campi didattici, ecc.).
2. **territorio prevalentemente agricolo** comprendente le aree prevalentemente destinate all'attività agricola che concorrono in maniera significativa alla definizione dei caratteri di elevato pregio naturalistico e paesaggistico del Cilento, caratterizzate dalla prevalente assenza di nuclei urbanizzati. Alla seconda è affidata la valorizzazione e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali e innovative, con particolare attenzione alla conservazione dei paesaggi agrari storici, con le loro forme di organizzazione funzionale (terrazzamenti, mix di colture, ecc.). Ovviamente anche questi territori partecipano alla costruzione e alla continuità della rete ecologica.
3. **Territorio** che oggi presenta caratteri simili a quello naturale, ma **che deriva da forme di abbandono dell'attività** agricola, rilevabili dall'esame delle cartografie e delle aereo-fotogrammetrie storiche. A tale categoria si affida la possibilità del recupero delle attività agricole.

Sull'insieme delle suddette categorie/aree incidono le norme di alcune zone del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (zone C1 di protezione, C2 di protezione e B1 di riserva generale orientata) e del Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero (zone C.I. Conservazione Integrale e C.I. P.C. Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare). Inoltre, in vaste porzioni di territorio, incidono le prescrizioni di entrambi i piani citati, non senza elementi di contraddizione e incongruenza nel rapporto tra stato dei luoghi e finalità delle norme. Inoltre, ulteriori elementi di convergenza ma anche con qualche contraddizione si rilevano nelle zonizzazioni e nelle norme del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Inoltre, si è ritenuto utile riportare in un'unica cartografia di piano le diverse zonizzazioni dei piani sovraordinati, nel loro incrociarsi con i tre sistemi (naturale, agricolo ed ex agricolo) assunti come riferimento strategico del PUC, al fine di facilitare la lettura dei diversi aspetti normativi. Si sono così classificati 10 (dieci) ATO riportati nella tabella seguente. Per ciascun ATO si è anche provveduto a definire una specifica denominazione (coerente con le classificazioni dei piani sovraordinati), ma più aderente alla natura e alle caratteristiche dei luoghi.

Tabella 16 – matrice di costruzione degli ATO del Sistema naturale e rurale

Uso del suolo	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del PUC	Zona PNCVD	Zona PTP
<b>Aree naturali</b> 	ST - Spazi aperti naturali di tutela	B1 - Riserva generale orientata	CI - Conservazione Integrale
	ST - Spazi aperti naturali di tutela	B1 - Riserva generale orientata	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	ST - Spazi aperti naturali di tutela	B1 - Riserva generale orientata	
	SR - Spazi aperti naturali di rilevanza paesaggistica	C1 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	SR - Spazi aperti naturali di rilevanza paesaggistica	C1 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	SP - Spazi aperti naturali di protezione	C1 - Protezione	
	SR - Spazi aperti naturali di rilevanza paesaggistica	C2 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	SR - Spazi aperti naturali di rilevanza paesaggistica	C2 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	SP - Spazi aperti naturali di protezione	C2 - Protezione	
<b>Aree agricole</b> 	ET - Aree agricole di tutela	B1 - Riserva generale orientata	CI - Conservazione Integrale
	ET - Aree agricole di tutela	B1 - Riserva generale orientata	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	ET - Aree agricole di tutela	B1 - Riserva generale orientata	
	ER - Aree agricole di rilevanza paesaggistica	C1 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	ER - Aree agricole di rilevanza paesaggistica	C1 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	EP - Aree agricole di protezione	C1 - Protezione	
	ER - Aree agricole di rilevanza paesaggistica	C2 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	ER - Aree agricole di rilevanza paesaggistica	C2 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	EP - Aree agricole di protezione	C2 - Protezione	
<b>Aree naturali derivanti da forme di abbandono dell'attività agricola</b> 	SEC - Spazi naturali di conservazione integrata del paesaggio collinare e di riconversione agricola	B1 - Riserva generale orientata	CI - Conservazione Integrale
	SEC - Spazi naturali di conservazione integrata del paesaggio collinare e di riconversione agricola	B1 - Riserva generale orientata	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	SET - Spazi naturali di tutela e di riconversione agricola	B1 - Riserva generale orientata	
	SER - Spazi naturali di rilevanza paesaggistica e di riconversione agricola	C1 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	SER - Spazi naturali di rilevanza paesaggistica e di riconversione agricola	C1 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	SEP - Spazi naturali di protezione e di riconversione agricola	C1 - Protezione	
	SER - Spazi naturali di rilevanza paesaggistica e di riconversione agricola	C2 - Protezione	CI - Conservazione Integrale
	SER - Spazi naturali di rilevanza paesaggistica e di riconversione agricola	C2 - Protezione	CIPC - Conservazione Integrale del Paesaggio collinare
	SEP - Spazi naturali di protezione e di riconversione agricola	C2 - Protezione	

Il PUC, in particolare, assume come obiettivo quello della valorizzazione e della cura del paesaggio agricolo e naturale anche in rapporto al bene immateriale della dieta mediterranea tramite azioni volte a:

- recuperare, riqualificare e conservare i caratteri tradizionali riconosciuti del patrimonio edilizio rurale;
- favorire la ripresa dell'agricoltura nelle aree incolte o abbandonate, la manutenzione e il presidio del territorio anche per la prevenzione degli incendi e la salvaguardia sotto il profilo idrogeologico;
- favorire la creazione di nuove imprese agricole con il fine di incrementare l'occupazione e combattere lo spopolamento del territorio;
- riqualificare il paesaggio attraverso il ripristino delle situazioni di degrado (architettoniche e funzionali) dovute ad usi e pratiche non pertinenti con gli stili e l'ambiente in cui sono inseriti.

### **Il patrimonio rurale dismesso**

Coerentemente con gli obiettivi strategici dell'amministrazione, il PUC considera gli edifici rurali dismessi una componente strutturale del territorio.

Nell'ambito del territorio comunale sono disseminati fabbricati in pietra di piccole dimensioni testimonianza storica di un uso colturale del suolo. Tali fabbricati o magazzini spesso a pianta quadra in pietra locale con copertura in tegole risultano per la quasi totalità in stato di abbandono, diruti o diroccati.

Il Piano Urbanistico Comunale privilegia, ovunque possibile, il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente diffuso incentivando il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali.

Il PUC intende favorire tali recuperi, come strumento per immettere sul mercato delle trasformazioni e dei recuperi edilizi, gran parte di questo patrimonio dismesso, riducendo la spinta verso le nuove edificazioni.

Tale strategia trova fondamenta legislative nelle NTA del PTCP di Salerno, approvato con DCP n. 15 del 30/03/2012<sup>2</sup> che prescrive la loro valorizzazione e conservazione.

Il recupero dei manufatti isolati storici e dell'edilizia rurale viene favorita, unitamente alle attività agricole e alla valorizzazione del paesaggio naturale del loro contesto. Questi recuperi vanno fatti limitando gli effetti negativi legati alla realizzazione d'infrastrutture, allacciamenti e sistemazioni del suolo, che nell'esperienza consolidata, hanno portato a volte a veri stravolgimenti paesaggistici. In questa direzione sono state delineate apposite linee guida.

Il recupero dell'edilizia rurale dismessa è favorito attraverso modesti incrementi volumetrici, definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione, purché tale recupero resti strettamente connesso agli usi agricoli, agrituristici, agro-didattici. Il PUC ammette la destinazione residenziale per finalità abitative degli aventi diritto alla conduzione legale del fondo, la cui esigenza deve essere adeguatamente dimostrata attraverso un piano di sviluppo aziendale.

Per gli edifici rurali dismessi, compresi in aree ex agricole o comunque in aree coltivabili o aree incolte, sono comunque ammessi interventi di ampliamento, in relazione alla superficie effettivamente messa a coltivazione. Tale intervento è

---

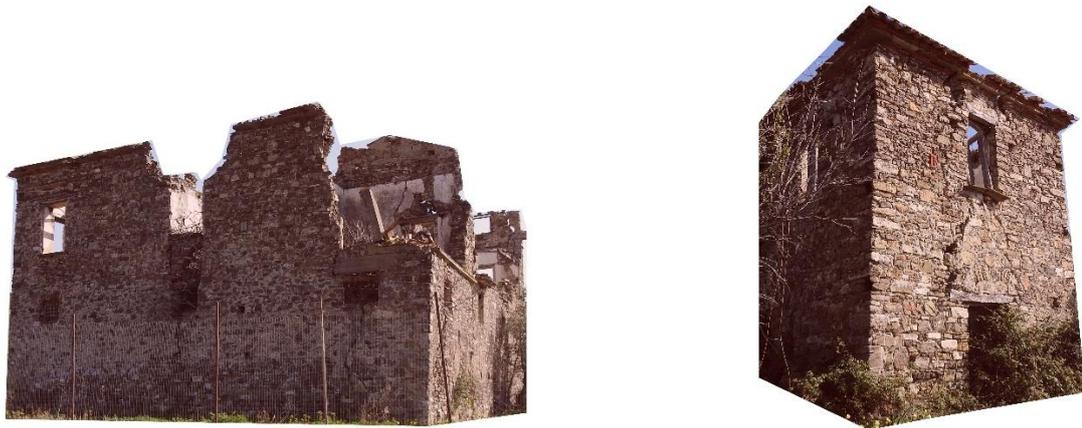
<sup>2</sup> *"Art. 16 La promozione del riuso degli immobili dismessi*

*1. Le politiche di governo del territorio devono essere dirette a prevedere ed agevolare la riconversione, mediante recupero e messa in sicurezza, delle fabbriche e delle strutture industriali e agricole in disuso e degli immobili in stato di abbandono o compromessi, incentivandone il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali. Detti interventi devono essere fortemente agevolati quando mirino a soddisfare contestualmente altre esigenze di sviluppo sociale e di interesse collettivo.*

*2. A tal fine la Provincia, mediante l'Organismo di Piano, monitorerà il censimento dei relitti, degli immobili dismessi o in disuso o non più agibili e funzionali, dei beni sequestrati, delle opere inutilizzate o incompiute trasmesso dai Comuni con i PUC, al fine di sollecitare l'attivazione dei più idonei programmi volti alla demolizione, alla ricostruzione, alla sostituzione edilizia, al completamento, alla ristrutturazione, al recupero, al riuso, alla messa in sicurezza di dette costruzioni, promuovendo i più opportuni interventi pubblici o privati."*

concesso sia per i ruderi da destinare a residenza dell'imprenditore agricolo professionale, sia per la residenza connessa alla conduzione del fondo, ovvero di quei soggetti che anche non essendo classificati come imprenditori agricoli, si impegnano, tramite la stipula di una convenzione e con garanzia fideiussoria, a convertire l'uso del suolo in territorio agricolo direttamente o tramite la concessione a soggetti terzi (imprenditori agricoli, cooperative, società, ecc.).

Questi recuperi vanno fatti limitando gli effetti negativi legati alla realizzazione d'infrastrutture, allacciamenti e sistemazioni del suolo, che nell'esperienza consolidata, hanno portato a volte a veri stravolgimenti paesaggistici. In questa direzione sono state delineate apposite linee guida.



*Figura 11 – edifici rurali allo stato di rudere presenti sul territorio comunale*

Il recupero di tali immobili può immaginarsi dispendioso ed antieconomico per la difficoltà di accesso, movimentazione delle merci, difficoltà di allaccio agli enti erogatori di pubblici servizi, con reali possibilità di alterazione degli equilibri naturali nell'ottica di una rifunzionalizzazione abitativa; ma se si prova una inversione di lettura, se le difficoltà diventano opportunità, se si immagina un puntuale recupero funzionale nell'ottica dell'auto-sostenibilità ambientale, una applicazione pratica di bioarchitettura e sostenibilità, forse gli oltre 10.000 mq. di ruderi possono rappresentare un'opportunità per un uso residenziale e turistico compatibile col paesaggio rurale e naturale.

L'analisi e la classificazione degli edifici rurali è stata realizzata attraverso la consultazione della Carta Tecnica Regionale del 2011. Da tale analisi sono stati individuati 293 immobili identificati in condizioni di rudere. Bisogna però tener conto che di questi 293 ruderi, alcuni possono non essere più presenti (vuoi per demolizioni, vuoi per ristrutturazioni già eseguite). Si necessita, inoltre, di tener conto che molto probabilmente esistono ruderi non cartografati dalla CTR per i quali valgono gli stessi principi di recupero fissati dalle NTA degli ambiti in cui ricadono.

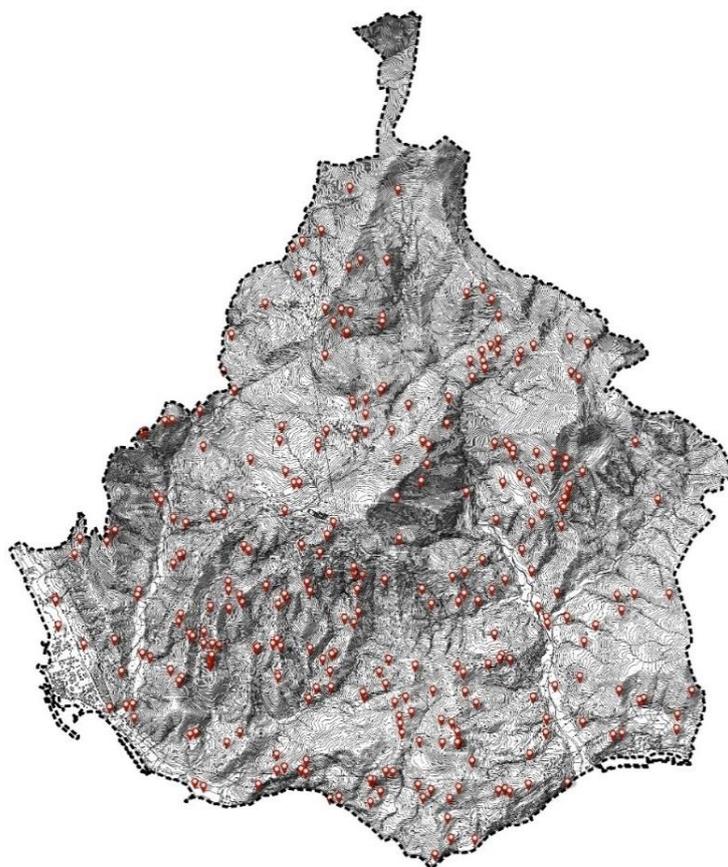


Figura 12 – mappa della localizzazione degli edifici rurali dismessi

Successivamente, dato che i singoli edifici o porzioni di fabbricati si collocano in spazi geografici differenti e sono risalenti ad epoche storiche diverse, è stata eseguita una catalogazione, mediante schedatura di tutti i 293 immobili corredata da documentazione di natura fotografica, fotogrammetrica e grafica.

La prima analisi è stata effettuata relativamente alla storicità dei fabbricati tramite il confronto e l'integrazione tra diverse fonti disponibili (CTR, IGM, Catasto di antico impianto). Successivamente, attraverso la CTR 2011 è stata ricavata la superficie corrispondente all'ingombro planimetrico al suolo del fabbricato.

Tale analisi, illustrata nella TAV QS 2.8 ha permesso di classificare i ruderi in storici e non storici, e di misurare gli interventi in rapporto alla superficie. Nella tabella seguente sono riportati i dati di sintesi.

**Tabella 16** – raffronto tra la storicità e le superfici dei fabbricati rurali dismessi

	Superficie minore di 20 mq	Superficie compresa tra 20 mq e 32 mq	Superficie compresa tra 32 mq e 50 mq	Superficie maggiore di 50 mq	TOTALE
<b>Ruderi storici precedenti al 1956</b>	30	55	34	66	<b>185</b>
<b>Ruderi non storici</b>	38	28	21	21	<b>108</b>
<b>TOTALE</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>55</b>	<b>87</b>	<b>293</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione su dati CTR2011 (\*i dati relativi alle superfici degli edifici riguardano l'ingombro planimetrico al suolo)

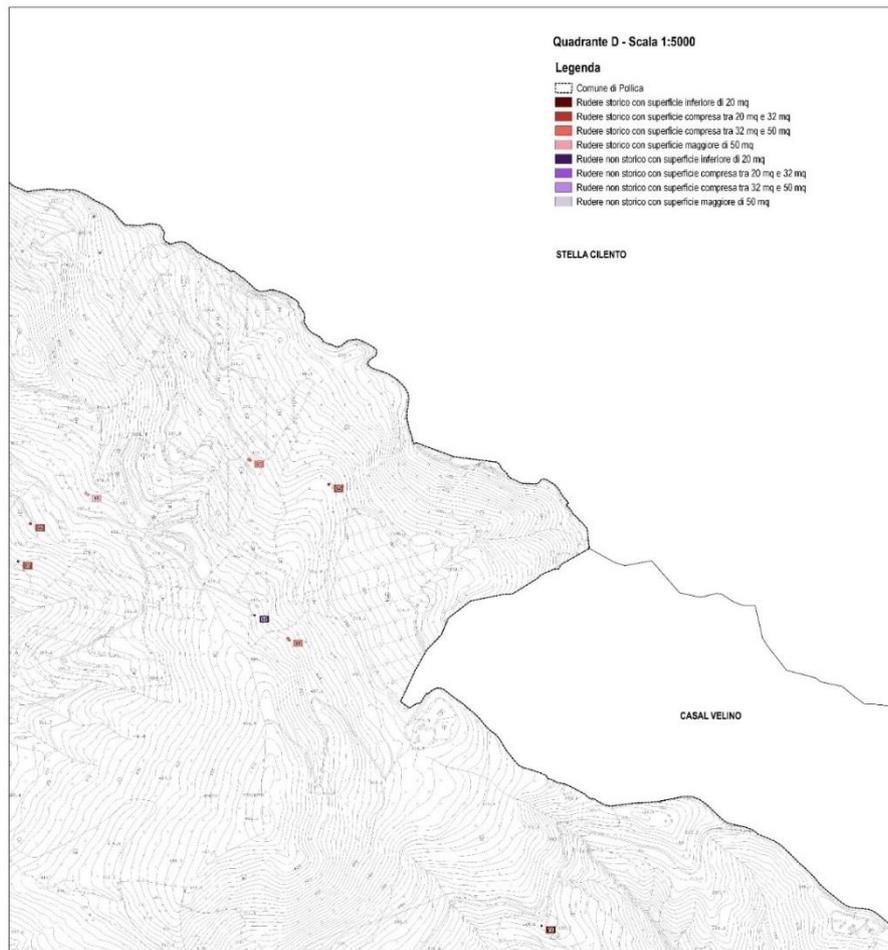


Figura 13 – carta della classificazione dei ruderi

È indubbio che da un punto di vista territoriale e edilizio, tali manufatti hanno caratteristiche differenti tra loro e inoltre ricadono in zone urbanisticamente, paesaggisticamente e dal punto di vista dei vincoli diverse. Quindi, alla natura dimensionale e storica del manufatto si sovrappone l'aspetto paesaggistico oltre che vincolistico.

La conoscenza degli immobili censiti, è stata ampliata effettuando ulteriori analisi, in rapporto alla morfologia, all'accessibilità, ai vincoli e al valore ambientale che caratterizzano il contesto in cui sono ubicati.

L'accessibilità è stata indagata attraverso l'analisi di prossimità che sfrutta l'abilità del GIS nell'identificare la prossimità (vicinanza) di elementi ad altri elementi utilizzando operatori di distanza. Tale operazione è chiamata buffer o area di rispetto, che crea un'area a distanza prestabilita o variabile intorno ad un elemento, come se esso si espandesse nello spazio. Il buffer è utilizzato per identificare fenomeni che sono oltre una certa distanza da un elemento (fuori dall'area di buffer) o entro una certa distanza da esso (dentro l'area di buffer). In questo caso è stato definito il buffer intorno alle strade è stato alle strade principali o carreggiabili, come indicato dal Geodatabase Regionale del 2011, con l'esclusione dei sentieri, ovvero quelle strade che costituiscono importante comunicazione fra località o accidentalità topografiche, purchè di larghezza superiore a 2,5 metri e con fondo, pendenza e ampiezza di curve che permettano il transito di automezzi quali jeep, campagnole e simili.

Il buffer produce un nuovo layer che contiene le distanze calcolate intorno all'elemento prescelto. Tuttavia, tale operazione analizza le relazioni spaziali tra i fenomeni, ovvero le posizioni relative degli elementi sulla superficie terrestre, senza considerare però se tra questi possono opporsi degli ostacoli. Di fatto, certi tipi di terreno, le pendenze, o la presenza di corsi d'acqua sprovvisti di ponti, impediscono il movimento e rendono anche più difficile una possibile

urbanizzazione di questi edifici. Per tale ragione, tramite sempre l'utilizzo di software GIS è stato elaborato il cosiddetto **“layer di frizione”** ovvero è stata elaborata un'analisi spaziale in cui sono stati sovrapposti i temi e tutti quei elementi che possono condizionare la recuperabilità e le sue modalità. Il layer di frizione è un fattore di peso moltiplicatore, nel quale il valore di ogni cella del layer indica il grado di aggravio sul paesaggio e sull'ambiente che una modifica può arrecare.

I principali temi che formano il “layer di frizione” sono i seguenti:

- la carta della naturalità;
- la carta della pendenza;
- la carta delle fasce di rispetto delle acque pubbliche.

Ad esempio, relativamente alle carte delle pendenze ad ogni classe è stata attribuito un peso, più elevata è la pendenza più è impattante recuperare il rudere.

