

TABELLE DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

contenuti operativi del PUC

La componente programmatica del PUC (**che si traduce in piano operativo**) nel rispetto dei limiti e dei carichi insediativi fissati in sede di conferenza programmatica in attuazione del PTCP, dettaglia ulteriormente gli elementi richiamati nelle norme di attuazione NTA indicando:

- destinazione d'uso;
- indici fondiari e territoriali;
- parametri edilizi e urbanistici;
- standard urbanistici;
- attrezzature e servizi.

Il piano operativo del PUC, elaborato in scala 1:2000, si riferisce agli ambiti del territorio comunale caratterizzati dalle componenti insediative esistenti e di previsione.

Considerato che la Legge prevede la stesura degli atti di programmazione degli interventi riferiti al primo triennio e che il PUC ne prevede altri da scadenzare nelle successive annualità il presente documento, essenziale ai fini dell'attuazione del UC, rappresenta la carta delle qualità e delle quantità delle trasformazioni previste dal PUC la cui attuazione è regolamentata dalle NTA.

Le tabelle sono ordinate per ambito di intervento e indicano, con contenuto conformativo, i lotti che, nel Preliminare di Piano, sono stati oggetto di previsione strategica per il raggiungimento degli obiettivi che trovano riscontro negli indirizzi comunali a base della costruzione del PUC.

La conformazione tipologica dei suoli indicati nelle tabelle è parte essenziale del PUC, delle NTA e degli API in quanto correlata al quadro conoscitivo del territorio oggetto della fase di analisi da cui è scaturito il contenuto del Preliminare di Piano che, nel processo di costruzione del PUC ne rappresenta il carattere e non un ruolo appendice di mera esercitazione del fare pianificazione.

Gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della LR n.16/2004, da adottare con delibera di consiglio comunale, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti dettano la disciplina degli interventi in termini di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale al fine di esplicitare in dettaglio la componente programmatica del piano stesso.

Gli API, che hanno valore ed effetti di programma pluriennale di cui all'art.13 della legge n.10/1977 ed all'art.5 della legge regionale

campana n.19/2001, rappresentano uno strumento di raccordo tra programmazione e pianificazione territoriale e contengono il correlato necessario potere attuativo lì dove è il legislatore chiarisce che "per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente".

Le tabelle allegate, esplicitano ed indicano:

- La classificazione dei suoli;
- i lotti riportati nelle tavole del Piano Operativo;
- la superficie dei lotti;
- la zona omogenea di appartenenza;
- la definizione degli interventi con riferimento alle NTA;

Il comune, nell'ambito della propria autonomia programmatica ed attuativa del PUC, stabilirà tempi e modi nonché azioni utili ed opportune per il governo del territorio in termini di attuazione degli interventi ritenuti opportuni per la riqualificazione strutturale del territorio a cui associare anche lo sviluppo socio-economico rispetto alle utilizzazioni da implementare.

Tutti gli ambiti diversamente classificati sono subordinati all'approvazione del PUA correlato all'API che il comune riterrà predisporre.

Piano Operativo Comunale

Il Piano Operativo in coerenza con il Piano strutturale aggiorna e verifica il Preliminare di Piano, di cui ne conferma i contenuti strategici, alla luce:

- dei dati emersi nella fase di consultazione con i SCA;
- dei contenuti del PTCP di Salerno, in particolare con riferimento alla tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione del Centro Storico e delle frazioni attraverso interventi diretti e/o indiretti volti alla conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici morfologici e materici;
- Della classificazione dei suoli ricadenti all'interno del tessuto edilizio ed urbanistico esistente con individuazione ed in particolare:
 1. delle aree sature (tessuto consolidato)
 2. dei "lotti interclusi" e/o "vuoti urbani" con intervento diretto a completamento del tessuto parzialmente saturo;
 3. dei suoli oggetto di trasformazione da destinare a comparti edificatori da attuare mediante regola perequativa .