La combinazione delle diverse carte, con la somma dei pesi qualitativi assegnati, ha prodotto un layer di costo/sensibilità di trasformazione di un'area (layer di frizione). Tale layer inquadrato per tutto il territorio comunale riflette il valore ecologico e ambientale di certe zone in una prospettiva di interventi puntuali, come la costruzione di una strada per raggiungere un rudere, e del livello di impatto che possono avere sul paesaggio. Questo tipo di analisi riportata nella TAV QS 2.8 ha permesso di stabilire la “condizione” del fabbricato classificandoli in recuperabili e eremitici. La condizione di recuperabile permette il recupero del fabbricato anche ai fini residenziali, turistici e produttivi, semprechè ne sussistano le condizioni, mentre i fabbricati posti in condizione “eremitica” sono pur sempre recuperabili ma per usi agricoli (depositi) e per usi turistici quali piccoli rifugi che non necessitano di particolari opere di infrastrutturazione.

Nella tabella seguente sono riportati i dati di sintesi.

**Tabella 17** – analisi della condizione degli edifici rurali dismessi

	<b>Eremitici</b>	<b>Non più esistenti</b>	<b>Recuperabili</b>	<b>Già recuperati</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Condizione</b>	46	4	231	12	<b>293</b>
<b>% sul TOTALE</b>	16%	1%	79%	4%	
<b>Superficie totale</b>					<b>12.690</b>
<i>Ingombro planimetrico del fabbricato (fonte: CTR2011)</i>	1900 mq	140 mq	9990 mq	660 mq	<b>mq</b>
<b>% sul TOTALE</b>	16%	1%	78%	5%	

**Fonte:** Nostra elaborazione

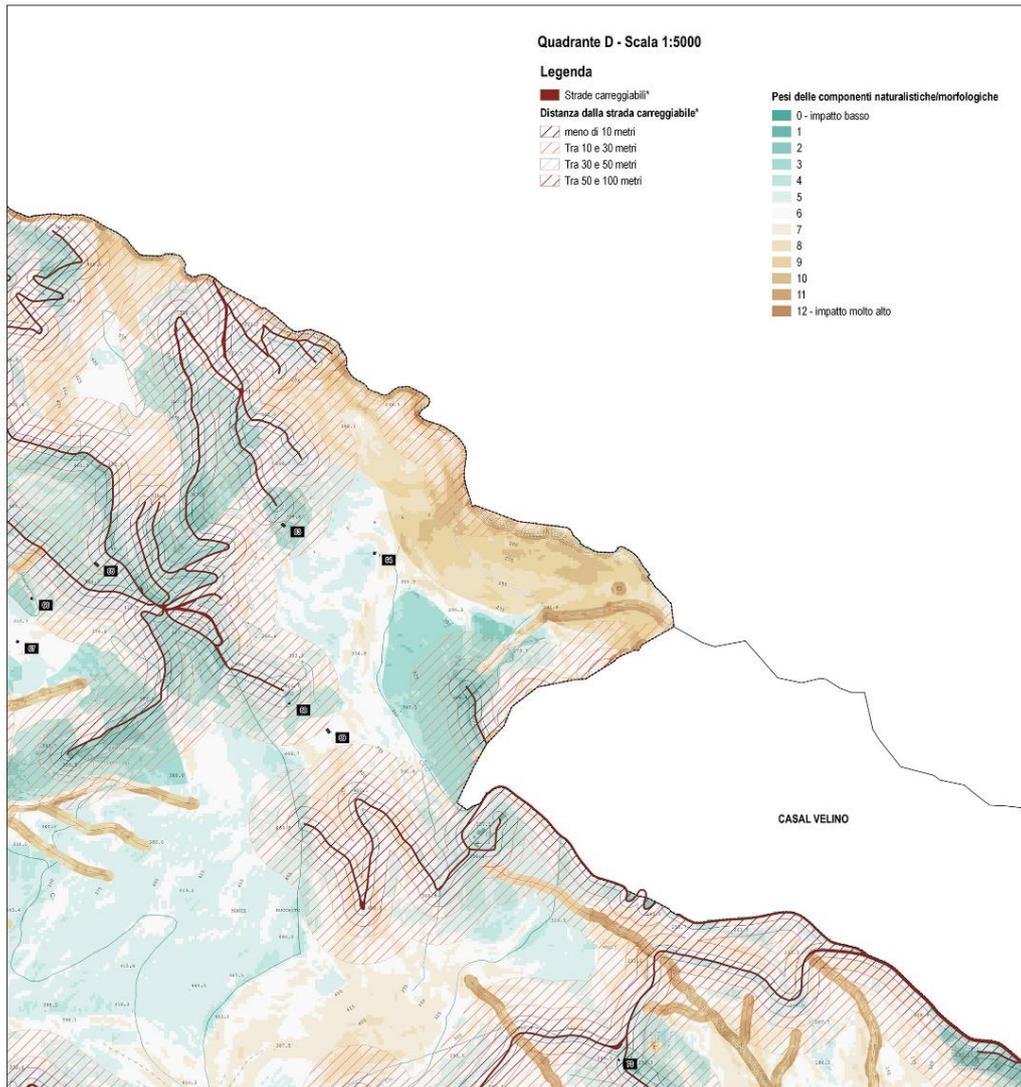
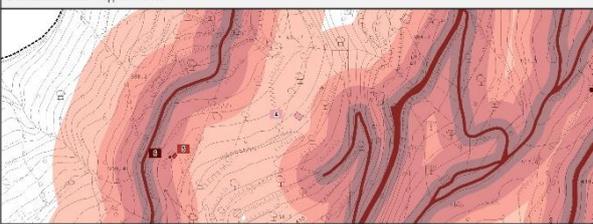


Figura 14 – carta dell'accessibilità al rudere e dei pesi morfologici/naturalistici

Per tutti i 293 ruderi, è stata prodotta una scheda (*Allegato 2*) che ha permesso attraverso una struttura logica articolata in campi descrittivi di riconoscere la diversità e raccogliere quella conoscenza necessaria a soddisfare le singole esigenze, che tradotto significa differente trattazione e determinazione degli approcci normativi. In tal senso, è stato necessario organizzare le informazioni e condurre una analisi multicriterio. Ai fini della definizione dell'intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili, è stata adottata una procedura di comparazione a criteri multipli che avuto come scopo quelli di apprendere e alimentare il processo decisionale.

Le informazioni raccolte all'interno delle schede riguardano una ricognizione dei vincoli e delle tutele, un inquadramento di zona sia rispetto ai piani sovraordinati (PNCVD e PTP), rispetto agli ambiti territoriali omogenei del PUC. Inoltre, specificano le destinazioni d'uso ammesse, sulla base delle caratteristiche riscontrate, che può anche essere diversa rispetto a quanto disciplinato nelle NTA degli ATO di riferimento. Il "come" intervenire intervenite sia sul fabbricato che sulle aree di pertinenza, ma anche come trattare le aree di cantiere, è disciplinato all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Le schede (allegato 2 del PUC) permettono di individuare sia le caratteristiche del fabbricato che il contesto normativo e ambientale entro il quale è inquadrato.

Comune di Pollicia		
Quadrante: B	ID:4	
Distanza dalle strade – rapporto 1:3.500 		Carta dei pesi morfologici naturalistici – rapporto 1:3.500 
<b>Dati catastali</b> Foglio: 2 Particella: 100-102	<b>Stato di fatto</b> Epoca di costruzione: 1905 - Fonte: Catasto Superficie: maggiore di 50 mq Caratteri tipologici: P/ruccellula	<b>Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del Sele</b> Rischio da frana: Pericolosità da frana:
<b>Aree sottoposte a tutela ex D.Lgs 42/2004 Parte II</b> art. 142 co. 1 lett a) - Territori costieri art. 142 co. 1 lett c) - Fiumi, torrenti e relative sponde art. 142 co. 1 lett f) - Parchi Nazionali art. 142 co. 1 lett g) - Territori coperti da foreste e boschi (fonte: studio agronomico TAV...) art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	<b>Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni</b> Zona: C2 - Zone di protezione	<b>Fasce di rispetto</b> D.P.R. 496/1992 - Fasce di rispetto stradali R.D. 523/1904 Testo unico sulle opere idrauliche art. 95 lettera f) Del. Comitato dei Ministri 04/02/1977 - Zona di rispetto depuratore D.M. 29/05/2006 - Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti Area di rispetto cimiteriale - delibera C.C. n.
	<b>Piano Territoriale Paesistico - Cilento costiero</b> Zona:	<b>Ambiti Territoriali Omogenei</b> EP - Aree agricole di protezione - art.
		<b>Condizione dell'immobile</b> Recuperabile
<b>Usi ammissibili</b>		
Abitativa	Turistico - ricettive	Country house; Bed and breakfast; Rifugi di montagna.
Commerciali	Agricole - rurali	Residenza connessa alla conduzione del fondo; Fabbricati rurali di servizio; Attività agrituristica e di turismo rurale.
Produttive e direzionali	Pubbliche	

\*NOTA: Le informazioni catastali e dello stato di fatto hanno valore indicativo. Non hanno valenza metrica né dimostrano alcuna ricorrenza urbanistica.

pag. 4 / 293

Figura 15 – scheda tipo (all.2)

La valorizzazione del sistema rurale è strettamente legata al recupero dell'edilizia rurale dismessa diffusa su tutto il territorio comunale. La rivitalizzazione del tessuto economico e sociale mediante la valorizzazione di strutture esistenti di particolare pregio architettonico e paesaggistico promuovendo attività ricreative e culturali legate alla dieta mediterranea, al paesaggio ed alla sostenibilità ambientale non solo durante la stagione estiva quali:

- iniziative slow food (città slow);
- museo agro-alimentare;
- insediamento di laboratori con distaccamenti di università e istituti di ricerca;
- attività di pubblicazione dedicate alla produzione locale e le nuove pratiche agricole e della produzione biologica;
- localizzazione di spazi adibiti alla vendita a Km zero;
- forme di agriturismo;
- fattorie didattiche;
- co-housing;
- albergo diffuso.



Figura 16 – logo del movimento Cittaslow

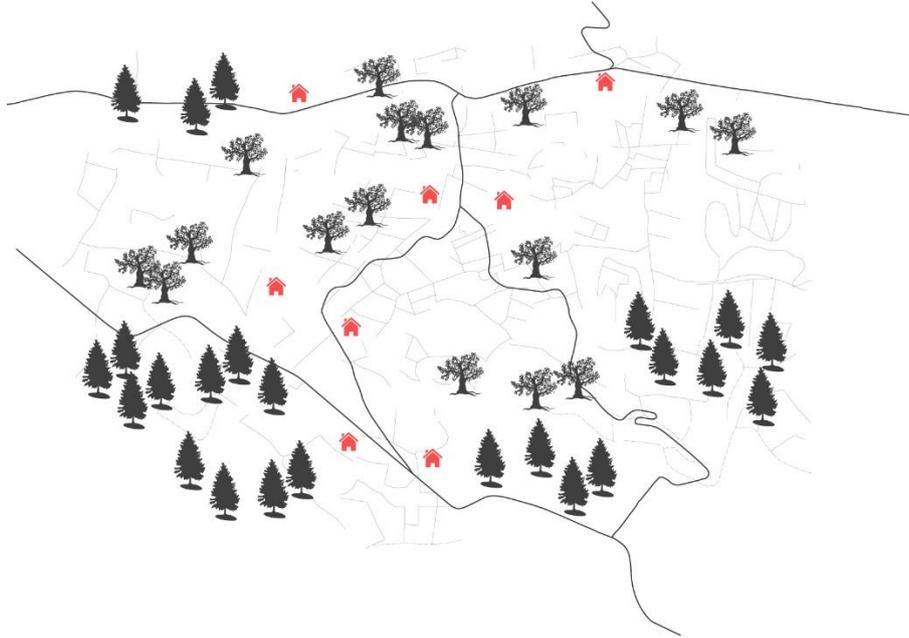
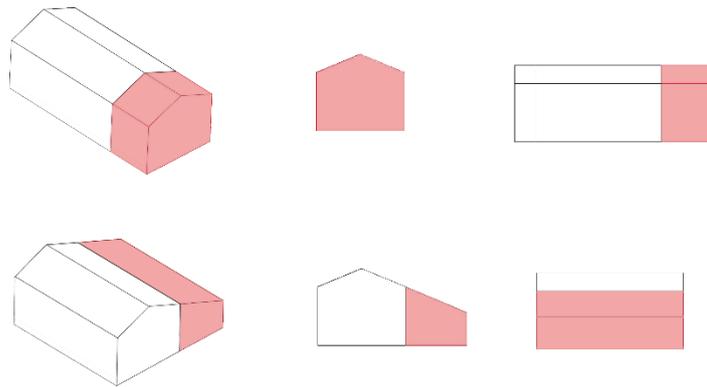


Figura 17 – schema esemplificativo di albergo diffuso in ambito rurale

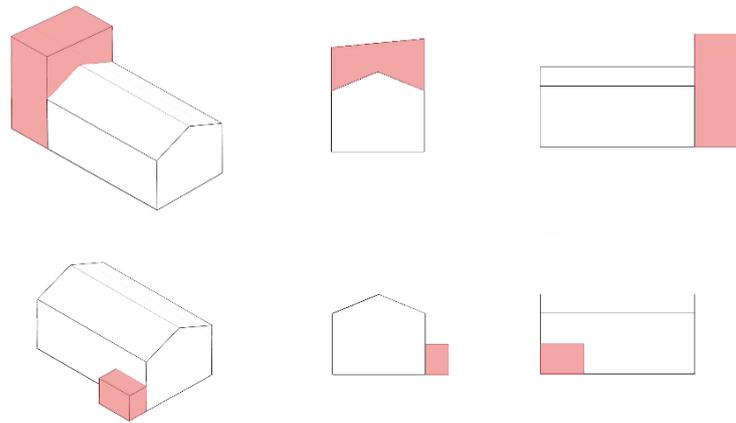
Il recupero e la valorizzazione dei manufatti rurali oggi abbandonati passa per premialità legate alla loro ristrutturazione ed ampliamento che vanno, però, compensate con la cura, il recupero e la manutenzione del territorio agricolo circostante. Il loro recupero può rappresentare, anche, opportunità per il turismo delle fasce collinari, sia in termini di ospitalità, sia di servizi (rifugi lungo itinerari ciclopedonali, ecc.).

Gli interventi di trasformazione dell'architettura rurale dovranno essere progettati secondo le modalità e i criteri stabiliti dal RUEC che orienta e disciplina, inoltre, le attività del processo progettuale verso una migliore comprensione delle relazioni tra le scelte di progetto e il contesto nel quale l'intervento dovrà essere localizzato.

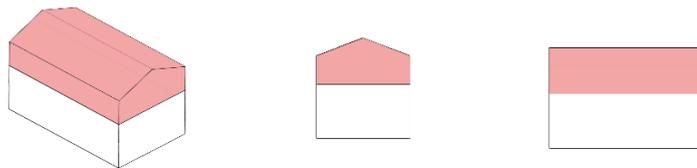
Particolare attenzione è posta agli interventi di ampliamento per i quali si riportano degli schemi esemplificativi delle tipologie di intervento non ammesse e quelle consigliate.



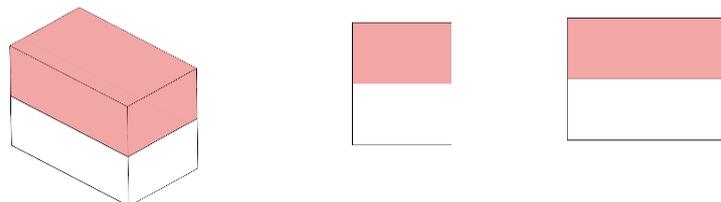
*Figura 18 - Tipologia di ampliamento da preferire*



*Figura 19 - Tipologia di ampliamento da evitare*



*Figura 20 - Tipologia di sopraelevazione da preferire*



*Figura 21 - Tipologia di sopraelevazione da evitare*

## 6.2.2 Sistema insediativo

### La classificazione delle aree e regole d'uso

Gli ambiti territoriali omogenei del sistema insediativo ricadono tutti all'interno delle zone D del Piano del Parco Nazionale del Cilento ed comprendono le parti di territorio più edificate nei quali si concentrano maggiormente le funzioni e le attività antropiche (residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, turistiche, ecc.). In questo quadro, coerentemente alle indicazioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni, il PUC ridefinisce normativamente le cosiddette zone D. Lo stretto rapporto tra il paesaggio urbano e quello agricolo-naturale conferisce a questi ambiti un'immagine peculiare che nel tempo si è sedimentata nella memoria collettiva delle comunità locali. L'obiettivo del PUC è contenere il consumo di suolo le tendenze trasformatrici e i processi di sviluppo edilizi sui bordi urbani che possono minare l'integrità di queste aree che oggi possono vantare di un'identità ancora riconoscibile. Il disegno del nuovo PUC parte da una lettura complessa dei caratteri strutturali e delle componenti morfologiche insediative di questo sistema, con riferimento agli usi, alla storia, ai fenomeni di trasformazione, alle aree verdi ed in particolare al tessuto agrario interstiziale e periurbano. Al fine di contribuire alla protezione, gestione, integrità, autenticità e sostenibilità di questo rapporto, il PUC definisce la disciplina degli interventi da adottare per non pregiudicare la funzionalità, la visibilità e la riconoscibilità e favorirne la conservazione attiva. In tal senso, il PUC privilegia, ovunque possibile, il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente e la valorizzazione degli spazi aperti, in un'ottica in grado di far interagire il centro storico recuperato con la città "moderna" e quindi con la città esistente, di cui il centro storico ne fa indubbiamente parte.

Il sistema insediativo è articolato in otto ATO:

- IA - Centri storici
- BP - Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in aree di interesse paesaggistico ambientale
- BC – Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in zona costiera
- BI - Tessuti urbani consolidati dei nuclei collinari interni
- BR - Tessuti extraurbani recenti di riqualificazione urbanistica e riequilibrio ambientale
- BA - Tessuti urbani recenti sottoposti a PUA
- EA - Aree periurbane di tutela
- ES - Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati

Ogni singolo ATO è stato individuato attraverso specifiche caratteristiche e propone mirate azioni ed interventi di seguito esplicitate.

## I centri storici

I centri storici del Comune di Pollica presentano particolari caratteri di pregio sia architettonico che paesaggistico ma a partire dagli anni '70 sono teatro di un progressivo spopolamento e abbandono che mina la loro esistenza. Una questione questa comune alla maggior parte dei centri storici delle aree interne del nostro paese. Il commercio, che in passato, per la presenza del mercato, delle botteghe artigiane e dei negozi, era l'elemento caratterizzante del centro storico, è entrato in sofferenza. La mutata concezione sociale interno al "problema della casa" da un lato, e dall'altro le trasformazioni della struttura sociale ed economica, spingono molti abitanti fuori dai centri storici. In questo quadro il PUC persegue un riequilibrio territoriale tra i centri costieri e quelli collinari. Pertanto, partendo dalle questioni succitate, il piano urbanistico comunale di Pollica, punta a:

1. recuperare l'identità dei diversi insediamenti come punto di riferimento della storia e della cultura collettiva con interventi mirati di restauro e ripristino degli edifici e con il recupero degli spazi pubblici.
2. frenare lo spopolamento del centro, migliorandone le condizioni abitative.; per frenare l'esodo e garantire, se non il ripopolamento, almeno la permanenza nel centro degli abitanti attuali, anche con l'inserimento di nuove soluzioni abitative, nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, che favoriscano l'insediamento delle giovani famiglie e anziani.
3. migliorare l'accessibilità, reperendo nuovi parcheggi, diminuendo la presenza delle auto.

### ***La definizione e le modalità d'intervento nei centri storici***

L'ATO "IA – Centri storici" riportato nella TAV QS 2.3 comprende le aree prevalentemente edificate nelle quali è riconoscibile una stratificazione insediativa di antico impianto urbanistico. Fanno parte dei centri storici anche le aree ortive, giardini, zone non edificate, spazi liberi pubblici e privati, nonché la viabilità strettamente integrata alla morfologia dell'insediamento. Tali aree possono includere anche edifici di recente costruzione, se realizzati all'interno del tessuto storico o in continuità dell'impianto del tessuto urbanistico.

La base di partenza della perimetrazione è costituita dal confronto con le carte catastali del 1904 quindi tra i voli storici del 1943-1955-1956.

Da tali confronti, si è ottenuta la perimetrazione dei centri abitati di antichi o di storica fondazione, ossia tutte le aree qualificabili di interesse storico-artistico quali: Acciaroli, Cannicchio, Celso, Galdo, Pioppi, Pollica e San Biagio strettamente connesso con il nucleo storico di Celso, nonché singoli edifici monumentali e non, come i due conventi di Santa Maria di Costantinopoli e Santa Maria delle Grazie.



Figura 22 – nuclei storici del Comune di Pollica

La disciplina strutturale del PUC prevede come modalità di attuazione interventi diretti atti a conseguire obiettivi di valorizzazione, sia gli aspetti complessivi della morfologia insediativa storica, sia i caratteri edilizi (caratteristiche volumetriche degli edifici, caratteristiche tipomorfologiche delle facciate, elementi decorativi, rapporti pieni-vuoti, ecc.) considerati come “bene comune” da salvaguardare nell’interesse collettivo. A questo scopo, le azioni saranno volte a mitigare gli effetti degli edifici che presentano caratteri stilistici, volumetrici e architettonici incongrui rispetto ai valori tradizionali ed identitari dei centri abitati.

Per tale motivo il PUC definisce nelle sue disposizioni strutturali una specifica normativa per ciascun edificio e/o parte di esso individua una classificazione per sottozona rappresentate negli elaborati QS 2.7 *Disciplina dei centri storici*:

- Sottozona A1 – Edifici storico-monumentale:
- Sottozona A2 - Edifici caratterizzanti:
- Sottozona A3 - Edifici caratterizzanti con elementi incongrui:
- Sottozona A4 - Edifici caratterizzanti con superfici accessorie e volumi incongrui:
- Sottozona A5 - Edifici di recente edificazione:
- Sottozona A6 - Edifici di recente edificazione con elementi e volumi incongrui

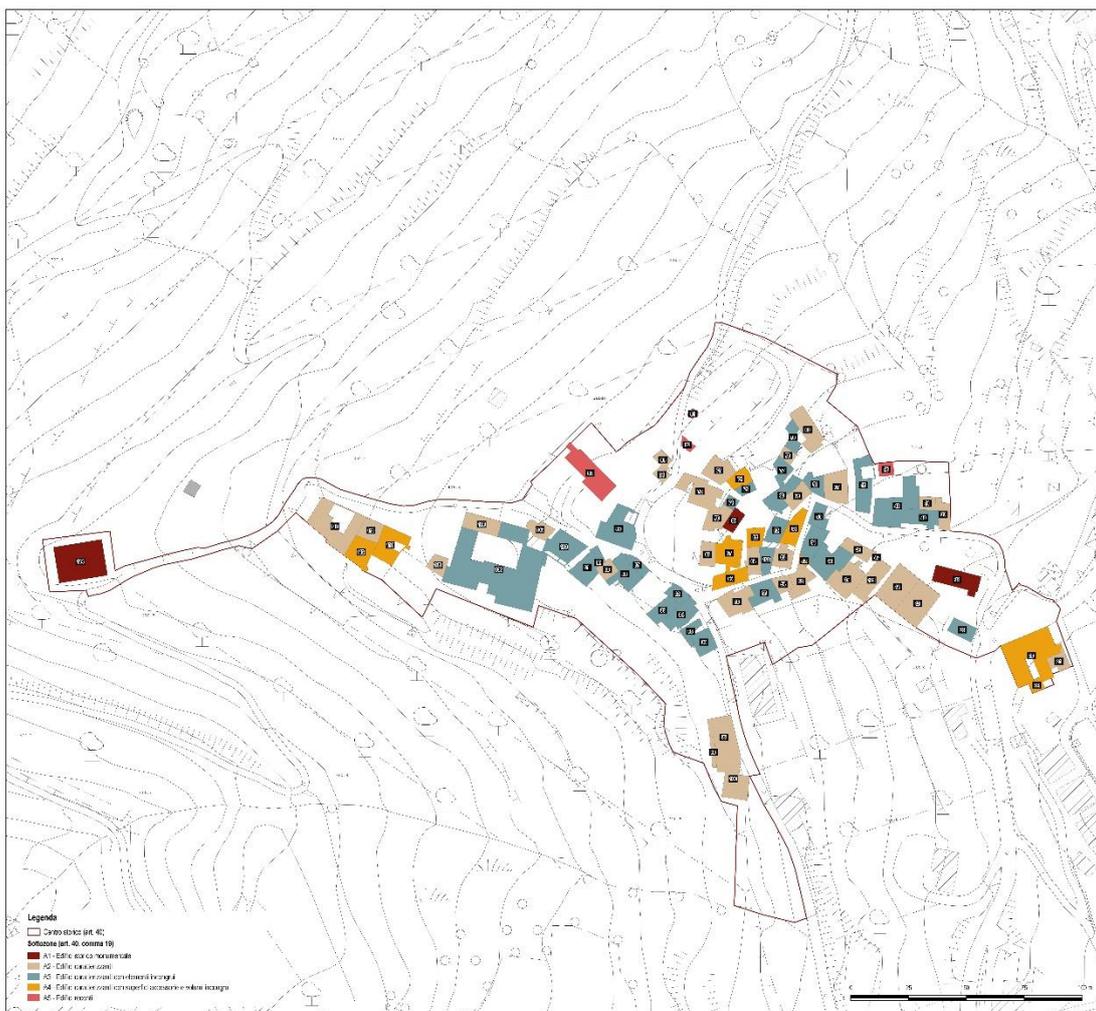
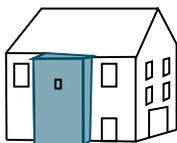
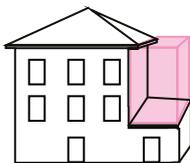
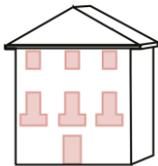


Figura 23 - Disciplina dei centri storici- tavola delle sottozone

Per ciascuna delle precedenti sottozone il PUC indica, sulla base dei risultati dell’analisi tipo-morfologica e dalle valutazioni di contesto, le categorie di intervento immediatamente eseguibili utili a mitigare le alterazioni planivolumetriche e tipo-morfologiche dei singoli edifici. Le categorie sono le seguenti:



**“R – restauro”**, interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**“RE 1 - interventi di recupero edilizio”**, interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio.

*Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici che sono stati costruiti con tecniche tradizionali o che non ricadono nella categoria precedente.*

**“RE 2 - interventi di recupero edilizio con modifica morfologia”**, interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio tradizionale che necessita di alcune modifiche formali esterne. Rientrano in questa categoria la modifica dei balconi, delle finestre e degli accessi per ripristinare gli allineamenti rispetto ai fronti degli edifici adiacenti o ad allineare le aperture dei vani riportando il fabbricato ad una visione unitaria d'insieme.

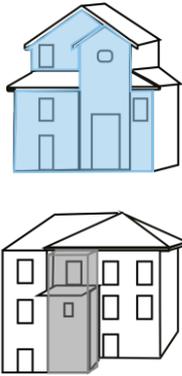
*Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici che sono costruiti con tecniche tradizionali ma che presentano o finestre non allineate tra di loro e/o balconi differenti per forma e dimensione oppure accessi non conformi alla tradizione.*

**“RE 3 - interventi di recupero edilizio con aumento di volume”**, sono interventi di trasformazione che si integrano perfettamente con gli interventi di conservazione delle strutture nel rispetto dell'esistente ma che permettono di aumentare il volume del fabbricato renderla conforme al costruito circostante.

Tali interventi possono essere applicati a tutti gli edifici o parti di esso che sono costruiti con tecniche tradizionali o comunque immersi nel costruito storico ma che presentano delle alterazioni morfologiche dell'impianto di base, come tagli tetto, sopraelevazioni, superfetazioni, che per adeguarle all'edificio necessitano di un piccolo aumento di volume. Tale intervento può essere applicato anche a tutti quei volumi che necessitano di un piccolo incremento di volume per allineare le linee dei tetti o di cantonale dei fabbricati.

**“D - interventi di demolizione”**, comportano il completo abbattimento di fabbricati che risultano in contrasto con il costruito circostante, o che sono in stato di abbandono, oppure costruiti con materiali provvisori;

Tale intervento può essere applicato a tutti gli edifici che sono in completo stato di abbandono, ad edifici vetusti, a scheletri edilizi lasciati incompleti da moltissimi anni, o, ancora, ad edifici costruiti con materiali provvisori.



**RI 1 - “ristrutturazione”**, comprendono tutte quelle opere che comportano il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

**RI 2 - “ristrutturazione con aumento di volume”**, sono tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che permettono di aumentare la volumetria del fabbricato per adeguarlo al contesto.

**C - “completamento”**, sono tutti quegli interventi atti a completare gli edifici che sono stati costruiti ma mai completati. Rientrano tra tali interventi quelli di sola finitura esterna degli edifici come completamento delle opere murarie, rifacimento degli intonaci e completamento del tetto con tegole, ma anche quelli di inserimento di nuovi impianti.

Le sottozone sono state definite sulla base di un'analisi riportata negli elaborati QS 2.7 *Tessuto insediativo storico*, che ha riguardato l'individuazione: dell'epoca di costruzione; delle tipologie delle strutture portanti dell'edificio; della tipologia della copertura; dell'omogeneità dei fronti costituenti le cortine urbane, e sulla base del tipo di alterazione presente sugli edifici riportate negli elaborati QS 2.7 *Disciplina dei centri storici*.

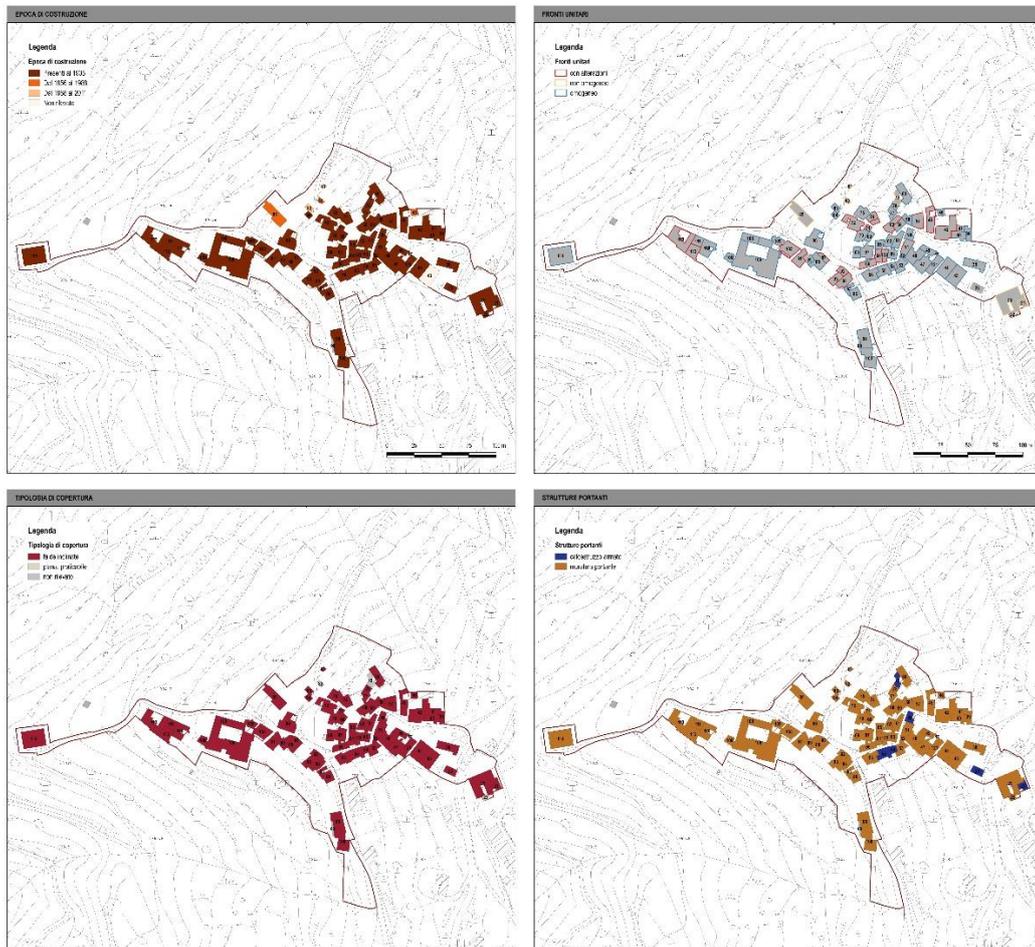


Figura 24 - Analisi dei tessuti storici

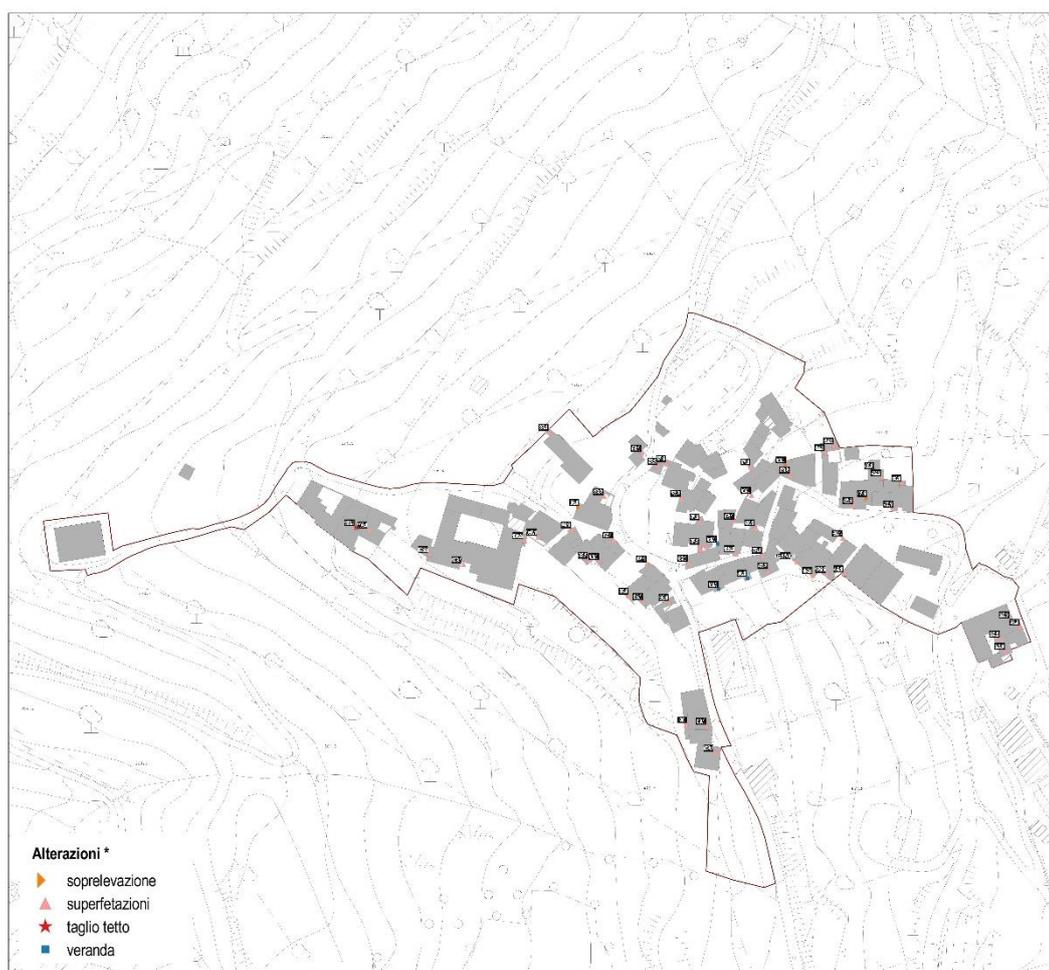


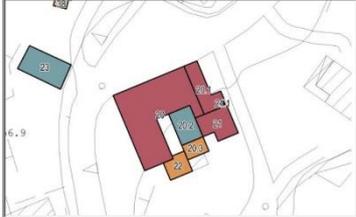
Figura 25 – Tavola delle alterazioni

Successivamente, è stata svolta un'attenta analisi di respiro territoriale che oltre a basarsi sulle caratteristiche orografiche, paesaggistiche ed urbanistiche degli abitati, ha dato particolare attenzione al rapporto delle architetture con la natura circostante. Sulla base dei risultati dell'analisi tipo-morfologica e dalle valutazioni di contesto in cui si inseriscono gli edifici, sono state elaborate delle schede per ogni singolo edificio riportate nell'*All. 1 – Linee guida per la disciplina dei centri storici – Schede*”, nelle quali sono stati definite le linee guida per il ripristino filologico e tipologico degli insediamenti, utili a mitigare le alterazioni planivolumetriche e tipo-morfologiche.

ID 20

Comune **Pollica**      Frazione **Galdo**      Strada di riferimento **Piazza M. Mazzotti**

Foto 1



**Analisi urbanistica**

Rapporto con lo spazio pubblico

Diretto **piazza**

Indiretto **cortile**

**Analisi urbanistica**

Vincolo monumentale

Rischio frana		Pericolosità frana	
ID	CLASSE	ID	CLASSE

**Tipologia edilizia**

Agglomerato edilizio

**Analisi edilizia**

Tecnica costruttiva	muratura portante							
Copertura	falde inclinate							
Finitura della facciata	muratura a vista							
Rapporto tra pieni e vuoti	allineati							
Linea di gronda rispetto agli edifici circostanti	non continua							
Linea di colmo rispetto agli edifici circostanti	non continua							
Elementi di facciata	Balconi	si	Finestre	si	Sporti	no	Cacciacqua	si
	Ringhiere	si	Persiane	si	Abbaini	no		
Elementi decorativi di facciata	Basamento	no	Davanzale	si	Timpano	no	Cantonale	no
	Comicione	si	Marcadavanzale	no	Trabeazione	no	Portone	no
	Cornici	no	Marcapiano	no	Cantonale a ras	no	Portale	no
Elementi costruttivi di pregio	Archi	no	Romanelle	no	Logge	no		
Impianti	Antenna satellitare	no	Antenna TV	no	Pannelli solari e/o fotovoltaici	no		
	Cavi elettrici	si	Impianto di climatizzazione	no	Protezione sole	no		
	Illuminazione	si, privat	Smaltimento acque pluviali	si	Caldiaia	no		
	Serbatoio di accumulo	no	Insegne	si	Dehor	no		
	Camini	si	Canne fumarie	si				

**Alterazioni**

Elementi decorativi	no	Accessi	no	Superfettazioni	si	ID	20.1	20.2	20.3
				Sopraelevazioni	no	ID			
Intonaco	no	Finestre	si	Taglio tetto	no	ID			
Infissi esterni	si	Balconi	no	Verande	no	ID			

**Analisi percettiva**

Valutazione visiva **sufficiente**

Compatibilità

Contesto **si**      Volumetrica **no**

Composizione tipo-morfologica della facciata **no**      Copertura **si**

**Settozona**

**Interventi**

ID	20	Intervento	RE_1	ID	20.1	Intervento	RE_1
ID	20.2	Intervento	RE_2(A)	ID	20.3	Intervento	RE_3(A)
ID		Intervento		ID		Intervento	

Foto 2



**Epoca costruzione**

Presenti al 1905

**Edifici di rilevante carattere storico**

no

**Classificazione architettonica**

tradizionale

**Destinazione d'uso prevalente**

	Piano terra	Piani superiori
Residenziale		X
Commerciale		
Artigianale/produttivo		
Deposito	X	
Autorimessa/garage	X	
Luogo di culto		
Scuola		
Ufficio pubblico		
Attività ricettiva		
Non rilevato		
Altro		

**Grado di utilizzo**

Prevalentemente occupato

Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



**Indicazioni**

Per tale edificio è previsto il recupero edilizio. In particolare è consigliabile rispettivamente per le superfettazioni evidenziate in foto 6 e 7, il recupero edilizio con modifica morfologia e recupero edilizio con incremento di volume se viene fatta la sostituzione della tipologia del tetto attuale con un di tipo a falde e che tale tetto riprenda la nuova linea di gronda e di colmo della superfettazione ID 20.2.

Figura 26 – Scheda delle linee guida per il recupero degli edifici

L'apparato così strutturato del Piano rappresenta un progetto di restauro degli interi abitati storici che prevede una molteplicità di azioni ed interventi coordinati sulla base di un'idea di paesaggio organica al fine di mitigare le possibili alterazioni dell'edilizia tradizionale e valorizzare i peculiari elementi architettonici che contraddistinguono gli insediamenti. Il progetto di recupero è stato affrontato intervenendo sulla città storica esistente sia sul fronte di ciò che è "storico" sia su ciò che non lo è, tenendo in considerazione i valori estetici connaturati al luogo, all'evoluzione storiografica e al momento storico. Il PUC tende a definire non solo interventi fisici, né solo estetici, quanto piuttosto un ventaglio di possibili "piccole operazioni" di recupero e valorizzazione dei luoghi, teatro delle relazioni sociali e umane.



Figura 27 – schema esemplificativo della strategia del PUC sui centri storici



ALTERAZIONI  
Superfetazione



PORTONE



PREGIO  
Cornicione



Figura 28 – elementi storico-architettonici

### Aree insediative recenti

L'edilizia residenziale recente comprende le aree prevalentemente urbanizzate di recente impianto in continuità con i centri storici o esterne agli abitati consolidati. In particolare, per queste aree sono principalmente consentiti interventi di manutenzione e ammodernamento dell'edificato esistente, con particolare riferimento all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico, alla risistemazione fondiaria, all'incremento della dotazione di standard urbanistici, di parcheggi pertinenziali e in alcuni casi di completamento dei vuoti urbani.

Le disposizioni strutturali del PUC articolano le aree insediative recenti principalmente sulla base del rapporto con i differenti strumenti urbanistici sovraordinati e sulla base delle destinazioni d'uso prevalenti esistenti. Di fatto rientrano sotto questa categoria i seguenti ATO:

#### **BP - Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in aree di interesse paesaggistico ambientale.**

Comprende le aree prevalentemente urbanizzate di recente impianto in continuità con i tessuti insediativi storici o esterne agli abitati consolidati, rientranti nelle normative previste dalle zone di promozione economica e sociale (D) del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, Recupero urbanistico-edilizio e restauro paesaggistico-ambientale (R.U.A.) e Zona di riqualificazione degli insediamenti rurali infrastrutturati (R.I.R.I.) del Piano Paesistico del Cilento Costiero. Tali aree sono situate prevalentemente nella parte centrale e collinare dell'abitato di Pioppi e ai margini del centro abitato di Acciaroli. Sono caratterizzate da disomogeneità tipologiche e dalla mancanza di urbanità. Lo sviluppo urbano di questo impianto è legato non solo alla domanda di nuove abitazioni più confortevoli da parte dei residenti ma anche e soprattutto, al fenomeno turistico balneare che si sviluppa sulla fascia costiera cilentana a partire dagli anni '70. In tale ambito il PUC promuove la riqualificazione morfologica e spaziale dei tessuti edilizi esistenti.