Nel Piano Operativo trovano regolamentazione specifica:

- i nuovi comparti edificatori di attuazione delle aree di trasformabilità previste nel Piano Strutturale già contenute nel preliminare di Piano e rimodulate rispetto ai risultati della consultazione e partecipazione dei soggetti portatori di interessi diffusi;
- nuovi tessuti integrati (uso misto) con il sistema antropico e ambientale esistente in cui vengono precisati i parametri e le specificazioni quantitative e qualitative circa l'individuazione di aree a trasformazione integrata (attrezzature e servizi di interesse pubblico miste a residenza, terziario, commerciale)
- indirizzo tipomorfologico per la progettazione dei singoli comparti edificatori affermando il principio di superamento della monofunzionalità residenziale a favore del modello di integrazione polifunzionale - complesso integrato - (attrezzature, uffici, commercio, attività produttive e ricettive) attuabili con metodi e regole perequative;
- riconfigurazione e riconversione di aree di proprietà pubblica e privata esistenti da attuarsi con il ricorso a finanziamento comunitario e/o pubblico privato - il riferimento è al comparto interno al centro storico di Montano Antilia strategico per la rivitalizzazione del centro urbano e ad alcune aree interne al nucleo di Abatemarco da destinare a spazio integrato - piazza e dotazioni di interesse collettivo;
- valorizzazione di alcune aree interstiziali e residuali da destinare a verde urbano integrando le dotazioni di aree pubbliche esistenti;
- ricucitura del sistema antropico urbanizzato e non nella logica di tutelare attraverso l'uso sostenibile del suolo nel rispetto dei valori del paesaggistico circostante anche attraverso interventi d'ingegneria naturalistica, delle sponde del torrente oggi di alcuni tratti di torrenti e valloni che attraversano i nuclei edificati e abitati;
- consolidamento pubblico di spazi già destinati ad uso pubblico da acquisire al patrimonio comunale attraverso regole perequative compensative con i proprietari dei suoli.

Il Piano Operativo contiene

- disposizioni operative che definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale dei suoli chiamati agli usi differenziati in archi temporali annuali e pluriennali.
- il Piano Operativo Generale in scala 1/5.000 riguarda l'intero territorio comunale. Esso indica e caratterizza le trasformazioni contenute nel Piano Strutturale e definisce la disciplina delle aree in termini di destinazioni d'uso, indici, attrezzature e servizi ecc... nell'arco del primo triennio attraverso Piani Operativi Attuativi.
- Il Piano Operativo Attuativo - POA - in scala 1:2000 viene predisposto con il PUC e riguarda gli ambiti prioritari e in generale tutte le aree attuabili nel primo triennio attraverso atti di programmazione di intervento - API
- Il POA produce effetti giuridici sul regime dei suoli pertanto rappresenta il documento a carattere prescrittivo e riporta tutti gli elementi che caratterizzano il territorio urbanizzato e urbanizzabile rispetto all'aggiornamento cartografico definito dalla struttura comunale dell'Ufficio di Piano rispetto ai titoli abilitativi in corso e alle opere pubbliche implementate.

Il Sistema insediativo:

distingue:

- Il tessuto storico - zona omogenea di tipo A
- Il tessuto prevalentemente e parzialmente edificato - zona omogenea di tipo B
- Le aree marginali di trasformazione ad uso misto - zona omogenea di tipo C

individua:

- Il sistema delle attrezzature - *standard urbanistici* - esistenti e di progetto distinte in istruzione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, sport e tempo libero, religiose e varie - zona omogenea F
- Il Sistema della produttività che riguarda prioritariamente le attività produttive esistenti e le aree di nuova previsione - zona omogenea D
- Il Sistema ambientale - agricoltura e paesaggio - che differenzia le differenti principali colture agricole del suolo per tipologia essenziale, grado di naturalità e tutela - zona omogenea di tipo E -

Il dimensionamento del PUC

Nello scadenziario (*crono-programma*) stabilito in sede di conferenza d'ambito permanente, il 31 gennaio 2013 ha rappresentato la data entro cui i comuni dovevano presentare la propria proposta di pre-dimensionamento (fabbisogno residenziale) del Puc secondo il criterio indicato nella scheda Allegato B) delle linee guida distribuite in sede di conferenza d'ambito.