Figura 29 - Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in aree di interesse paesaggistico ambientale

#### **BC – Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in zona costiera**

Comprende le aree occupate prevalentemente da lottizzazioni ed edificazioni permanenti ad uso prevalentemente turistico, situate nelle fasce costiere coincidenti con le zone di promozione economica e sociale (D) del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e le aree di Conservazione integrale e riqualificazione ambientale (sottozona 1 e sottozona 3) del Piano Territoriale Paesistico Cilento Costiero. Questi agglomerati costituiscono forme insediative che producono scollamento tra il territorio ed il turista, che all'interno di questi "luoghi" trova tutti i servizi di cui necessita, isolandolo dal contesto territoriale che diviene tutt'al più oggetto di escursioni, tanto episodiche quanto superficiali. Tali aree sono situate nella parte costiera e periferica dell'abitato di Acciaroli, al confine con il Comune di

San Mauro Cilento. In tale ambito il PUC promuove la conservazione dell'attuale assetto paesaggistico e naturalistico, ove presente, e la riqualificazione dell'edificato esistente finalizzata al miglioramento inserimento paesaggistico nel contesto.



Figura 30 - Tessuti urbani recenti prevalentemente residenziali in zona costiera

### BI - Tessuti urbani consolidati dei nuclei collinari interni

Comprende le aree prevalentemente urbanizzate di recente edificazione in continuità con i centri storici o costituenti nuclei insediativi distanti dagli abitati storici interni rientranti nelle aree D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD). Tale tessuto si caratterizza per la sua connotazione lineare e omogena lungo un asse principale. Questa forma urbana implica maggiore consumo di territorio e grava fortemente sulle casse comunali date le più alte spese in servizi (idrici, stradali, fognari). In tale ambito il PUC promuove la riqualificazione dell'edificato esistente attraverso la valorizzazione delle trame insediative tramite la ricerca di coerenza tipologica e morfologica, senza sostanziale aumento dei carichi urbanistici, riducendo al minimo il consumo di suolo agricolo e mantenendo integre le aree agricole interstiziali.



Figura 31 - Tessuti urbani consolidati dei nuclei collinari interni

### BR - Tessuti extraurbani recenti di riqualificazione urbanistica e riequilibrio ambientale

Comprende le aree di recente realizzazione prevalentemente destinate a residenze e ad attività turistico-ricettive esterne alle aree D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD) e in qualche caso sottoposte alla normativa PTP Cilento Costiero. In tali insediamenti si riscontra una scarsa qualità edilizia e una morfologia che non ha alcun legame con il contesto circostante, talvolta situati in condizioni di pericolo. In tale ambito il PUC si propone il miglioramento degli impatti paesaggistici ambientali ed energetici degli edifici e laddove risulti necessario, propone interventi di diminuzione e mitigazione dei fenomeni di pericolo e rischio idrogeologico. In tal

senso, il PUC consente la ristrutturazione urbanistica di questo tessuto, da assoggettare a strumenti specifici che prevedano un miglioramento degli abitati in termini funzionali, tecnologici e paesaggistici.



*Figura 32 - Tessuti extraurbani recenti di riqualificazione urbanistica e riequilibrio ambientale*

### **BA - Tessuti urbani recenti sottoposti a PUA**

Comprende le aree urbanizzate di recente impianto interessate da trasformazioni effettuate sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo del PRG, Per tale ambito il Piano Urbanistico Comunale si pone come obiettivo la riqualificazione morfologica e spaziale dei tessuti edilizi tramite miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio esistente, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la tutela degli spazi inedificati.

### **EA - Aree periurbane di tutela**

Comprende le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del PNCVD. Tali aree sono caratterizzate per il loro pregio naturalistico ed ambientale la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli che ne limitano le trasformazioni, quali: fasce di rispetto stradali, degli elettrodotti, dei corsi d'acqua, aree a rischio e pericolosità da frana elevata e molto elevata. Per tali aree il PUC si propone di salvaguardare tali aree nella loro componente naturalistica e nel rapporto con la morfologia dell'insediamento storico e recente. In questi ambiti, le aree sono conservate e mantenute, nella misura massima possibile, le condizioni di naturalità preesistenti limitando nella massima misura possibile l'attività antropica.

### **ES - Aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati**

Comprende le aree prevalentemente inedificate ricadenti nelle zone D del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (PNCVD) di pregio naturalistico ed ambientale, caratterizzate dalla presenza di forme colturali, produzioni agricole inscindibilmente connesse con la morfologia dell'insediamento storico e recente non sottoposte a particolari situazioni vincolistiche. Per tali aree il PUC si propone il ripristino e la riqualificazione delle attività agricole e ortive al fine di salvaguardare il rapporto tra tessuto edificato e non edificato.

 Aree periurbane di tutela

 Aree periurbane di  
salvaguardia della  
morfologia insediativa  
degli abitati

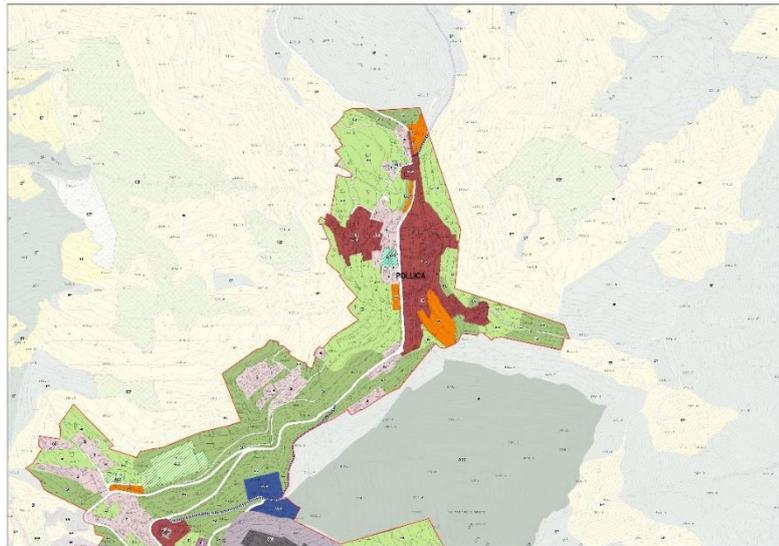


Figura 33 – carta di individuazione delle aree periurbane

## Le trasformazioni

Le disposizioni strutturali del PUC discendono, come già riportato nel corso della relazione, dalla sovrapposizione di informazioni territoriali di varia natura. Per valutare e definire la potenzialità del territorio di subire trasformazioni, è stata elaborato, tramite l'utilizzo dei sistemi GIS, un processo di map overlay di cartografie tematiche con lo scopo di definire il grado di trasformabilità del territorio.

Valutato il grado di trasformabilità e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il territorio, si è proceduti alla individuazione degli Ambiti di trasformazione, contenuti nella Tavola QS 2.3 *Ambiti Territoriali Omogenei*, ovvero le aree del territorio comunale per le quali si prevede una trasformazione urbanistica per l'esecuzione di fabbricati privati e pubblici con le relative opere di urbanizzazione e di standard urbanistici. Gli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del PUC costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione, individuate nel rispetto degli elementi strutturali del paesaggio.

La componente strutturale individua le aree destinate ad espansione futura (a tempo indeterminato) basandosi principalmente su possibili inversioni di tendenza demografica nel lontano futuro e che non superi il numero massimo di abitanti che hanno risieduto sul territorio comunale negli ultimi trent'anni.

Gli ambiti di trasformabilità sono localizzati sulla base dei seguenti criteri:

- aree ricadenti all'interno delle zone D del Piano del Parco, una volta ridotte in base a criteri derivati dalle tutele territoriali, dalle aree destinate alla continuità della rete ecologica del Piano Territoriale della Provincia di Salerno, dalle aree e dagli elementi paesaggistici (vette e colli, muri a secco, clinali, orti periurbani, uliveti di pregio, ecc.) come salvaguardia del paesaggio periurbano, su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
- verifica ed eventuale conferma delle aree già individuate dal PRG previgente;
- aree urbanizzate o di agevole urbanizzazione;
- aree prevalentemente pianeggianti;
- aree vicine all'abitato esistente, in grado di favorire l'integrazione funzionale e morfologica
- rispondere alle domande di tutto il territorio, e quindi una omogenea localizzazione tra i diversi borghi, in un'ottica però di completamento e densificazione dei tessuti esistenti e non di dispersione delle localizzazioni.

Gli Ambiti di Trasformabilità nella sua componente strutturale sono suddivisi in:

- ATR - Ambiti di trasformabilità residenziale: sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- ATS - Ambiti di trasformabilità per servizi: sono le parti del territorio destinate a nuove attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico ed impianti di interesse generale.
- ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva-artigianale: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e commerciale, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.
- ATT – Ambiti di trasformabilità turistica: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere turistico ricettivo, finalizzato ad accrescere il livello di fruibilità del territorio.

Sono soggetti alla disciplina delle disposizioni programmatiche, che ne indica le modalità attuative, le relative destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali. La loro applicazione è finalizzata ad ottenere:

- la cessione gratuita al Comune di suoli privati per l'uso pubblico, destinati a parcheggi, a verde pubblico attrezzato, servizi o attrezzature;

- la cessione di alloggi da destinare ad Housing Sociale;
- la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientale di qualità.

La localizzazione delle aree di trasformazione è effettuata sulla base delle effettive necessità del territorio e delle sue parti, e finalizzata prioritariamente all'acquisizione pubblica di superfici da destinare ad **edilizia residenziale pubblica**. Nel perseguimento di tale obiettivo, il piano pone l'attenzione necessaria anche al mercato, dunque all'analisi finanziaria la cui applicazione risponde prevalentemente a scopi quali il controllo della sostenibilità finanziaria degli investimenti in relazione alla capacità di spesa del promotore (sia pubblico che privato) e la verifica della convenienza alla realizzazione. Con l'analisi finanziaria sono individuati i parametri economici (prezzi e costi) che hanno delimitato il campo per l'indicazione di soluzioni più efficaci.

La componente strutturale del PUC individua inoltre le sempre nella tavola QS 2.3, le "Aree di programmazione unitaria", ovvero quelle parti di territorio urbane e/o urbanizzate della frazione di Acciaroli e Pioppi che si affacciano sul mare per le quali si pone l'obiettivo di una riorganizzazione funzionale e di una riqualificazione urbana e paesaggistica degli ambiti che costituiscono il waterfront, innescando processi di rivitalizzazione economica, sociale, culturale in grado di assicurare il perseguimento di obiettivi di qualità paesaggistica e funzionale del fronte mare, sia per gli aspetti estetico-percettivi, sia per gli aspetti morfologici e dimensionali mitigando e ricostruendo i valori architettonici alterati e deturpati nel tempo.

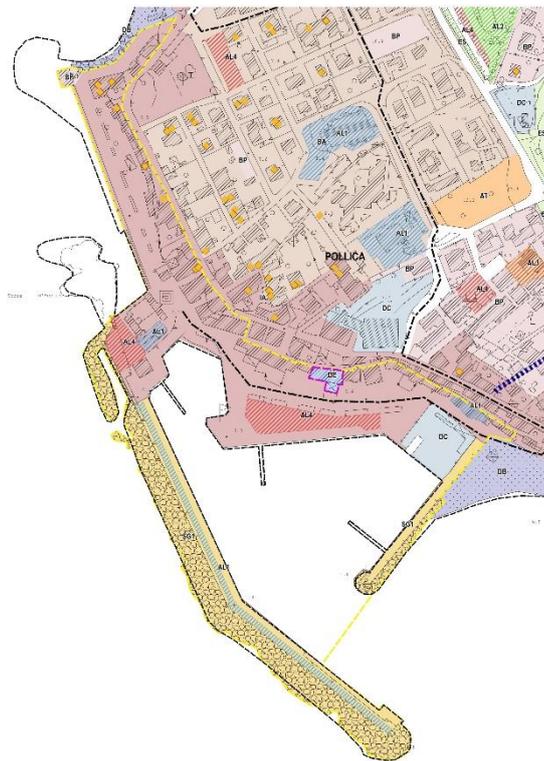
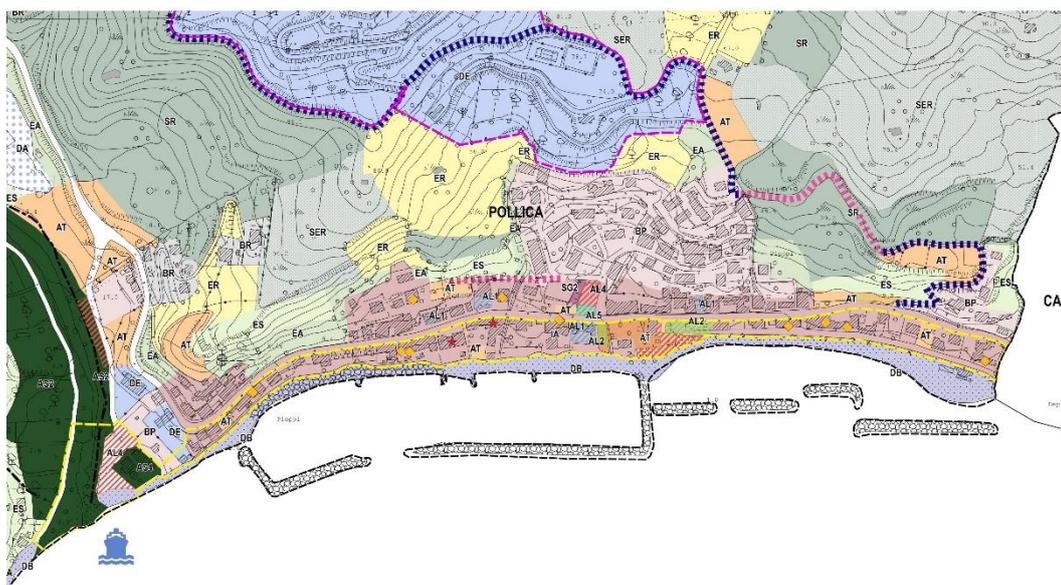


Figura 34 – Area di programmazione unitaria ad Acciaroli



*Figura 35 – Area di programmazione unitaria a Pioppi*

Tali aree saranno attuate mediante la redazione di un PUA per il quale il Comune potrà avvalersi anche degli strumenti individuati al Titolo III della L.R. 19 del 2019 “Legge per la promozione della qualità dell’Architettura”. Il PUA dovrà comunque effettuarsi sulla base della partecipazione di una pluralità di soggetti, pubblici e privati che operano nel territorio di riferimento e intendano contribuire alla costruzione di un Partenariato utile alla definizione di un Programma Unitario.

L’azioni di trasformazione e riqualificazione del paesaggio dovranno essere necessariamente strutturate e caratterizzate con inserimenti urbanistico-edilizi con alti livelli di qualità in riferimento ai temi ambientali e in particolare a quelli della ecocompatibilità, della ecosostenibilità, della qualità architettonica e non ultimo della valorizzazione delle potenzialità paesaggistiche.

Il tema della qualità del progetto dovrà essere affrontato non solo in termini di indirizzo e linee guida alla progettazione ma anche concretamente dimostrato attraverso relazioni, analisi e progetti energetico-ambientali quali parti integranti dei progetti attuativi degli interventi. Il sistema potrà essere “premiante” in rapporto all’utilizzazione edificatoria, in ragione degli effetti virtuosi attesi.

Il PUC individua, inoltre, le “Aree strategiche di progettazione”, ovvero quelle parti di territorio attualmente in disuso o prevalentemente sottoutilizzate che per la loro collocazione acquistano un notevole valore per la riqualificazione ecologica e funzionale. L’obiettivo del PUC è il recupero funzionale di tali aree come volano per la rigenerazione di parti del territorio contraddistinte da un elevato valore identitario e paesaggistico. L’attuazione di suddette aree sarà oggetto di specifici progetti di riqualificazione disciplinati dalle disposizioni programmatiche del PUC.

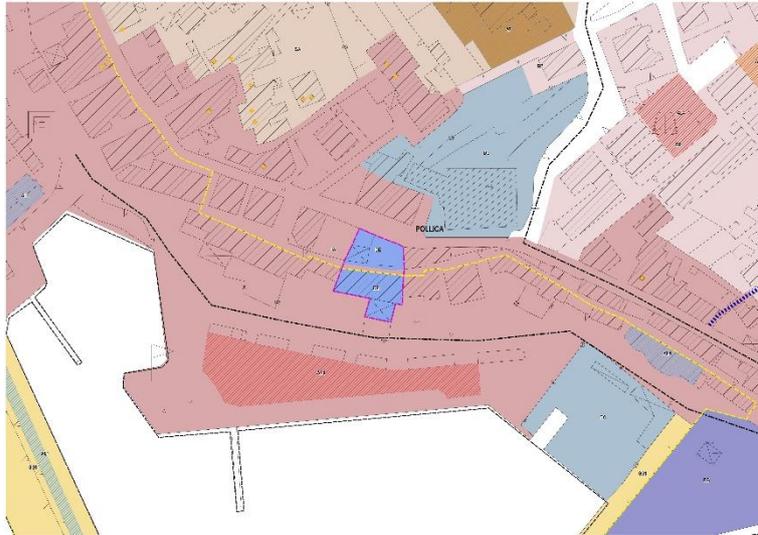


Figura 36 – Area strategica di progettazione ad Acciaroli

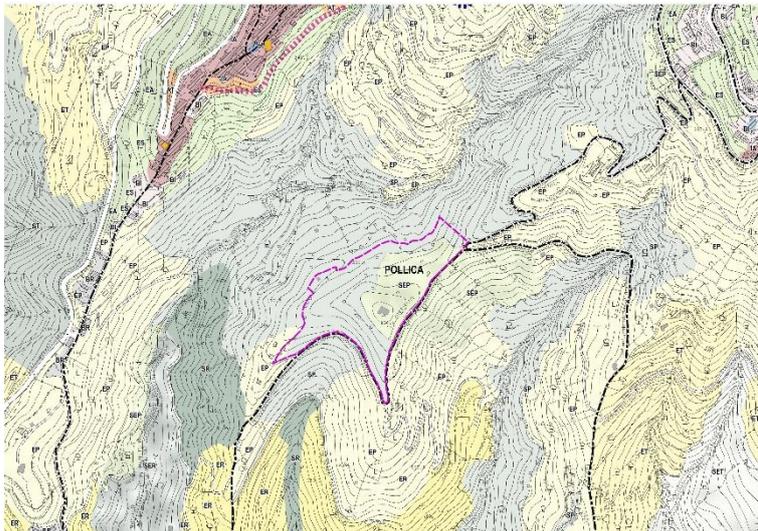


Figura 37– Area strategica di progettazione tra Cannicchio e Pollica

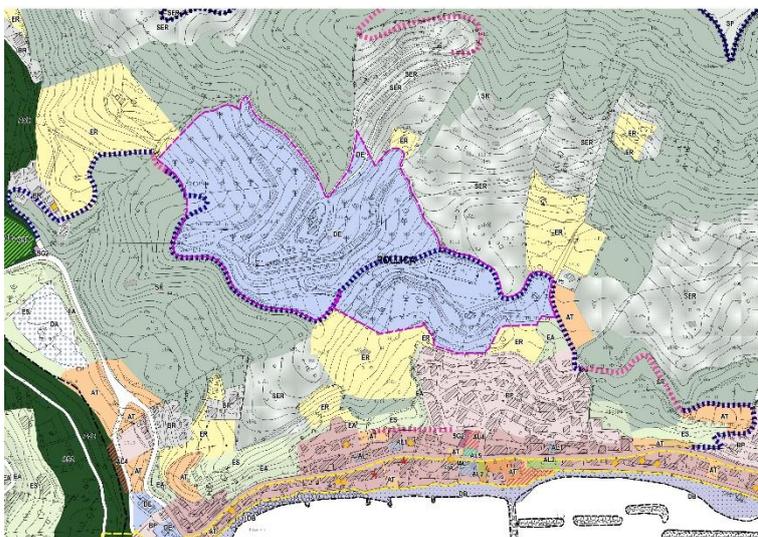


Figura 38 - Area strategica di progettazione a Pioppi

### 6.2.3 Sistema produttivo

Il sistema produttivo nel PUC è articolato in quattro ambiti:

- DC - Aree destinate ad attività artigianali e commerciali;
- DT - Aree attrezzate al supporto del turismo;
- DB - Aree destinate al turismo balneare;
- DE - Aree destinate a strutture alberghiere ed extra-alberghiere e servizi complementari esistenti;
- DA – Aree sottoposte a trasformazione urbanistica in itinere.

Per quanto riguarda le aree destinate ad attività artigianali e commerciali, le disposizioni strutturali del PUC mirano al consolidamento ed all'integrazione del sistema artigianale e commerciale esistente. Il PUC individua due ambiti da sottoporre a specifici piani attuativi in cui insediare servizi e attività artigianali dove ammettere, eventualmente, il trasferimento delle attività esistenti sul territorio comunale e non compatibili con il contesto in cui sono collocate:

- un'area in continuità con l'impianto di depurazione presente ad Acciaroli. La scelta del sito è finalizzata alla promozione dell'insediamento di attività economiche in continuità territoriale e funzionale;
- l'altra area è localizzata nei pressi del cimitero di Pollica. Tale area più che attività produttiva rappresenta un'offerta di piccoli lotti volti a promuovere la delocalizzazione di quelle piccole attività produttive disseminate sul territorio al fine di mitigare l'aspetto di detrazione che essi hanno dal punto di vista paesaggistico.

Per quel che riguarda l'offerta turistica il PUC persegue l'obiettivo dello sviluppo turistico tramite anche una programmazione economica con azioni volte a qualificare e potenziare il sistema dei servizi esistenti attraverso un'azione integrata pubblico/privata. A quest'ultimo afferiscono gli ulteriori ATO individuati dalle disposizioni strutturali del PUC.

Le aree attrezzate di supporto al turismo (DT) comprendono le aree che ospitano attrezzature private o a gestione privata di supporto al turismo (club nautici, attrezzature per la ristorazione, bar, attrezzature ricreative all'aperto, stabilimenti balneari, verde attrezzato, parcheggi privati e privati ad uso pubblico prevalentemente utilizzati a servizio dell'attività turistica balneare, ecc.) o aree prevalentemente inedificate.

Per tali aree il PUC si propone di rafforzare e valorizzare tali attività al fine di qualificare l'offerta ricettiva del territorio comunale anche con l'ipotesi di destinarle a strutture balneari attualmente insediate nell'area dunale della frazione di Acciaroli e di Pioppi e a campeggi naturalistici stagionali.

Le aree destinate al turismo balneare (DB) comprendono le aree del tratto costiero prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo (spazi dunali, aree e servizi per la balneazione, zone rocciose o a macchia prospicienti le pendici collinari) per le quali il PUC si propone la conservazione del rilevante interesse paesaggistico e la valorizzazione delle aree che necessitano di adeguati interventi di riqualificazione ambientale.

Le aree destinate a strutture alberghiere ed extralberghiere e servizi complementari esistenti (DE) comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di strutture alberghiere, extra alberghiere e servizi complementari alla ricettività alberghiera (ristoranti, impianti sportivi e ricreativi, verde attrezzato, parcheggi etc.). Per tali aree il PUC persegue l'obiettivo dello sviluppo turistico tramite: la qualificazione delle strutture turistiche esistenti e una programmazione economica con azioni volte a qualificare e potenziare il sistema dei servizi esistenti attraverso una azione integrata pubblico/privata.

Le aree sottoposte a trasformazione urbanistica in itinere (DA) comprendono le aree oggetto di trasformazione effettuate sulla base del previgente PRG. In tale zona valgono i parametri e le prescrizioni definite dal PRG previgente.

#### 6.2.4 Sistema infrastrutturale

Il carattere geomorfologico del territorio cilentano determina una condizione di accessibilità del tutto particolare che rappresenta una problematica da inquadrare nel sistema complessivo del Cilento.

L'accessibilità in Cilento è una delle questioni principali, che ogni estate ripetutamente si ripropone date le cattive condizioni delle strade ed il progressivo impoverimento del trasporto pubblico. Si conferma questione principale non tanto per i turisti che generano flussi al limite della sostenibilità, ma soprattutto per i residenti e imprese che vivono tutto l'anno una condizione di disagio con pesanti ripercussioni sulla qualità della vita.

È dunque necessario accrescere l'accessibilità attraverso due diverse modalità di azione, fra loro mutualmente non esclusive:

- Rafforzare e ripensare l'offerta dei servizi di trasporti nell'area territoriale vasta;
- Migliorare la mobilità dalle aree e nelle aree, riducendo i tempi effettivi di spostamento per accedere ai servizi disponibili presso i poli.

Se il conseguimento di adeguate condizioni di mobilità costituisce primariamente un pre-requisito per lo sviluppo dei territori "marginali", esso può essere, allo stesso tempo, una leva di impulso per la crescita territoriale, a livello locale. Proporre soluzioni innovative, sia tecnologiche (propulsioni e architetture di rete), sia gestionali (servizi integrati di trasporto ad offerta flessibile), rappresenta una sfida rilevante per le politiche di sviluppo locale.

Il Cilento, come tutte le aree interne, è caratterizzato da una scarsa accessibilità e privo di un organizzato ed efficiente trasporto pubblico.

Anche se non inserito nel perimetro ufficiale delle aree interne, il Comune di Pollica è soggetto alle stesse dinamiche precedentemente riportate.

L'accessibilità al territorio comunale di Pollica è affidata a due sistemi trasportistici: su gomma e via mare. La maglia viaria attuale è costituita dal tronco stradale più importante, ossia quello corrispondente alla SR 267, che corre lungo la linea di costa in direzione est-ovest e dalle strade secondarie che si dipartono dalla SR 267 verso l'interno. La strada costiera collega Pollica ai comuni contermini e alla SP 430, variante della ex SS 18, che è la principale arteria di accesso automobilistico del territorio cilentano. Le strade secondarie che si snodano dalla SR 267, svolgono il ruolo di collegamento fra i centri abitati raggiungendo le frazioni collinari e collegando queste ultime ai Comuni di San Mauro Cilento, Omignano e Stella Cilento. Nel territorio si riscontra inoltre una fitta rete di strade locali/rurali che adeguatamente riqualificate possono svolgere un ruolo importante di collegamento interno al comune. Per quanto attiene all'accessibilità marittima, il Comune di Pollica è servito, grazie alla presenza del porto di Acciaroli, dal trasporto marittimo "Le Vie Del Mare", il servizio di collegamento lungo la costa campana che mette in relazione la fascia costiera regionale da Bacoli a Sapri.

#### **Le criticità**

Il sistema infrastrutturale e dell'accessibilità presenta dei forti limiti funzionali e di tracciato ai quali si contrappone la crescita dei flussi di traffico lungo la costiera, con la conseguente domanda di aree per la sosta. La mobilità è segnata da picchi stagionali legati alla fruizione balneare e ricreativa che determina una criticità notevolissima con ripercussioni sulla sicurezza e la vivibilità dei luoghi, in particolare nelle frazioni di Acciaroli e Pioppi, sia per i residenti che in termini di valorizzazione turistica.

La maggior parte dei turisti raggiunge le località di Pioppi ed Acciaroli con la propria auto privata. Questo mette a dura prova il sistema infrastrutturale che rischia di collassare se non vengono attuati e implementate dovute azioni integrate.

Tale fenomeno nella frazione di Acciaroli genera grosse difficoltà nella circolazione veicolare sia all'interno dell'abitato che sulla SR 267, dovuto all'utilizzo di ogni tipo di anfratto e spazio di risulta per il parcheggio delle auto.

La frazione di Pioppi si sviluppa lungo un unico asse viario caratterizzato da dimensioni geometriche ridotte, sul quale si attestano la maggior parte di locali commerciali e strutture ricettive, in particolare durante la stagione estiva, sono continue le condizioni di pericolosità. Inoltre, tre delle quattro aree di parcheggio esistenti si attestano all'interno del centro abitato, non contribuendo di fatto ad alleggerire il sistema infrastrutturale centrale.

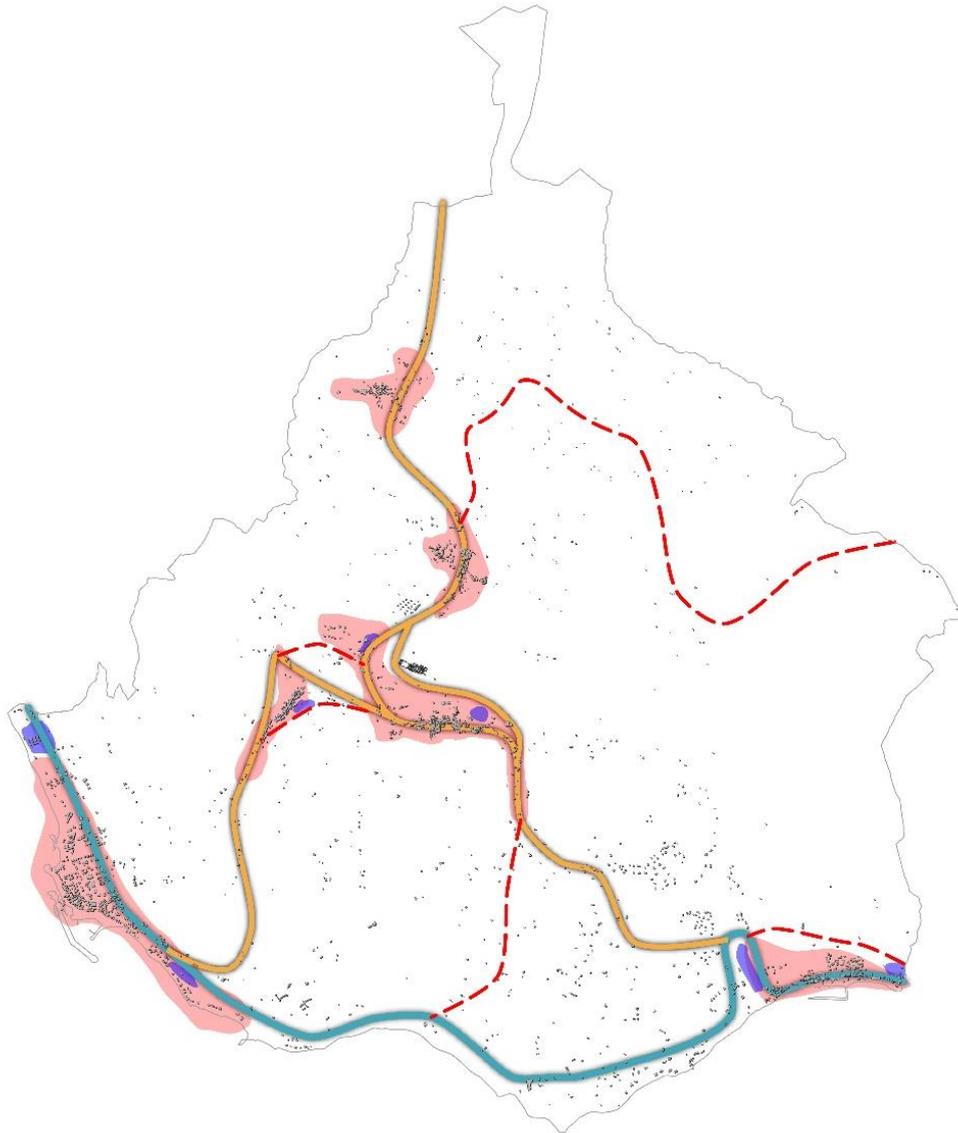


*Figura 39 – SR 267 ad Acciaroli e a Pioppi*

### **Lo scenario di piano**

Lo scenario progettuale è composto da una serie di azioni integrate sul sistema viabilistico e sul sistema dei parcheggi, privilegiando il potenziamento dei tracciati esistenti e nella realizzazione ex-novo di piccole porzioni di strada che possano mettere in collegamento i tracciati esistenti. Inoltre, l'integrazione tra costa ed entroterra, in termini di valorizzazione turistica, può essere favorita da navette di collegamento collina-mare e di collegamento tra i parcheggi pianificati a servizio della fascia costiera e delle aree collinari, al fine di ridurre il carico automobilistico ed evitare la sosta pericolosa e selvaggia lungo la strada costiera.

Alla luce delle succitate considerazioni risulta forte e chiara la necessità di collare nuove aree di sosta necessariamente all'esterno degli ambiti urbani, compatibilmente con la conservazione delle componenti principali del territorio, per migliorare la vivibilità degli abitati. La conservazione delle condizioni eccezionali del territorio e le esigenze richieste dai flussi turistici possono essere combinate valorizzando un modello che attesta i flussi viabilistici in alcune precise aree di sosta (parcheggi, hub del trasporto pubblico), riservando alla pedonalità e al trasporto pubblico la esclusiva fruizione di alcuni luoghi di maggiore sensibilità.



*Figura 40 – concept dell'integrazione al sistema infrastrutturale*

Per la frazione di Pioppi il PUC prevede l'ampliamento e la riorganizzazione dell'area di sosta posta ad uno dei due estremi dell'abitato (parcheggio Porto del Fico) e dalla viabilità soprastante si prevede la realizzazione di una strada di mezza costa, sfruttando per quasi tutto il suo sviluppo, la viabilità già esistente (opportunamente adeguata). La realizzazione di tale tracciato in variante alla Via Caracciolo (bypass) in prossimità del centro di Pioppi con la contestuale realizzazione – in adiacenza ai nuovi tracciati – di parcheggi al servizio del centro urbano e ad esso collegati mediante percorsi pedonali, bus ecologici, vettori meccanici.

Tale asse stradale trova il suo terminale su Via Caracciolo al confine con il Comune di Casal Velino generando un nodo stradale che dovrà essere opportunamente organizzato nell'ambito della elaborazione del progetto di opera pubblica.

Per la frazione di Acciaroli il PUC prevede principalmente dalla individuazione di aree di sosta in aree attualmente incolte poste agli estremi dell'abitato e che possano svolgere la funzione di Hub per trasporto pubblico essenzialmente costituito da navette. Tali aree dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto delle condizioni di paesaggistiche e naturali con opportune opere di ingegneria naturalistica e di sistemare dette aree con la realizzazione di pavimentazioni drenanti del tipo indicato nel documento di lavoro dei servizi della Commissione Europea "Orientamenti

in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" (Bruxelles, 15.05.2012) SWD (2012) 101 final/2 – Allegato 5).

Nella frazione di Acciaroli, inoltre, è previsto il miglioramento della viabilità di accesso all'area dell'isola ecologica e al Parco territoriale del Fiume landolo ai margini del quale è prevista un'area attrezzata a supporto del turismo.

Il sistema della circolazione veicolare deve essere completato da una politica di riduzione dell'uso dell'automobile privata nel cuore dei nuclei abitati. Per questo motivo, anche non essendo disciplinate dal PUC, dovranno essere attuate misure volte ad imporre nei centri abitati la precedenza pressoché esclusiva ai pedoni, aprendo alcune vie in orari prestabiliti per i servizi, i trasporti merci e le auto dei residenti con contrassegno. Per facilitare questa pedonalizzazione bisogna costruire i necessari parcheggi in settori vicini ai centri abitati. Risulta necessario anche dimensionare la sezione trasversale delle nuove strade e correggere quelle esistenti in modo che sia ridotta la velocità di circolazione e la posa in opera di marciapiedi dove mancanti e ampliati quelli esistenti favorendo dove possibile la collocazione di percorsi ciclabili anche riducendo le carreggiate tenendo in considerazione che ciò provoca maggiori disagi, in quanto una circolazione limitata ma ordinata è più efficiente.

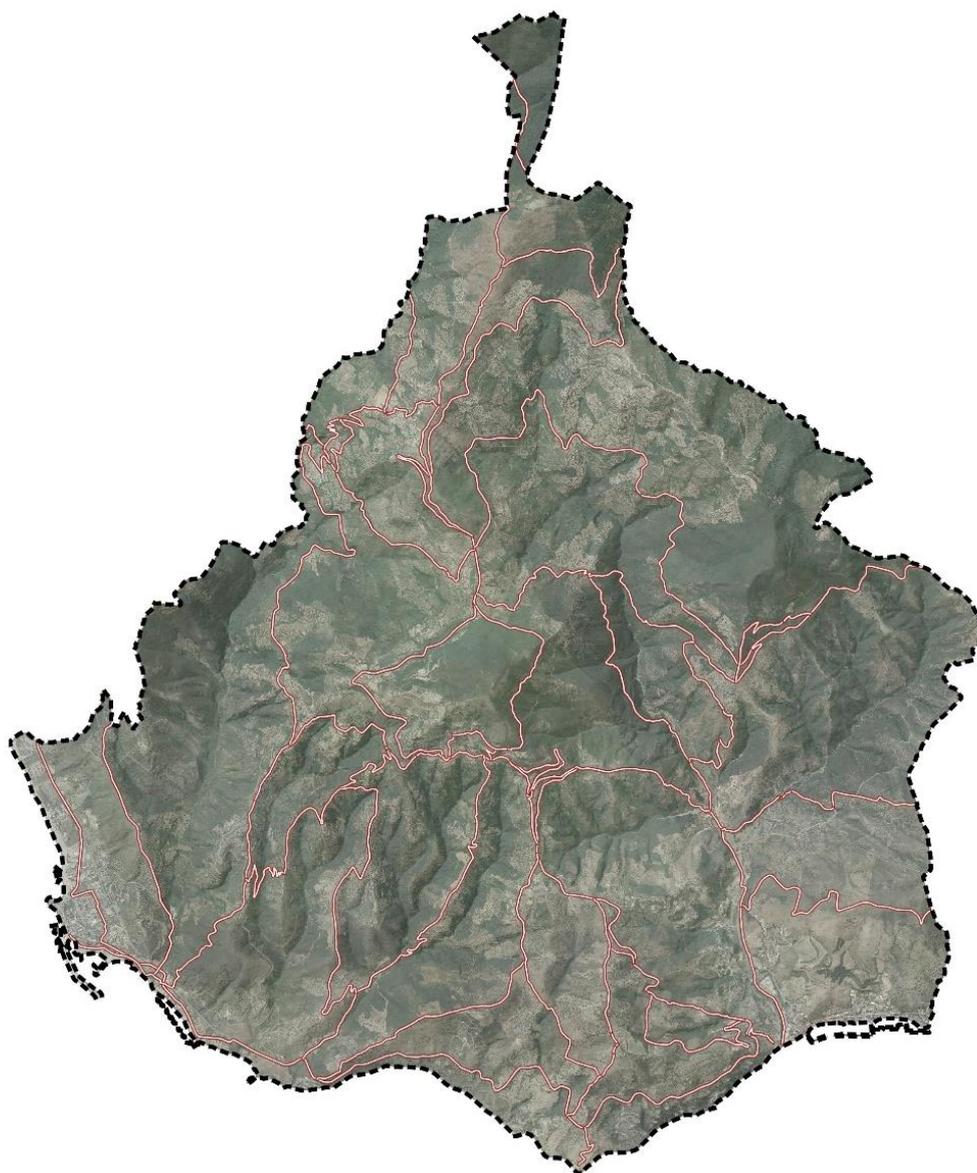
Una delle strategie poste alla base del Piano Urbanistico comunale è quella di favorire i collegamenti mare-montagna al fine di favorire da un lato forme di turismo ambientale e culturale legati alla ruralità delle frazioni collinari e dall'altro la rivitalizzazione dei nuclei collinari e il decongestionamento delle frazioni costiere. L'attuazione di tale strategia passa anche per l'istituzione (quando mancante) o l'implementazione (quando carente) di un servizio navetta.

Ad oggi tale collegamento è possibile solo dalle frazioni di Acciaroli e Pioppi posti ai due estremi del territorio comunale. Per tale motivo si prevede l'adeguamento di una strada intermedia esistente in località Calamona che possa collegare l'area costiera con la frazione di Pollica (capoluogo).

Quest'ultima è servita da una viabilità carrabile di bordo e da un asse che attraversa il nucleo abitato storico. I due assi si incrociano, da un lato al margine della frazione di Celso e dall'altro nei pressi della cappella di San Pietro. I collegamenti tra i due assi interni alla frazione sono attualmente esclusivamente pedonali. Per tale motivo si prevede l'adeguamento di un tratto di strada esistente ma in parte interdetto alla circolazione pubblica che dall'ex scuola elementare giunge all'asse posto a quota superiore nei pressi del Convento di Santa Maria delle Grazie.

Al fine di migliorare i collegamenti tra le frazioni collinari, in particolare tra Celso Cannicchio e Pollica (capoluogo) è previsto l'adeguamento di strade locali rurali già esistenti e la realizzazione di piccoli tratti di collegamento tra essi. Dalla Frazione di Celso inoltre si propone l'adeguamento della strada collinare esistente che si snoda dalla località Fornaci fino al Comune di Casal Velino. Tale strada è di importanza strategica per la rivitalizzazione dei borghi di Celso e Galdo ed è inoltre connotata da una elevata panoramicità.

In coerenza con gli obiettivi strategici dell'amministrazione sono stati identificati cartograficamente oltre 50 km di sentieri e percorsi storici per i quali si prevede la pubblica fruizione, la sistemazione e il potenziamento di una rete di mobilità dolce a supporto della fruizione del paesaggio interno e di quello costiero. I percorsi e sentieri storici assumono per il Piano Urbanistico Comunale un elemento caratterizzante del sistema paesaggistico (vedi Elementi strutturali del paesaggio) del Comune di Pollica.



*Figura 41 carta dei percorsi storici e sentieri*

Il porto di Acciaroli costituisce un elemento essenziale del sistema infrastrutturale di Pollica, per tale motivo anche per la frazione di Pioppi è prevista dal PTCP e dal Piano regionale della portualità turistica la realizzazione di un approdo di tipo turistico da realizzarsi nelle more della formazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA). L'approdo di previsione di Pioppi è collocato alla foce del Torrente Mortelle, dove negli ultimi anni si è andato concentrando lo sviluppo di servizi pubblici (parcheggi, centro velico, passeggiata pedonale) e di strutture ricettive private alberghiere ed extra-alberghiere. Risulta quindi necessario un disegno attento alla costruzione di waterfront che non stravolga la naturalità del luogo tramite la razionalizzazione sia dell'infrastruttura in sé, quanto dei servizi a terra connessi. L'infrastruttura non dovrà impattare sull'elevato valore paesaggistico in cui la previsione di piano la colloca e sulla balneazione, sia in ordine alla qualità delle acque che all'estensione dello specchio d'acqua utilizzabile allo scopo. Occorrerà valutare con appositi studi di fattibilità la convivenza di diverse tipologie alternative.