La scheda esemplificativa elaborata dalla Provincia ha offerto un supporto metodologico per la costruzione del dimensionamento del fabbisogno residenziale, quale base per il confronto da sviluppare in sede di Conferenza d'Ambito. Il comune di Montano Antilia ha presentato la propria proposta di dimensionamento del fabbisogno abitativo, turistico, produttivo, etcc. Sulla base dello studio di analisi condotto per la formazione del puc .

La Lr 14/1982 con i suoi indirizzi programmatici, ancora di riferimento, dispone che le analisi demografiche e socioeconomiche retrospettive debbano essere riferite ad un periodo di almeno 10 anni, con le indicazioni delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato. Lo studio effettuato, rispetto a tali considerazioni per quanto attiene all'interpretazione delle dinamiche demografiche, quantifica la popolazione futura all'arco di riferimento temporale decennale del Puc.

Relativamente alla quantificazione della domanda di nuova edilizia residenziale la prassi consolidata lascerebbe maggiori margini di manovra, in particolare rispetto alla valutazione della reale e dettagliata consistenza del patrimonio edilizio preesistente, sulla base di una documentata analisi delle sue caratteristiche strutturali, funzionali, localizzative e della sua effettiva utilizzabilità ai fini del soddisfacimento della suddetta domanda, sia attuale sia futura.

Lo studio di dimensionamento insediativo per il Comune di Montano Antilia si è basato su una retrospezione decennale relativa agli anni 2001-2010; In rapporto ai tempi tecnici necessari per la elaborazione e la formazione del piano, per evitare che il decennio di proiezione dei risultati possa essere eroso dal periodo di valutazione, di adozione e di approvazione dello stesso, si è considerato l'arco di 10 anni di programmazione del Puc a partire dal 2013, ovvero considerando il decennio 2013-2023. Nella valutazione del fabbisogno abitativo complessivo entrano in gioco sia il fabbisogno pregresso, relativo a riconosciute condizioni di disagio, sia il fabbisogno aggiuntivo, relativo alle dinamiche demografiche valutate.

Rispetto agli scenari predisposti dallo Studio predisposto già in sede di Preliminare di PUC e allegato al PUC sulla base di quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Salerno, non è stato possibile confermare i risultati ottenuti che indicavano in 84 il numero di alloggi da prevedere nell'arco temporale di riferimento in quanto a valle del processo decisionale partecipato e concertato in sede di conferenza d'ambito nonchè sulla scorta di ulteriori valutazioni sul dimensionamento complessivo del fabbisogno abitativo dell'intero ambito identitario di appartenenza **al comune di Montano Antilia** sono stati attribuiti **50 nuovi alloggi** una previsione, giusta o sbagliata che sia, che lascia comunque delle perplessità concettuali e metodologiche imposte solo attraverso un percorso di condivisione democraticamente calata dall'alto in un contesto di ripartizione e/o spartizione dei "pani e dei pesci" che alla fine non garantisce il territorio atteso che un metodo o sistema democratico che assicuri la effettiva realizzazione degli alloggi assegnati ancora non è stato inventato da nessuno.

Il PUC impossibilitato a tener conto delle possibili dinamiche sociali ed economiche che le nuove trasformazioni indotte dal Piano saranno in grado di determinare fissa in **50** il numero di alloggi in grado di soddisfare il fabbisogno abitativo nell'arco temporale di validità dello strumento urbanistico, da considerarsi flessibile rispetto sia alle esigenze del territorio che alla domanda che ne potrà derivare.

Questi 50 nuovi alloggi rispetto alle dinamiche insediative che si sono determinate nell'ultimo decennio e che hanno di fatto caratterizzato i tre nuclei urbani del territorio comunale saranno insediati nel seguente modo:

- 20 nuovi alloggi nel capoluogo Montano Antilia
- 20 nuovi alloggi nella frazione Massicelle
- 10 nuovi alloggi nella frazione Abatemarco

Il totale dei 50 alloggi sarà di iniziativa privata in considerazione della mancata richiesta di alloggi sociali.