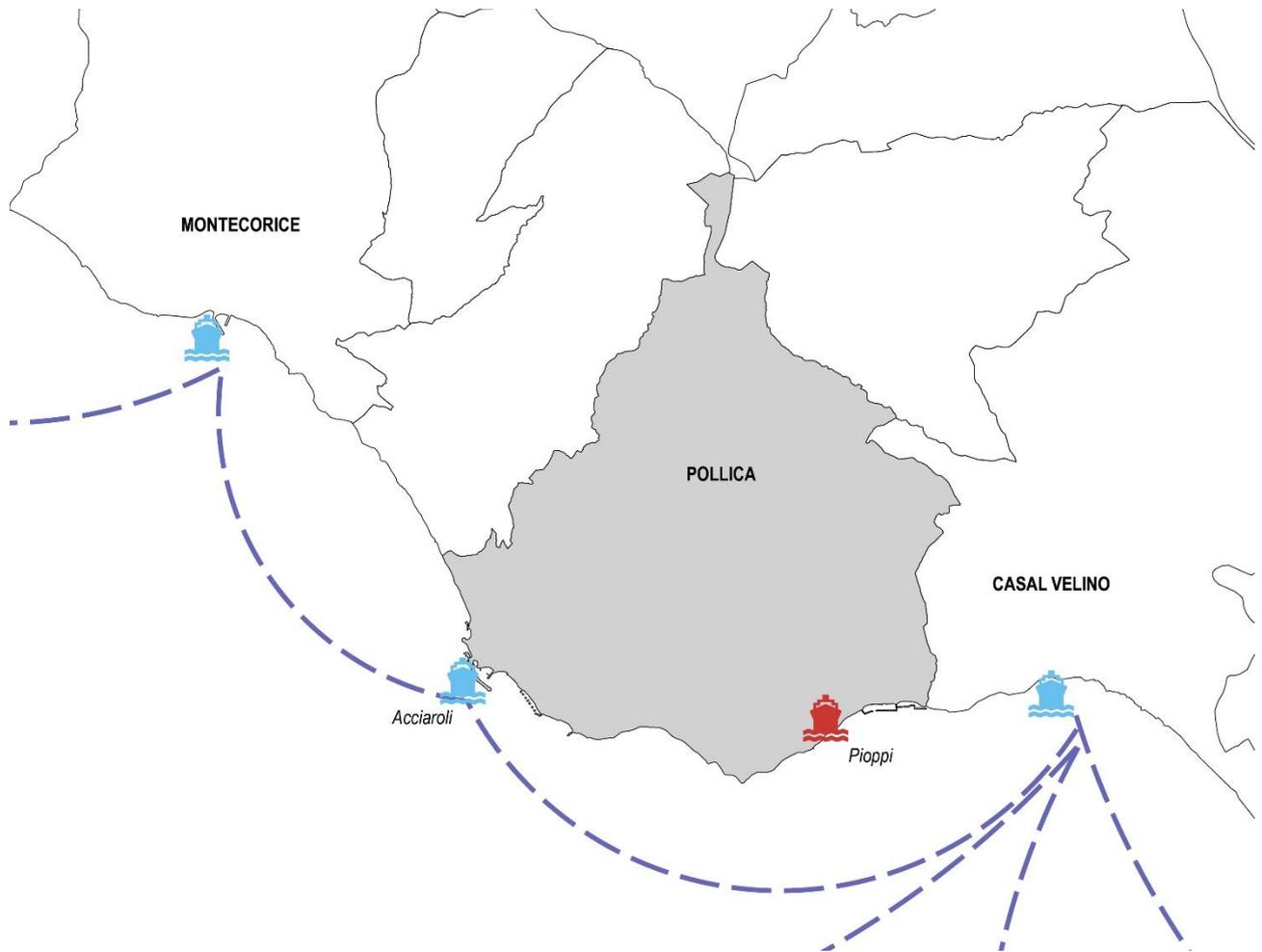


Figura 42 – carta dell'infrastruttura marittima

Nella gestione della mobilità da e per Pollica e le sue frazioni deve assumere un carattere prioritario la manutenzione, un fattore determinante la sua funzionalità. Tale fattore deve trovare ogni possibile soluzione che superi le logiche della velocità ma si concentri sulla sicurezza e gestione del dissesto idrogeologico in epoca di grandi sconvolgimenti dovuti ai cambiamenti climatici.

Ovviamente una maggiore razionalizzazione del sistema di mobilità ricorrendo anche a forme innovative e pratiche permetterebbe anche una migliore e più economica gestione di tale sistema (attraverso cooperative sociali e di servizio locali) che permetterebbero non solo una responsabilizzazione diretta ma anche una immediatezza negli interventi.

Il PUC oltre alle aspettative indicate guarda a modelli come le green way e le infrastrutture verdi come nuovo approccio alla gestione della mobilità come per la fruibilità delle risorse considerati i pendii e la morfologia del terreno l'uso di monorotaie e piccole funivie (tipo cinque terre) per la valorizzazione dell'uso del suolo.

A questo va segnalato una corretta gestione degli itinerari culturali e storici, dalla rete degli itinerari religiosi a quelli della dieta mediterranea dalla valorizzazione della rete dei mulini a quella delle reti fluviali (Torrente Mortelle e landolo). Questi ultimi assumono un ruolo di principale importanza di collegamento ecologico e di connettore tra i flussi costieri e interni nell'ottica di integrazione dei "turismi". Per questo motivo il PUC prevede l'istituzione che le aree dei torrenti e le loro adiacenze, comprendendo aree naturali, agricole, edifici esistenti divengano motore di sviluppo con il coinvolgimento di privati assegnandogli il ruolo di parchi territoriali.

### 6.3 Gli ambiti sensibili di paesaggio

Il Piano Urbanistico Comunale pone particolare attenzione alla protezione dei caratteri tipo-morfologici in ambito rurale di quelle situazioni di “margine” che sono parte integrante della forma urbanistica dell’insediamento.

Il quadro strutturale del piano individua per queste aree “marginali” due specifiche zone: le aree periurbane di tutela e le aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati.

Gli ATO precedentemente citati costituiscono un’unità paesaggistica formata dal rapporto tra abitato e orti, da proteggere, salvaguardare e valorizzare alla stessa stregua dell’edificato storico. Tanto quanto detto, le disposizioni strutturali del PUC individuano queste aree cosiddette “Ambiti sensibili di paesaggio” e le sottopongono a particolare disciplina illustrata di seguito.

In questo quadro, coerentemente alle indicazioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento, il PUC ridefinisce le cosiddette zone di promozione sociale ed economica (ZONE D) del Piano del Parco Nazionale del Cilento. La ridefinizione interessa aspetti normativi e di trasformabilità di tali aree curando, in particolare, il tradizionale rapporto paesaggistico tra abitati storici e spazi rurali circostanti.



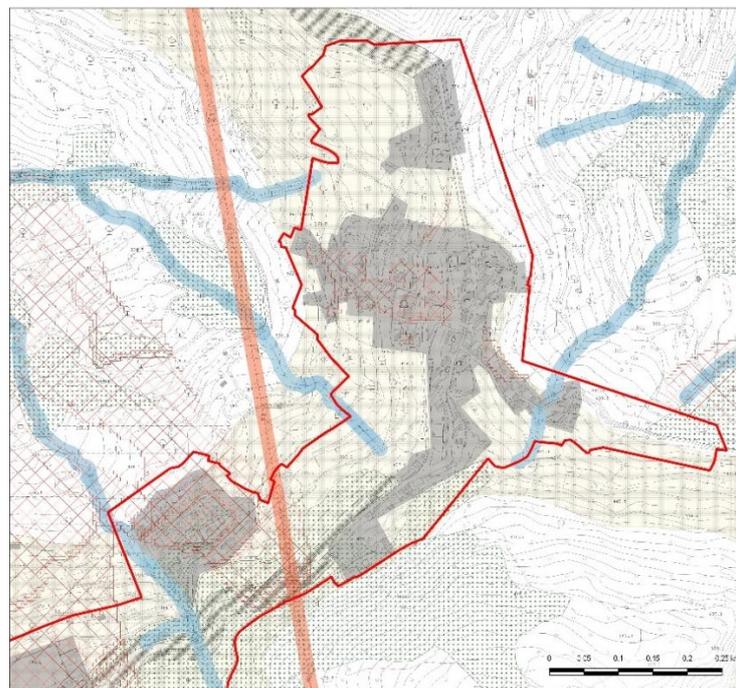
Figura 43 – Ambiti sensibili di paesaggio

Per quanto riguarda le aree periurbane di tutela, il PUC propone la conservazione e la manutenzione delle condizioni di naturalità preesistenti limitando nella massima misura possibile l'attività antropica.

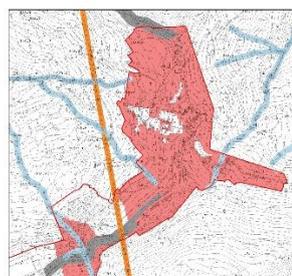
Tali aree derivano dalla sovrapposizione dei territori soggetti a vincoli e tutele di settore, alle zone D di promozione economica e sociale del Piano del Parco. In particolare, sono stati considerati:

- le aree a rischio da frana elevato e molto elevato (R3, R4) e le aree a pericolosità da frana elevata e molto elevata (P3, P4) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) redatto dall'Autorità di Bacino Campania Sud (ex Sinistra Sele) attuale Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- le aree coperte da foreste e boschi;
- fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati, Codice della Strada – D.P.R. 495/1992;
- fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblica - R.D. 523/1904;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- distanza di prima approssimazione degli elettrodotti – D.P.A. - D.M. 29/05/2008;
- fascia di rispetto dal depuratore.

La specifica analisi ha condotto alle risultanze riportate nelle Tavole "QS 2.5 Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli" di cui si riportano in seguito degli stralci esemplificativi.



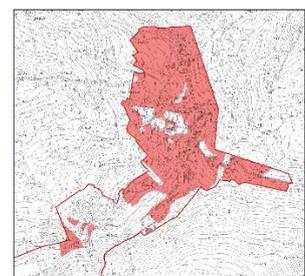
**Legenda - rapporto 1:7.500**  
 Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni  
 Zona D  
 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - Adb Campania Sud  
 zone P3, P4 e R3, R4 - Pericolosità elevata e molto elevata



**Legenda - rapporto 1:7.500**  
 Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni  
 Zona D  
 Fascia di rispetto  
 Fascia di rispetto cimiteriale  
 Distanza di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti  
 Fascia di rispetto delle acque pubbliche



**Legenda - rapporto 1:7.500**  
 Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni  
 Zona D  
 Terreni coperti da foreste e boschi



**Legenda - rapporto 1:7.500**  
 Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni  
 Zona D  
 Zona D potenzialmente suscettibile alla trasformazione

Figura 44 – sovrapposizione dei vincoli alle zone D del Piano del Parco

Le aree periurbane di salvaguardia della morfologia insediativa degli abitati sono soggette al rispetto di particolari linee guida indicati nelle NTA e nelle Tavole “QS 2.6 *Ambiti sensibili di paesaggio - linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano*” che integrano, sotto il profilo paesaggistico, la disciplina contenuta nel PUC, e hanno valore e contenuto prescrittivo oltre che orientativo e di indirizzo. Inoltre, integrano, per gli ambiti di trasformazione, la disciplina contenuta nelle NTA.

La metodologia applicata consiste nel mettere in campo diversi tipi di azioni integrate sull’analisi del contesto paesaggistico.

L’individuazione dei caratteri paesaggistici è stata effettuata, per ogni centro abitato, sulla scorta delle peculiarità e delle emergenze significative dell’intero territorio comunale. Gli elementi sono rappresentati nella TAV “Elementi strutturali del paesaggio” e descritti in dettaglio al Capitolo 6.1 e rappresentano il quadro ricognitivo del paesaggio nei suoi diversi aspetti morfologici, ecologici, dal punto di vista della costruzione storica e della percezione sociale.

Il primo step ha riguardato il riconoscimento degli aspetti e dei caratteri peculiari del centro abitato. I caratteri individuati non sono da considerarsi esaustivi, in quanto, in sede di esame paesistico dei progetti possono essere rappresentate ulteriori valenze e componenti paesaggistiche presenti nel sito specifico o correlate allo stesso.

L’analisi è stata effettuata principalmente sui seguenti caratteri paesaggistici:

- caratteri naturalistici;
- caratteri antropici;
- caratteri morfologici

Come secondo step, le analisi si sono incentrate sulle tendenze in atto, anche in relazione alle osservazioni generalizzate che avvengono a livello comunale e sovracomunale, e sulle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell’individuazione delle condizioni di rischio e degli elementi paesaggistici, singolarmente e nell’inserimento del contesto.

Successivamente sono stati dettati a titolo di indirizzo gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica che il PUC si pone per il contesto in analisi.



Figura 45 – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano delle aree non sottoposte a vincoli specifici

Infine, sono state indicate le misure necessarie per garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e di ridurre, per quanto possibile, il loro impatto su tutte le componenti del territorio, consentendo altresì il più corretto possibile inserimento ambientale.

### **Ambiente estetico-percettivo**

Le tavole “QS 2.6 Ambiti sensibili di paesaggio - Linee guida per la salvaguardia del territorio” suggeriscono la metodologia da adottare per approfondire la comprensione e la gestione degli aspetti paesaggistici. L'attenzione è volta alla scelta dei canali di osservazione, alla definizione di bacini visivi utili alla verifica di relazioni di intervisibilità e, più in generale, all'evidenziazione di relazioni tra gli elementi strutturali del paesaggio, espressivi di valori paesaggistici. Le Linee guida individuano e regolano i valori scenici, e ne definiscono una specifica disciplina d'uso per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e per la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi. La scala di analisi muove dunque da quella sovracomunale a quella locale

Il PUC pone particolare importanza al controllo della qualità estetico percettiva. A tale scopo è stata redatta la carta sulla “visibilità” al fine di individuare in modo automatico ed informatizzato le aree maggiormente visibili del territorio: le analisi dei bacini visuali (Viewshed Analysis) consentono di ottenere una simulazione complessa delle relazioni tra morfologia del paesaggio e punti di osservazione. La tecnica consiste nel calcolare il campo di osservazione (bacino visuale) rispetto alla posizione e all'orizzonte visivo di un osservatore. Sulla base di un modello digitale del terreno (Digital Terrain Model), è infatti possibile determinare la visibilità relativa da punti di vista predeterminati (oppure da una successione di punti, come i percorsi) per ogni cella in cui è discretizzata l'area di studio. Il prodotto risultante di tale analisi è un'immagine raster, il cui contenuto informativo ed intervallo di valori dipendono essenzialmente dal particolare modello di visibilità adottato.

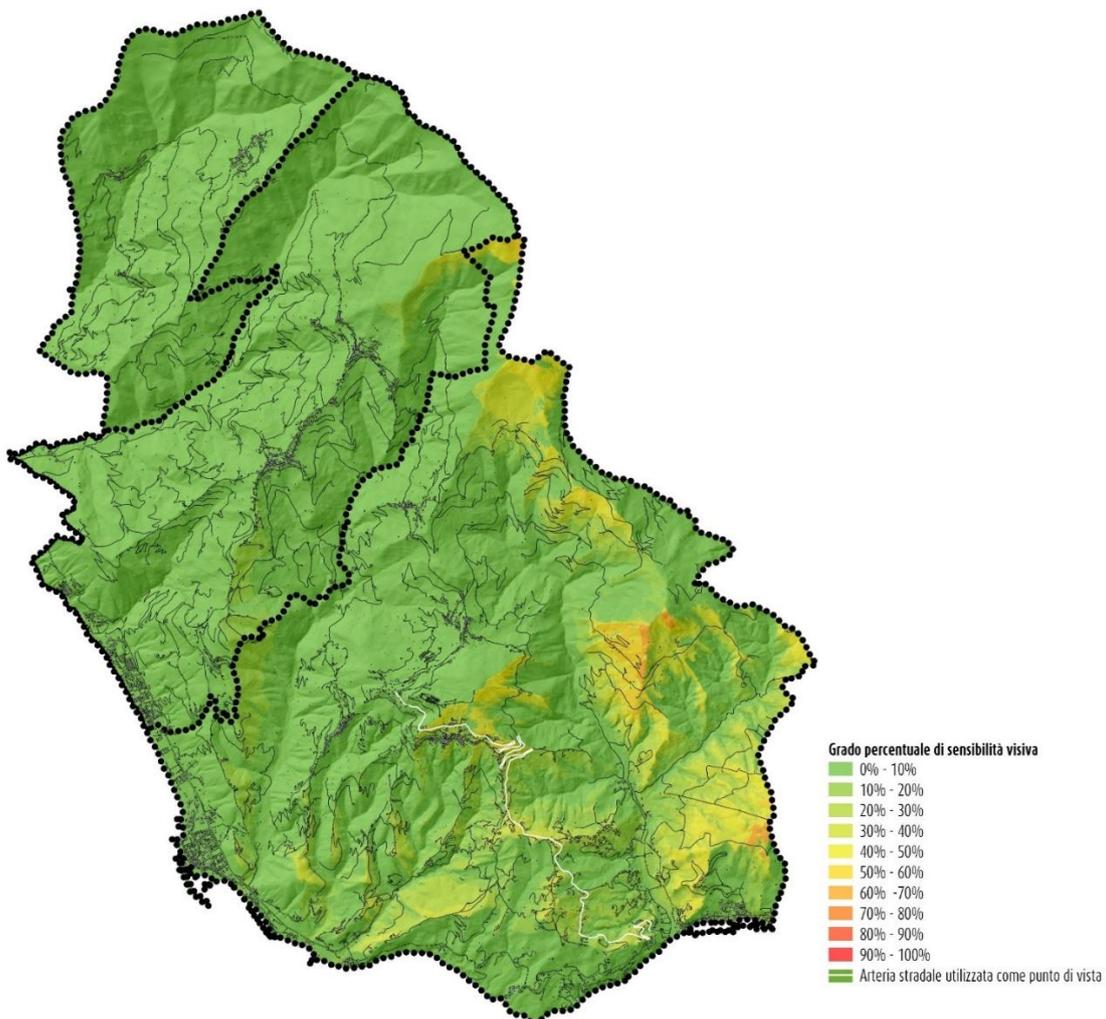


Figura 46 – carta della visibilità

L'indagine è stata condotta preliminarmente attraverso l'individuazione di punti di osservazione dotati di grande panoramicità accessibili al pubblico. Per tale analisi è stata quindi considerata la viabilità principale del territorio comunale e dei comuni confinanti. Attraverso la funzione Viewshed è possibile ottenere immagini raster simili ai DTM con la caratteristica aggiuntiva che ogni cella avrà un valore 1 o 0 (rispettivamente visibile o non visibile dal punto di osservazione scelto). Successivamente è necessario effettuare una fusione tra tutte le immagini raster binarie generate, per avere una nuova immagine che sia la risultante della sensibilità visiva da tutti i punti di osservazione scelti.

Tale indagine condotta dapprima per tutto il territorio comunale al fine di evidenziare i luoghi ad alta sensibilità visiva riportati nella Tavola QC 1.4.2 "Carta della sensibilità visiva", è stata poi approfondita per i singoli Ambiti di trasformazione urbanistica. Nel dettaglio la Tavola QS 2.6 "Ambiti sensibili di paesaggio - linee guida per la salvaguardia del territorio" riporta i tracciati stradali principali ritenuti il luogo principale da cui è possibile fruire del paesaggio e ne evidenzia i tratti particolarmente sensibili da cui la verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi dovrà essere svolta.

Si è quindi ritenuta necessaria la definizione degli ambiti sensibili di paesaggio anche per il superamento di una zonizzazione basata sull'individuazione di limiti e parametri numerici, a favore di una pianificazione più sensibile alle specifiche qualità paesaggistiche ed ambientali locali.

Questo processo di convergenza si è basato sull'interazione di alcune letture del territorio contenute negli elaborati QS 2.3 Ambiti Territoriali Omogenei, QS 2.1 Elementi strutturali del paesaggio, QC 1.7.2 Ricognizione dei vincoli presenti.

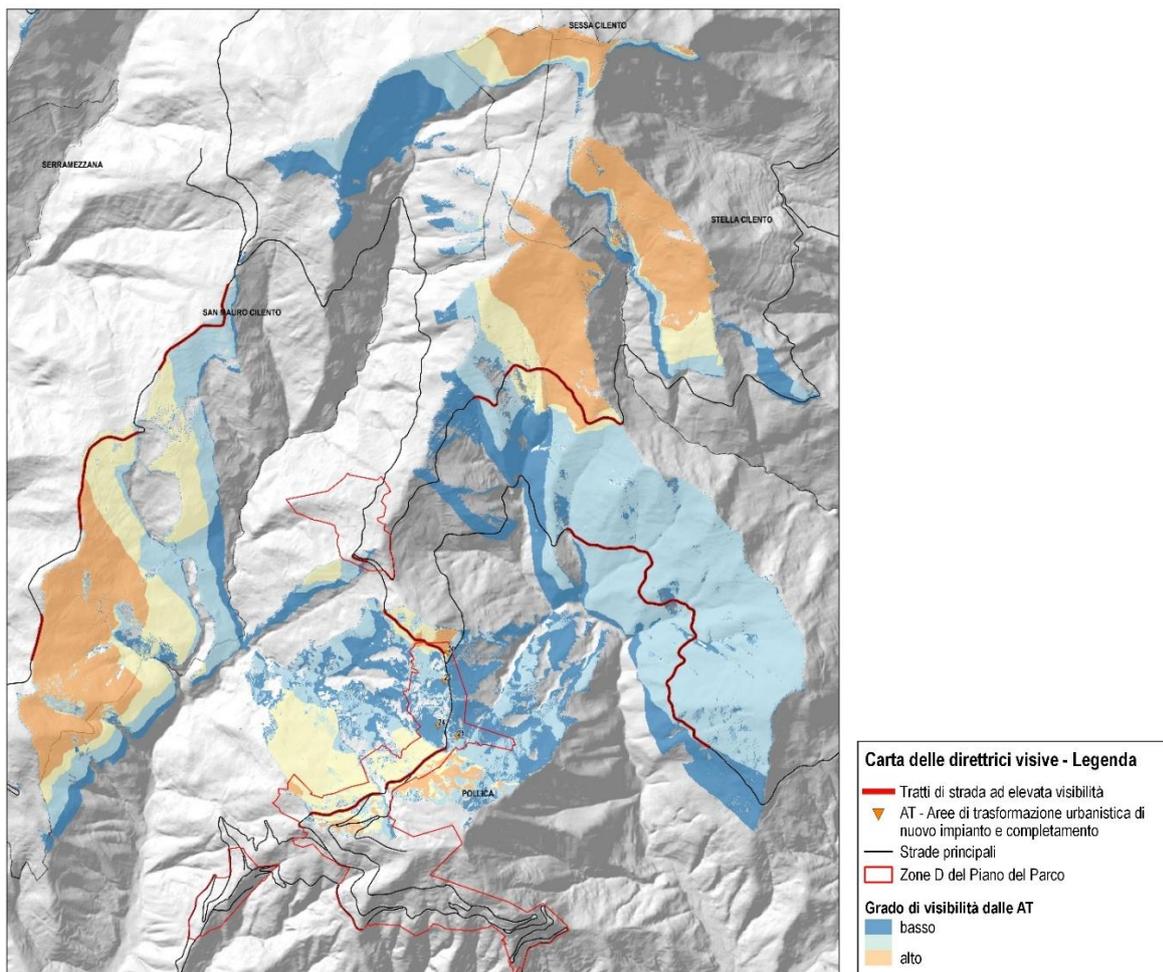


Figura 47 – carta delle direttrici visive dalle aree potenzialmente trasformabili

## 7. CRITERI DI DIMENSIONAMENTO E SOSTENIBILITÀ

## 7.1 Ambiti di trasformabilità

Nella componente strutturale del PUC sono state individuate le aree potenzialmente trasformabili verso le quali orientare le future trasformazioni, da attuarsi in un tempo indeterminato, sulla base dei criteri e delle analisi riportate nei capitoli precedenti. Tali aree comprendono in prevalenza aree già urbanizzate vicino all'abitato esistente e rappresentano principalmente un completamento del tessuto edilizio esistente al fine di favorirne l'integrazione funzionale e morfologica.