Sulla base di questo dato il PO è stato elaborato compatibilmente con aree che il Piano Strutturale definisce come aree di trasformabilità in rapporto alla classificazione del territorio nell'ambito dei singoli ambiti anche rispetto alla superficie territoriale a disposizione, agli indici individuate soprattutto rispetto agli obiettivi di ricucitura delle aree edificate nonché a quelle da destinare a interventi misti-integrati.

La pianificazione, forzosamente incanalata dentro le regole parzialmente condivise perché interamente stabilite dal "decisore sovraordinato", è stata fatta sostanzialmente tenendo conto delle prescrizioni del PTCP di Salerno, di quanto emerso dalle Conferenze di Piano Permanenti per l'Ambito Cilento nonché degli obiettivi di salvaguardia paesaggistica - ambientale genericamente evidenziati nella fase di consultazione con i SCA.

La scelta insediativa consequenziale risponde:

- da un lato alla necessità di dare nuova destinazione ai lotti interclusi e vuoti urbani tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli stessi;
- dall'altro alla opportunità di consolidare la frangia del tessuto marginale e perturbano definendo i nuovi margini urbani di un territorio concettualmente "aperto" anche all'interno della struttura edificata e abitata figlia del precedente strumento urbanistico comunale.

Pretendere o immaginare una programmazione pluriennale del processo insediativo che complessivamente prevede 50 alloggi ripartiti sul territorio in 20+20+10 è cosa non solo assurda ma illogica dal punto di vista strettamente attuativo a meno di non voler ipotizzare, corsi e ricorsi storici permettendo, esclusivamente comparti di edilizia residenziale sociale (anche mista) da attuare utilizzando sistemi procedurali concertativi di cui l'esproprio dei suoli rappresenta l'elemento centrale da cui partire. Il contesto sociale di riferimento, le condizioni al contorno e la scelta politica - condivisa - escludono questa strada che risulterebbe in forte salita per una concreta attuazione delle previsioni di alloggi.

Il piano di Montano Antilia, sulla base delle esperienze empiriche e dei dati forniti dal comune in ordine alla capacità privata di realizzare

prioritariamente l'abitazione per se o per i figli, sarà attuato nell'arco temporale di 5 anni con una media di 10 alloggi per anno a prescindere dalla specifica localizzazione nei tre nuclei urbani, abitati o edificati.

Quindi il Piano Operativo di riferimento è quello generale POG a cui sono affiancati i seguenti piani operativi attuativi POA ritenuti significativi per gli obiettivi che intendono raggiungere nell'ambito di scelte strategiche comunali condivise in sede di pianificazione.

Montano Antilia

L'attuazione del PUC di Montano Antilia avviene, in coerenza con la LR 16/2004 e con quanto definito nel Quinto Quadro del Piano Territoriale Regionale approvato con L.R. 13/2008, con un sistema misto che trova, nella regola perequativa generalizzata, una risposta metodologica utile per la trasformazione delle aree chiamate ad usi urbani.

Le regole generali su cui fonda questo modello attuativo sono:

- 1) Sono escluse dalla trasformazione tutte le aree caratterizzate da accertata incompatibilità ambientale. Per cui la trasformazione urbanistica, diretta o indiretta riguarda tutte le aree compatibili con una utilizzazione diversa da quella attuale e ritenute necessarie per lo sviluppo integrato e fisiologico del territorio.
- 2) Il meccanismo attuativo prevede:
la trasformazione diretta per gli interventi ricadenti all'interno dei suoli classificati urbani consolidati;
il comparto – unitario o ad arcipelago - per i suoli classificati periurbani-marginali come definiti dalle tavole di piano e dalle schede allegate;
- 3) Gli indici territoriali, anche in relazione alla ubicazione dei lotti rispetto al contesto urbano, definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione. Essi sono identici per tutte le aree appartenenti alla stessa classe definita nella tavola del piano operativo.
- 4) Le schede riferite ai POA definiscono le regole della trasformazione.
- 5) Il modello perequativo, dove utilizzato, definisce e riconosce diritti edificatori dei suoli in base alle loro condizioni di fatto e di diritto rispetto agli obiettivi da raggiungere.

L'applicazione del modello perequativo-compensativo si basa sulla classificazione dei suoli chiamati ad usi urbani tenendo presente lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano al momento della pianificazione comunale.

La classificazione è risultata strumento fondamentale per ancorare i diritti edificatori spettanti ai proprietari dei suoli ricadenti nel processo di trasformazione indipendentemente dalle destinazioni specifiche dell'uso del suolo.

Questo tipo di classificazione, applicabile per ambiti, per sistemi e per zone territoriali omogenee, scaturisce da una lettura attenta ed interpretativa dell'art. 23 della L.R. 16/2004 in particolare da quanto desumibile dalle lettere b) - d) ed h) del comma 2 .

L'interpretazione del citato art. 23 viene avvalorata e confermata dalla L.865/1971 di centro edificato inteso come parte *“delimitata dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro del centro edificato gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazioni”*.

Classificazione degli ambiti di riferimento:

Territorio Urbano: individua *“L’aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di contiguità caratterizzato dall’esistenza di servizi pubblici costituenti una forma autonoma di vita sociale coordinata dal centro stesso.”*, Esso viene suddiviso nei seguenti sottoinsiemi:

- **tessuto consolidato**, costituito da quella parte del territorio caratterizzata dai tessuti urbani antichi e recenti sviluppati secondo maglie più o meno regolari, articolati in una serie di edifici tipo logicamente affini, di cortili e giardini, di strade, piazze e servizi fittamente interconnessi.
- **lotti interclusi**, costituito da quelle particelle rimaste o divenute in edificate all’interno del tessuto urbano di ridotte dimensioni, da considerarsi integranti all’area edificata con continuità.
- **vuoti urbani**, costituiti da quelle particelle rimaste o divenute inedificate all’interno del tessuto urbano che nonostante la loro maggiore consistenza dimensionale possono considerarsi parte integrante all’area edificata con continuità.

Territorio Periurbano e Marginale: individua *“le zone caratterizzate da gruppi di case senza servizi ed esercizi pubblici, le propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna, i nuclei edificati minori delimitati da strade, corsi d’acqua, zone acclivi, infrastrutture varie, ecc.”* Esso viene suddiviso nei seguenti sottoinsiemi:

- **tessuto marginale**, costituito dalle propaggini del tessuto edilizio che dal centro vanno verso la campagna e o le frazioni;
- **tessuto agricolo residuale**, costituito dalle aree agricole residuali rimaste intrappolate tra il tessuto edilizio in formazione e le infrastrutture esterne.

Le Frazioni, già consolidate nella loro struttura urbana come si evince dalle planimetrie catastali del 1915 che riportano il vecchio impianto, si caratterizzano come: **località abitata**, priva del principale luogo di socializzazione che caratterizza, invece, il centro abitato, costituita da un consistente gruppo di case contigue e vicine, intervallate da strade, viuzze, slarghi o piazze, orti piccoli coltivati ed incolti. Caratterizzazione che trova riscontro nell’allegato al DPR n. 223/1989 - nucleo abitato.

Le due frazioni Abatemarco e Massicelle risultano articolate nei seguenti principali sottoinsiemi:

- **tessuto consolidato** costituito dal vecchio impianto urbano sviluppatosi lungo le strade principali di accesso articolato in una serie di edifici spesso in linea o a corte. Tessuto saturo dal punto di vista insediativo in cui sono auspicabili interventi di recupero integrato – funzionale e tipologico –
- **tessuto quasi urbano da completare** costituito dalle aree parzialmente edificate di recente formazione per le quali il POA verifica

i parametri essenziali - rapporto di copertura e densità fondiaria - ai fini della classificazione di zona territoriale omogenea di tipo B come stabilito dal DM 1444/68

- **territorio aperto - agricolo - naturalistico** comprende "Le zone a carattere preminentemente agricole oppure aventi forte connotazione naturalistica (aree forestali, territori pascolivi sterili o impervi, formazioni)" -
- "**siti estranei**" caratterizzati da episodi edificati sul territorio aperto di tipo speciale la cui collocazione risulta strategica per l'attività che ospitano.

Il consulente coordinatore

Arch. Antonio Parente

L'Ufficio di Piano

Geom Paolo Paucera

Ing. Ivan Maiese