Gli Ambiti di Trasformabilità sono suddivisi in:

- **ATR - Ambiti di trasformabilità residenziale:** sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- **ATS - Ambiti di trasformabilità per servizi:** sono le parti del territorio destinate a nuove attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico ed impianti di interesse generale.
- **ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva-artigianale:** sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e commerciale, oppure alla riqualificazione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti esistenti.
- **ATT – Ambiti di trasformabilità turistica:** sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere turistico ricettivo, finalizzato ad accrescere il livello di fruibilità del territorio.

Gli Ambiti di Trasformabilità sono attuati previo inserimento all'interno del Piano Operativo e relativi Atti di programmazione, sulla base delle procedure previste nelle Norme Tecniche di Attuazione, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (di iniziativa pubblica o privata), di un Permesso a costruire convenzionato o di un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico. Nella componente strutturale del PUC sono state individuate solo le aree potenzialmente trasformabili, indicandone la loro funzione prevalente, verso le quali orientare le future trasformazioni, da attuarsi in un tempo indeterminato, sulla base dei criteri e delle analisi riportate nei capitoli precedenti. Saranno le future esigenze, valutate in sede di manifestazione di interesse e di progettualità pubbliche, a definire le previsioni da ammettere alle prescrizioni delle disposizioni programmatiche.

**Tabella 18 – Ambiti di trasformabilità per servizi (ATS)**

Ambiti di trasformabilità	Superficie (mq)	Denominazione	Località
ATS_1	7516	San Primo	Acciaroli
ATS_2	7404	Serre di Mare	Acciaroli
ATS_3	5045	SS 267	Acciaroli
ATS_4	2557	Acciaroli	Acciaroli
ATS_5	1053	Acciaroli_SS267_2	Acciaroli
ATS_6	5911	Macchie	Acciaroli
ATS_7	3675	Passolara	Acciaroli
ATS_8	2528	S.A.U.T.	Acciaroli
ATS_9	1081	Acciaroli_3	Acciaroli
ATS_10	1682	Acciaroli_4	Acciaroli
ATS_11	800	Periello	Acciaroli
ATS_13	2983	Periello_2	Acciaroli
ATS_14	1221	Periello	Acciaroli
ATS_15	1825	Periello	Acciaroli
ATS_17	2126	Periello	Acciaroli
ATS_19	2896	Calamona	Contrada Calamona

ATS_20	7958	Calamona_2	Contrada Calamona
ATS_21	5150	Porto del Fico_1	Pioppi
ATS_22	2278	SS267	Pioppi
ATS_25	311	Lungomare Pioppi_2	Pioppi
ATS_26	1383	Pioppi	Pioppi
ATS_27	269	Lungomare Pioppi_1	Pioppi
ATS_28	226	Via Caracciolo_1	Pioppi
ATS_29	2903	Piazza del Millenario	Pioppi
ATS_30	1642	Rifugio_1	Pioppi
ATS_31	1291	Via Caracciolo_3	Pioppi
ATS_32	476	Via Caracciolo_2	Pioppi
ATS_34	3825	Rifugio_2	Pioppi
ATS_35	5963	Santa Maria delle Grazie	Pollica
ATS_36	7886	Capano	Pollica
ATS_38	373	Via Garibaldi	Pollica
ATS_40	4197	Cannicchio	Cannicchio
ATS_42	3624	Via Croce	Cannicchio
ATS_43	1461	Costantinopoli	Costantinopoli
ATS_44	7341	Valle	Celso
ATS_45	1328	Vignali	Celso
ATS_46	864	Santa Maria Assunta	Celso
ATS_47	834	Celso	Celso
ATS_50	254	Galdo_3	Galdo
ATS_51	916	Galdo_2	Galdo

**Tabella 19** – Ambiti di trasformabilità residenziale (ATR)

Ambiti di trasformabilità	Superficie (mq)	Denominazione	Località
ATR_12	1486	Periello	Acciaroli
ATR_16	9357	Periello	Acciaroli
ATR_16	2201	Periello	Acciaroli
ATR_18	14672	Campo di mare	Acciaroli
ATR_23	1098	Porto del Fico_2	Pioppi
ATR_23	1603	Porto del Fico_2	Pioppi
ATR_24	2625	Leschi	Pioppi
ATR_33	3778	Piana	Pioppi
ATR_37	788	Via Roma	Pollica
ATR_39	1567	Coste di Cannicchio	Cannicchio
ATR_41	3156	Fontana	Cannicchio
ATR_48	3070	Fornaci	Celso
ATR_49	10454	Galdo	Galdo
ATR_52	1243	SP 46	Galdo
ATR_52	837	SP 46	Galdo

**Tabella 20** – Ambiti di trasformabilità produttiva (ATP)

Ambiti di trasformabilità	Superficie (mq)	Denominazione	Località
ATP_58	15208	Iandolo	Acciaroli
ATP_59	771	Periello_2	Acciaroli
ATP_61	5452	Costantinopoli	Costantinopoli
ATP_61	4181	Costantinopoli	Costantinopoli

**Tabella 21** – *Ambiti di trasformabilità turistica (ATT)*

<b>Ambiti di trasformabilità</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Località</b>
ATT_53	11742	San Primo	Acciaroli
ATT_54	7235	Serre di Mare	Acciaroli
ATT_55	6781	Serre di Mare	Acciaroli
ATT_56	16424	Acciaroli_2	Acciaroli
ATT_56	9738	Acciaroli_2	Acciaroli
ATT_57	14941	Acciaroli_SS267	Acciaroli
ATT_60	5139	Piano dei Monaci	Costantinopoli

Più avanti, all'interno delle disposizioni programmatiche, i 70 nuovi alloggi verranno declinati e ripartiti rispetto alle diverse forme d'intervento.

Per quanto riguarda la ricettività e i servizi connessi al turismo, come riportato precedentemente, il confronto tra le volumetrie esistenti e la popolazione residente, evidenzia come gran parte delle presenze turistiche nel comune è dovuta a seconde case.

La ricognizione delle attività ricettive esistenti ha messo in risalto che i posti letto tra strutture alberghiere e residence risultano essere meno di 700. Vi sono poi, qualche agriturismo, country house e molti residence e case per vacanza. Il PUC si pone l'obiettivo di assecondare le prospettive di integrazione dei diversi "turismi" che il territorio può offrire contribuendo a destagionalizzare l'attuale domanda concentrata prevalentemente sul turismo balneare e sui mesi estivi. Lo sviluppo turistico di elevata qualità, che è posto tra gli obiettivi dell'amministrazione, passa oltre che per le azioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, enogastronomiche e culturali, anche per la valorizzazione, la qualificazione e l'implementazione delle strutture turistiche di tipo alberghiero.

A tal fine il PUC prevede, oltre a specifiche misure per il recupero del patrimonio edilizio rurale per la creazione di strutture ricettive di qualità, anche azioni volte all'adeguamento delle strutture turistiche in ambito rurale esistenti (agriturismi, country-house) e delle strutture turistiche alberghiere esistenti. In particolare, le disposizioni strutturali del PUC individuano le aree per destinazioni ricettive o di servizio al turismo privati localizzate all'interno dell'area di trasformazione denominate ATT. La realizzazione di nuove attrezzature turistiche-ricettive, opportunamente selezionate tramite manifestazioni di interesse e disciplinate dalle disposizioni programmatiche, avverrà mediante progetti di lottizzazione convenzionata oppure mediante la realizzazione di specifici PUA i quali dovranno comunque garantire trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici e ambientali e dovranno prevedere azioni di riqualificazione anche del contesto in cui sono inseriti, tramite la cessione di aree da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico.

## 7.2 Attrezzature e servizi

### Servizi locali

L'esame dell'attuazione del programma di attrezzature pubbliche da standard – D.I. 1444/68 (v. Tab. 22) rappresenta una valutazione sulla offerta complessiva di servizi pubblici disponibili a Pollica. Rispetto al numero di abitanti al 1 gennaio 2021, pari a 2204, il numero di aree destinate ad attrezzature è pari a 72.477 mq per circa 32,88 mq/ab.

Risulta evidente che la pianificazione pregressa, che era basata su di una ipotesi di crescita demografica maggiore, conteneva un più ampio sistema di attrezzature. La flessione del numero di abitanti ha reso sufficiente anche una parziale realizzazione del programma di attrezzature, che oggi risulta sotto il profilo quantitativo maggiore rispetto alla quota minima inderogabile di 18 mq/ab.

Ovviamente alcune dotazioni vanno misurate anche in rapporto alla concentrazione di popolazione del periodo estivo che raggiunge anche le 40.000 unità che risiedono o frequentano il territorio comunale. Questo significa soprattutto lavorare sulle attrezzature d'interesse comune e di parcheggi che possono rendere sostenibile quest'utenza aggiuntiva.

È importante evidenziare come in una fase futura di analisi e programmazione delle nuove attrezzature, dovrà necessariamente essere presa in considerazione la categoria dei "city users" e "ospiti temporanei".

**Tabella 22** – Ricognizione degli standard urbanistici esistenti

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per l'istruzione	4035	1,83	9.918,50	4,5	-5.883,63	-2,67
Aree per attrezzature di interesse comune	19.048	8,64	4.408,00	2	14.640	6,64
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	30.989	14,06	19.836,00	9	11.153	5,06
Aree per parcheggi	18.405	8,35	5.510,00	2,5	12.895,00	5,85
<b>TOTALE</b>	<b>72.477,00</b>	<b>32,88</b>	<b>39.672,00</b>	<b>18</b>	<b>32.805,00</b>	<b>14,88</b>

**Fonte:** Nostra elaborazione

È necessario sottolineare che le attrezzature a standard risultano quasi maggiormente concentrate nelle aree costiere e nel centro urbano di Pollica. Tale considerazione impone di reinterpretare il semplice parametro quantitativo, approfondendo anche gli aspetti di distribuzione delle funzioni pubbliche nell'ambito del territorio comunale. Uno dei temi del nuovo P.U.C. è il riequilibrio non solo delle dotazioni di attrezzature pubbliche ma anche di servizi per rendere attrattiva la frequentazione delle frazioni interne. La tavola QC 1.5.2 "Analisi funzionale del territorio" riporta nel dettaglio le attrezzature di livello locale con le relative superfici.

Una particolare attenzione del PUC è dedicata al sistema delle attrezzature e dei servizi, poiché la mera applicazione degli standard del D.I. 1444/1968 comporta una eccessiva previsione di aree con la conseguente apposizione del vincolo espropriativo, successiva decadenza dopo cinque anni ed entrata in vigore del regime transitorio del DPR 380/2001, senza garantire l'effettivo soddisfacimento dei servizi pubblici.

Un esempio significativo, in tal senso è fornito dalle attrezzature scolastiche che si vanno contraendo sia per effetto della riduzione della fascia in età scolastica e sia per effetto dell'aumento del numero di studenti per classe e dell'accorpamento degli istituti per ridurre le spese di gestione,

Il periodo storico pandemico ci impone un governo del territorio flessibile alle continue mutate esigenze che saranno sempre più veloci e frequenti, per questo motivo e per il fatto che un semplice dimensionamento delle attrezzature a standard così come imposto dalla legislazione vigente non tiene conto dei "city users" che frequentano per periodi più o meno lunghi il territorio comunale, il PUC di Pollica, nella sua componente strutturale, individua le aree che potenzialmente potrebbero essere destinate a trasformazione, ma demanda alle disposizioni programmatiche il dimensionamento, le destinazioni e le modalità di attuazione.

Al fini del dimensionamento di tali aree e delle modalità di attuazione, si ritiene, oltre quanto già specificato, che si dovrà sicuramente prevedere nelle aree trasformabili la quota di attrezzature necessarie indotte da tali trasformazioni (anche in riferimento alla cessione di alloggi destinati ad Housing Sociale) e che il PUC dovrà agire attraverso l'incentivazione dell'intervento privato nella realizzazione di gran parte delle attrezzature e dei servizi attraverso convenzioni che ne garantiscano la fruizione pubblica (le aree e gli immobili restano di proprietà privata), come anche indicato dal comma 2 dell'art. 126 delle NTA del PTCP.<sup>3</sup>

### **Servizi territoriali ed ecologici**

Il PUC individua nella sua componente strutturale gli spazi e le attrezzature di interesse generale dedicati a servizi territoriali tramite l'istituzione di una serie di parchi territoriali di rilievo sovracomunale, che opportunamente connessi tra di loro, vadano a costituire la struttura portante della rete ecologica comunale.

Le aree interessate dalla disciplina dei parchi territoriali comprendono le aree ad elevata integrità ambientale del territorio (aree boschive, vegetazione ripariale, macchia mediterranea, ecc.) ma anche agricole e seminaturali che possano assumere la funzione di filtro dalle influenze antropiche.

I parchi territoriali previsti sono: I parchi fluviali Mortelle e landolo che comprendono le aree adiacenti ai Torrenti Mortelle e landolo e i torrenti stessi, caratterizzate da una forte presenza di vegetazione di tipo ripariale e aree ad elevata naturalità ed aree agricole; Parco dei giardini del Mediterraneo che comprende le aree naturali a nord del nucleo abitato di Pollica centro; Parco territoriale del Monte Stella, comprendente le aree naturali a ridosso del Monte Stella caratterizzate da una forte presenza di aree ad elevata naturalità (macchia mediterranea, boschi e roccia affiorante) ed anche piccole porzioni di aree agricole.

---

<sup>3</sup> Art. 126 Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo comma 2.

*"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.*

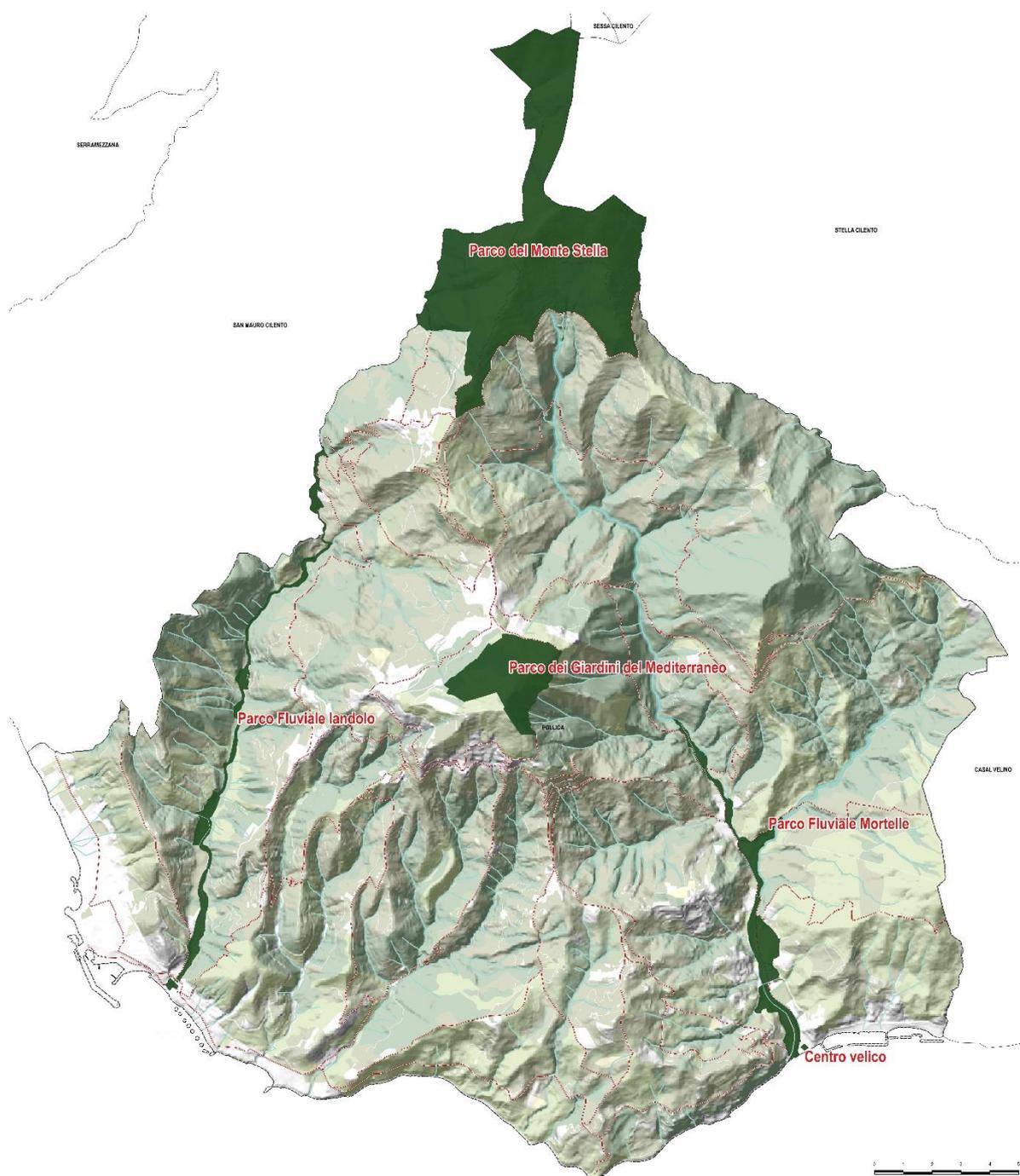


Figura 48 – carta delle attrezzature di interesse territoriale

Tali aree sono connotate da alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità della biodiversità e della salvaguardia, della valorizzazione e implementazione delle aree di valore naturalistico e delle relative aree cuscinetto, per la definizione di corridoi ecologici.

Risulta necessario prevedere, nelle disposizioni programmatiche, un articolato programma di risanamento ambientale e paesaggistico finalizzato alla fruibilità dei luoghi nel rispetto delle norme fissate dal presente PUC.

Si prevedono, quindi, una serie di azioni volte alla conservazione del pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico dell'area ed alla valorizzazione tramite azioni materiali ed immateriali volte alla realizzazione di percorsi didattici ed escursionistici, di aree attrezzate per la fruizione e lo studio, nonché per la messa in rete delle stesse con il sistema dei siti di pregio esistenti nell'intera area del Parco nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni.

La pianificazione attuativa dovrà poi valutare la necessità di prevedere, nell'ambito delle aree di fruizione pubblica, di calibrate strutture per la didattica, la cultura, lo sport ed il tempo libero (info-point, rifugi, servizi per l'escursionismo, centri di studio ambientale, strutture ludico-didattiche, centri di promozione delle risorse agro-alimentari ed artigianali locali, ecc.) necessari per garantire la funzionalità e la sostenibilità, anche economica, degli interventi. In particolare, tale azione permetterebbe il recupero di numerosi fabbricati rurali inutilizzati disseminati all'interno o ai margini di questi ambiti territoriali nei quali i servizi precedentemente citati dovranno essere prioritariamente collocati.

L'inserimento di questi parchi territoriali risponderà a quattro principali obiettivi che il PUC si è posto, ovvero: la creazione di servizi territoriali sovracomunali in un'ottica di condivisione di obiettivi con i vicini comuni di San Mauro Cilento e Serramezzana; il mantenimento dell'elevato valore ecologico che il territorio comunale è in grado di manifestare; contribuire al recupero dei piccoli fabbricati rurali in disuso diffusi su tutto il territorio comunale; potenziare una offerta integrata mirando alla connessione tra turismo balneare e il turismo naturalistico, escursionistico e culturale.

## 8. DIRETTIVE PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICA

Il modello di pianificazione comunale disciplinato dalla L.R. n. 16 del 2004 articola il PUC in una componente strutturale, con validità tempo indeterminato, e una programmatica che il Comune di Pollica ha definito l'arco temporale di validità in dieci anni, ma che comunque possono essere aggiornate in base a nuove o mutate esigenze pubbliche e private. La stessa legge, all'art. 18, comma 2, lettera b), afferma che la pianificazione territoriale provinciale fissa i carichi insediativi ammissibili sul territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della provincia in coerenza con le previsioni del PTR. Difatti, il dimensionamento insediativo dei PUC è uno dei temi assegnati alla "Conferenza di piano permanente dell'Ambito identitario" attraverso una procedura che, come previsto dall'art. 58 delle NTA del PTCP, e dagli "Indirizzi per il dimensionamento del fabbisogno residenziale", allegati alle NTA, si articola nei seguenti passi:

1. la Provincia, per la fase iniziale attuativa del PTCP, presenta un proprio "piano di dimensionamento per il riassetto policentrico e reticolare di ogni Ambito Identitario", con l'indicazione di valori massimi e minimi, allegato alle NTA;
2. i Comuni, entro 180 giorni dall'attivazione delle Conferenze di piano permanente d'ambito, sottopongono alla Provincia, la proposta di dimensionamento insediativo comunale, elaborata in conformità ai criteri operativi dettati nella III parte delle NTA e nella allegata scheda per il "dimensionamento del fabbisogno residenziale" (art. 58, comma 5).

La Provincia di Salerno, articolando per sub-ambiti provinciali il territorio, ha definito il complessivo "dimensionamento" a fini abitativi per il periodo 2009-2019, sulla base della stima pervenuta dalla Regione Campania nel documento "La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP".

Tale ripartizione è stata effettuata tenendo conto non solo del dimensionamento complessivo elaborato dalla Regione Campania per il periodo 2009-2019, ma anche:

- delle risultanze della Analisi Socio Economica allegata alla Relazione del PTCP;
- dei dati demografici ISTAT 2009 relativi alla popolazione ed alle famiglie;
- dall'assetto territoriale complessivo relativo alla vigente pianificazione paesaggistica ed al quadro dei rischi naturali ed antropici, nonché alle conseguenti politiche di riequilibrio del sistema insediativo proposte per il territorio provinciale e per i singoli Ambiti Identitari.

Tale proposta ha rappresentato la base di confronto dei lavori tenuti nell'ambito delle Conferenze di piano permanente per ambito identitario al fine di decidere quanti alloggi destinare ai singoli territori comunali. Le Conferenze hanno avuto il compito di definire, partendo da strategie di piano di valenza sovra comunale e da un quadro comprensoriale di sviluppo insediativo, la quota dei servizi e di standard urbanistici, residenziali e ambientali spettanti ad ogni singolo Comune di modo che ogni trasformazione del territorio urbano restasse verificata e giustificata dal concorso di tutti i temi della pianificazione. In quest'ottica, la previsione di incremento residenziale si configura come un'operazione connessa alle dinamiche in atto o future di sviluppo socioeconomico dell'ambito.

La Provincia di Salerno, in sede di PTCP ha stimato il fabbisogno di abitazioni, per il Comune di Pollica, a **70 alloggi**. Tali 70 alloggi rappresentano il fabbisogno massimo che verrà soddisfatto all'interno del programmatico che potrà essere soddisfatto con:

- il recupero di alloggi residenziali nei centri storici;
- il recupero di alloggi residenziali nei fabbricati rurali dismessi;
- il completamento dei lotti interstiziali liberi dei tessuti urbani recenti;
- la nuova edificazione nell'aree di trasformazione previste dalle disposizioni strutturali.

Mentre, nella parte strutturale del piano è definito il fabbisogno futuro, da attuarsi in un tempo indeterminato, sulla base dei criteri e delle analisi riportate precedentemente. Tali aree comprendono in prevalenza aree già urbanizzate vicino

all'abitato e rappresentano principalmente un completamento del tessuto edilizio esistente al fine di favorirne l'integrazione funzionale e morfologica.

L'individuazione dei suoli interessati dalle trasformazioni ed inseriti all'interno delle disposizioni programmatiche comporta la loro conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa. È dunque per il solo decennio e in relazione agli interventi inseriti nelle disposizioni programmatiche che occorre valutare sotto il profilo dimensionale delle trasformazioni previste.

Per quanto riguarda l'edilizia pubblica il piano operativo incentiva la formazione di un patrimonio abitativo accessibile a tutti i ceti sociali, prevedendo in ciascun Ambito di trasformabilità residenziale (ATR) e negli Ambiti di trasformabilità produttiva-commerciale (ATPC) in cui è previsto l'insediamento di residenze, la riserva di una quota minima del 20% alloggi riservati al cd. "Edilizia residenziale pubblica e sociale"<sup>4</sup>, dovendosi intendere per con questa espressione:

- alloggi di edilizia sovvenzionata (interamente a carico degli enti territoriali o dello Stato, ne è un esempio l'edilizia economico-popolare di cui alla legge 167/1962);
- alloggi di edilizia agevolata (in cui lo Stato interviene mettendo a disposizione dei mutui agevolati);
- alloggi di edilizia privata convenzionata di cui all'art.18 DPR 380/2001 (alloggi realizzati mediante una convenzione tra il Comune e le imprese di costruzione o cooperative, in cui queste ultime si impegnano a vendere le abitazioni realizzate a un prezzo calmierato)
- "alloggi sociali" (anche "housing sociale") di cui al DM 22 Aprile 2008.

Il PUC potrà prevedere che la realizzazione delle quote di "Edilizia residenziale pubblica e sociale" sia a carico parziale o totale dei soggetti attuatori dei comparti; inoltre, la previsione di una quota minima distribuita in ciascun ambito di trasformazione risponde all'esigenza di favorire la "mixité" sociale, evitando la concentrazione di fasce di popolazione più o meno abbienti in aree ristrette e fortemente settorializzate.

Le disposizioni programmatiche disciplinano le aree del territorio comunale destinati alla edificazione di nuove residenze. In tali aree si fa ricorso a informazioni estimative, per valutare i valori immobiliari, i costi di produzione, ecc., finanche a meccanismi di incentivazione e compensazione con il fine di agevolare la realizzazione di una quota di "Edilizia residenziale pubblica e sociale".

Individuano anche le aree del territorio comunale destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale. Tali ambiti assumono il nome di "Aree di trasformazione per Servizi", le cui destinazioni sono definite sulla base delle scelte strategiche operate per il territorio comunale e delle effettive necessità degli ambiti o delle singole località.

Le disposizioni programmatiche individuano, inoltre, le aree del territorio comunale destinati alla edificazione di nuovi insediamenti di carattere alberghiero e artigianale. Tali aree assumono il nome di "Aree di Trasformazione Produttiva" nel caso in cui le destinazioni definite nella scheda di comparto prevedono l'insediamento di funzioni prevalentemente produttive ed artigianali. Nel caso in cui la destinazione assegnata dalle schede di comparto prevedono la localizzazione di aree alberghiere o extra-alberghiere, le aree assumono il nome di "Aree di Trasformazioni Turistiche".

Le disposizioni programmatiche del Piano Urbanistico Comunale concorrono alla formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio, pubblici e privati, da realizzare nell'arco di tre anni. Mentre la selezione degli interventi pubblici è effettuata in base al Programma pluriennale delle opere pubbliche, la selezione degli interventi privati viene definita attraverso una specifica manifestazione di interesse in base ad un avviso pubblico.

---

<sup>4</sup> Per un approfondimento si veda: [http://regione.campania.it/regione/it/tematiche/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale?page=1#:~:text=L'Housing%20sociale%20\(letteralmente%20Edilizia.assenza%20di%20un'offerta%20adeguata](http://regione.campania.it/regione/it/tematiche/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale?page=1#:~:text=L'Housing%20sociale%20(letteralmente%20Edilizia.assenza%20di%20un'offerta%20adeguata)

Per selezionare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, il comune può attivare, con o senza preventiva manifestazione di interesse, un concorso pubblico mediante un bando ad evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, anche con volumetria premiale, gli obiettivi di più rilevanti interessi pubblici e più elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PUC.

La selezione degli interventi privati prioritari, come già detto in precedenza, viene definita attraverso una specifica manifestazione di interesse in base a un avviso pubblico cui è allegata la Tavola QS 2.3 Ambiti Territoriali Omogenei delle disposizioni strutturali del Piano Urbanistico Comunale (PUC), le Norme Tecniche di Attuazione e l'elaborato QP 3.1 Indirizzi per le trasformazioni della componente programmatica del PUC, dove sono indicati: la localizzazione delle Aree potenzialmente trasformabili, le linee guida per le trasformazioni, gli obiettivi relativi all'area, le possibili modalità di attuazione, nonché le destinazioni ammesse all'interno dell'area.

### **L'attuazione**

Aspetto da evidenziare concerne le modalità attuative delle aree di trasformazione che privilegiano quale strumento esecutivo, il comparto, integrato da una convenzione che disciplina la partecipazione pro-quota dei proprietari alle volumetrie consentite, ma anche gli impegni relativi alle aree da cedere con modalità compensativa e agli oneri da sostenere. Infine, le aree da destinare ad uso pubblico presenti negli ambiti che eccedono gli standard urbanistici, relativi agli interventi e destinate a soddisfare bisogni pregressi, vanno obbligatoriamente cedute all'amministrazione comunale, o gratuitamente o tramite acquisizione da parte di quest'ultima a bassi valori. Il ricorso all'esproprio sarà limitato solo ai casi di inadempienza da parte dei proprietari e quando il Comune ritiene necessaria la immediata utilizzazione di un'area. La Legge urbanistica regionale n. 16 del 2004 attribuisce ai comparti edificatori, soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della citata legge, gran parte dell'attuazione delle trasformazioni. Il comparto è costituito da una o più aree di trasformazione, inclusive degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposte a progettazione e gestione unitaria, da attuare con PUA diretto a garantire:

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

Per l'attuazione dei singoli comparti dovrà essere stipulata apposita convenzione per i cui contenuti si rinvia all'art. 37 della L.R. n. 16 del 2004. In merito all'attuazione del comparto edificatorio esso può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.

La convenzione deve prevedere:

- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
- l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di intervento;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;

- l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle aree per servizi, se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- la quota di Housing Sociale che eventualmente si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione.

Nelle schede di progetto dei singoli comparti, previste dalle disposizioni programmatiche del Puc, sono individuate le aree di trasformazione destinate interamente a spazi pubblici e di uso pubblico d'interesse locale e/o a viabilità i cui diritti edificatori possono essere utilizzati nelle aree del comparto di concentrazione dell'edificazione. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale può sostituirsi al privato nella redazione del PUA, anche riassegnandolo mediante procedimento ad evidenza pubblica ed acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili avvengono mediante procedure di esproprio. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, dichiara pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere previste.

In alternativa, l'amministrazione comunale può, in accordo con i privati, redigere d'ufficio il PUA attribuendo le spese di redazione ai proprietari. L'attuazione del PUA è demandata al rilascio dei permessi di costruire (anche convenzionati) o nei casi in cui venga fatta esplicita richiesta, la Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti necessari.

Le disposizioni programmatiche del PUC possono prevedere l'attuazione parziale del comparto secondo le previsioni del PUA, che comunque sarà redatto per l'intera area di trasformazione.

L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, attuabile tramite progetti di lottizzazione convenzionata a cura di un soggetto attuatore, ma nel rispetto di un PUA unitario. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e/o con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.

La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti, laddove non prevista dal PUC, deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

## 9. APPENDICE

## 9.1 Tabella degli standard esistenti

D.I. 1444/68 art. 3	ID Area	Denominazione	Località	Superficie mq
<b>Aree per attrezzature di interesse comune</b>	1	Chiesa di San Nicola	Galdo	330
	2	Chiesa dell SS. Annunziata	Acciaroli	381
	3	Capitaneria di Porto	Acciaroli	386
	4	Palazzo Vinciprova	Pioppi	603
	5	Chiesa Maria SS. del Carmine	Pioppi	125
	6	Caserma dei Carabinieri	Acciaroli	2829
	7	Cappella di San Rocco	Celso	148
	8	Deposito comunale	Cannicchio	135
	9	Porto di Acciaroli	Acciaroli	2279
	10	Santa Maria Assunta	Celso	1202
	11	Cappella di San Rocco	Cannicchio	207
	12	Caffè letterario	Galdo	93
	13	Cappella Celso	Celso	38
	14	Chiesa di San Martino	Cannicchio	234
	15	Castello dei Principi Capano	Pollica	889
	16	Chiesa di San Pietro	Pollica	341
	17	Municipio	Pollica	374
	18	Convento di Santa Maria delle Grazie	Pollica	2783
	19	Cappella Pollica	Pollica	389
	20	S.A.U.T.	Acciaroli	2528
	21	Deposito comunale	Pollica	225
	22	Chiesa di San Giovanni		827
	23	Auditorium	Pioppi	599
	24	Cappella della Madonna del Soccorso	Cannicchio	78
	25	Palazzo Rascio	Pollica	660
	26	Ufficio Postale	Pollica	52
	27	Ufficio Postale	Pioppi	59
	28	Stazione Carabinieri	Pollica	254
<b>TOTALE</b>				<b>19048</b>
<b>Aree per l'istruzione</b>	29	I.C. G. Patroni - Pollica	Pollica	1983
	30	Ex Scuola	Pollica	910
	31	I. C. G. Patroni - Acciaroli	Acciaroli	875
	32	Ex Asilo	Celso	267
<b>TOTALE</b>				<b>4035</b>
<b>Aree per parcheggi</b>	33	Galdo	Galdo	633
	34	Celso	Celso	673
	35	Via Vinciprova	Pioppi	551
	36	Piazza del Millenario	Pioppi	1110
	37	Via Croce	Pollica	157

	38	Acciaroli	Acciaroli	758
	39	Via Nazionale	Acciaroli	2818
	40	SS267	Acciaroli	274
	41	Via Caleo	Acciaroli	945
	42	Via Nino Bixio	Acciaroli	860
	43	Area Mercato	Acciaroli	893
	44	Torre	Acciaroli	1182
	45	Porto	Acciaroli	2424
	46	Via Roma	Pollica	288
	47	Via Croce	Pollica	318
	48	Porto del Fico	Pioppi	2680
	49	Cannicchio	Cannicchio	747
	50	SP 48 - Pollica	Pollica	290
	51	Via San Giuseppe	Acciaroli	804
<b>TOTALE</b>			<b>18405</b>	
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	52	Santa Maria delle Grazie	Pollica	259
	53	Iandolo	Acciaroli	829
	54	Mortelle	Pioppi	5958
	55	Piazza del Millenario	Pioppi	722
	56	Campo sportivo	Celso	1543
	57	Campo sportivo	Celso	12170
	58	Impianto sportivo G.Campagnuolo	Acciaroli	7365
	59	Via Caracciolo	Pioppi	242
	60	Acciaroli	Acciaroli	1901
	<b>TOTALE</b>			<b>30989</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>72477</b>	

Aree per l'edilizia sociale	61	Pioppi - Locali commerciali	145
	62	Pioppi - Locali commerciali	236
	63	Pioppi - residenze	247
	64	Acciaroli - Housing Sociale	134
	65	Galdo - residenze	293
<b>TOTALE</b>			<b>1055</b>

D.I. 1444/68 art. 4	Località/Denominazione	Superficie mq
Attrezzature di interesse generale	Centro velico - Pioppi	1520
	<b>TOTALE</b>	<b>1520</b>

## 9.2 Elenco elaborati

### Quadro conoscitivo:

1.1.1	Inquadramento territoriale	Scala 1:25.000
1.2.1	Stralcio del Piano Territoriale Regionale - P.T.R.	Scala 1:50.000
1.2.2	Preliminare di Piano Paesaggistico Regionale	Scala 1:500.000
1.2.3	Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.	varie
1.2.4	Stralcio del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano	Scala 1:10.000
1.2.5	Stralcio del Piano Paesistico - Cilento Costiero	Scala 1:10.000
1.2.6a	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Pericolosità da frana	Scala 1:5.000
1.2.6b	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Pericolosità da frana	Scala 1:5.000
1.2.6c	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Pericolosità da frana	Scala 1:5.000
1.2.7a	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Rischio da frana	Scala 1:5.000
1.2.7b	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Rischio da frana	Scala 1:5.000
1.2.7c	Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico - Rischio da frana	Scala 1:5.000
1.2.8	Piano Stralcio Erosione costiera – Rischio	Scala 1:5.000
1.2.9	Piano Stralcio Erosione costiera - Pericolosità	Scala 1:5.000
1.3.1	La pianificazione comunale vigente	Scala 1:10.000
1.3.2a	Stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente	Scala 1:5.000
1.3.2b	Stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente	Scala 1:5.000
1.3.2c	Stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente	Scala 1:5.000
1.3.3a	Stato d'attuazione degli standard urbanistici	Scala 1:2.500
1.3.3b	Stato d'attuazione degli standard urbanistici	Scala 1:2.500
1.3.4	Ricognizione e stato d'attuazione degli interventi di trasformazione in corso	Scala 1:10.000
1.4.1	Sintesi interpretativa della struttura paesaggistica	Scala 1:20.000
1.4.2	Carta della sensibilità visiva	Scala 1:30.000
1.5.1a	Stratificazione storica	Scala 1:5.000
1.5.1b	Stratificazione storica	Scala 1:5.000
1.5.1c	Stratificazione storica	Scala 1:5.000
1.5.2a	Analisi funzionale del territorio	Scala 1:5.000
1.5.2b	Analisi funzionale del territorio	Scala 1:5.000
1.5.3	Carta delle proprietà pubbliche	Scala 1:10.000
1.5.4	Ricognizione di aree ed edifici dismessi o incompleti	Scala 1:10.000
1.6.1	Infrastrutture per la mobilità e relative fasce di rispetto	Scala 1:10.000
1.6.2	Reti ed impianti delle infrastrutture tecnologiche e relative fasce di rispetto	Scala 1:10.000
1.7.1	Aree percorse e danneggiate dal fuoco	Scala 1:10.000
1.7.2a	Tutele paesaggistiche, architettoniche e archeologiche	Scala 1:5.000
1.7.2b	Tutele paesaggistiche, architettoniche e archeologiche	Scala 1:5.000
1.7.2c	Tutele paesaggistiche, architettoniche e archeologiche	Scala 1:5.000

### Disposizioni strutturali del piano:

2.1	Elementi strutturali del paesaggio	Scala 1:10.000
2.2a	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1:2.500
2.2b	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500
2.2c	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500
2.2d	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500
2.2e	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500

2.2f	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500
2.2g	Carta delle precisazioni di zona del Piano del Parco	Scala 1: 2.500
2.3.1	Ambiti Territoriali Omogenei	Scala 1:5.000
2.3.2	Ambiti Territoriali Omogenei	Scala 1:5.000
2.3.3	Ambiti Territoriali Omogenei	Scala 1:5.000
2.4a	Ambiti Territoriali Omogenei	Scala 1:2.500
2.4b	Ambiti Territoriali Omogenei	Scala 1:2.500
2.5a	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5b	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5c	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5d	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5e	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5f	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5g	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5h	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5i	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5l	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.5m	Ambiti sensibili di paesaggio – ricognizione dei vincoli	varie
2.6a	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Galdo	varie
2.6b	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Celso	varie
2.6c	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Costantinopoli	varie
2.6d	Ambiti sensibili di paesaggio - linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Pollica	varie
2.6e	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Cannicchio	varie
2.6f	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Acciaroli	varie
2.6g	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Caleo	varie
2.6h	Ambiti sensibili di paesaggio – linee guida per la salvaguardia del territorio periurbano - Pioppi	varie
2.7.1a	Tessuto insediativo storico - Galdo	Scala 1:2.000
2.7.1b	Disciplina dei centri storici - Galdo	Scala 1:1.000
2.7.2a	Tessuto insediativo storico - Celso	Scala 1:2.500
2.7.2b	Disciplina dei centri storici - Celso	Scala 1:1.500
2.7.3a	Tessuto insediativo storico - Pollica	Scala 1:3.000
2.7.3b	Disciplina dei centri storici - Pollica	Scala 1:1.500
2.7.4a	Tessuto insediativo storico - Cannicchio	Scala 1:2.000
2.7.4b	Disciplina dei centri storici - Cannicchio	Scala 1:1.000
2.7.5a	Tessuto insediativo storico - Acciaroli	Scala 1:3.500
2.7.5b	Disciplina dei centri storici - Acciaroli	Scala 1:1.500
2.7.6a	Tessuto insediativo storico - Pioppi	Scala 1:3.500
2.7.6b	Disciplina dei centri storici - Pioppi	Scala 1:1.500
All. 1	Linee guida per la disciplina dei centri storici - Schede	

2.8	Il patrimonio rurale dismesso	Scala 1:5.000
All. 2	Il patrimonio rurale dismesso - Schede	

**Documenti descrittivi e normativi:**

R1	Relazione generale	
N1	Norme tecniche di attuazione della disciplina strutturale	
RA1	Rapporto ambientale	
RA2	Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica	
A.P.I.	Atti di Programmazione degli interventi	
RUEC	Regolamento urbanistico edilizio comunale	

**Allegato B: Studio agronomico**

	Relazione	
	Carta dell'uso del suolo – foglio A	Scala 1:5.000
	Carta dell'uso del suolo – foglio B	Scala 1:5.000
	Carta dell'uso del suolo – foglio C	Scala 1:5.000
	Carta dell'uso del suolo – foglio D	Scala 1:5.000
	Carta dell'uso del suolo – foglio E	Scala 1:5.000
	Carta della naturalità – foglio A	Scala 1:5.000
	Carta della naturalità – foglio B	Scala 1:5.000
	Carta della naturalità – foglio C	Scala 1:5.000
	Carta della naturalità – foglio D	Scala 1:5.000
	Carta della naturalità – foglio E	Scala 1:5.000

**Allegato C: Studio geologico**

	L.9/83 Relazione generale illustrativa	
	Allegati alla relazione generale illustrativa	scala 1:10000 (A3 - 5fogli )
	L.9/83 Carta Geolitologica	scala 1:5000 (3 fogli 91.4x111.4cm)
	L.9/83 Carta della stabilita	
	L.9/83 Carta idrogeologica	
	L.9/83 Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica	

**Allegato D: Piano di zonizzazione acustica**

D.01	Relazione	
D.02	Regolamento	
D.03a	Strade con classificazione acustica stradale	Scala 1:5.000
D.03b	Strade con classificazione acustica stradale	Scala 1:5.000
D.03c	Strade con classificazione acustica stradale	Scala 1:5.000
D.04a	Zonizzazione acustica – classificazione acustica del territorio comunale	Scala 1:5.000
D.04b	Zonizzazione acustica – classificazione acustica del territorio comunale	Scala 1:5.000
D.04c	Zonizzazione acustica – classificazione acustica del territorio comunale	Scala 1:5.000