



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE
adeguamento al PTCP

ELABORATI DI PROGETTO

R RELAZIONE GENERALE

PROGETTO

arch. Carlo Cuomo

CARLOCUOMOASSOCIATI SRL
SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI

GEOLOGIA

dott. Fabio Caiazza

VAS

arch. Antonio Peduto

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Geomed S.r.l.

geoarcheologia a geologia ambientale

dott. Giovanni Di Maio

dott. Davide Finizio

dott.sa Serenella Scala

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

ing. Paolo Carrafiello

SINDACO

dott. Alessandro Chiola

giugno 2025

CARLOCUOMOASSOCIATI SRL
SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI

LARGO M. D'AVOSSA, 1 — 84124 SALERNO — T +39 089 253326
www.carlocuomoassociati.it — info@carlocuomoassociati.it — P.Iva 06197150656

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LA VARIANTE AL PUC VIGENTE

PREMESSA

Il comune di Montecorvino Pugliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 220 del 15.12.2010, pubblicato sul BURC n. 1 del 03.01.2011.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 27/10/2016 l'amministrazione comunale ha ritenuto necessario procedere ad una variante del PUC vigente. Con Determina del Settore Governo del Territorio n.43 del 13/04/2017 è stato affidato l'incarico per la variante al PUC.

Con nota protocollo n. 8345 del 16.06.2022 i progettisti hanno trasmesso il Progetto Preliminare.

La Giunta Comunale ha preso atto del Preliminare con delibera n. 74 del 28/06/2022, lo ha trasmesso all'Autorità Competente per la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e ha pubblicato gli atti sul sito istituzionale dell'Ente per la condivisione e il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati.

Con nota protocollo n. 12132 del 13/09/2022 l'Autorità Competente ha avviato la fase di consultazione degli SCA.

Sono pervenute, a seguito dell'avvio delle consultazioni, due note:

- Nota della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino, acquisita dall'Ente il 14/10/2022 al n. 14108;
- Nota della Provincia di Salerno, Pianificazione Strategica, Sistemi Culturali e Urbanistica, acquisita dall'Ente il 07/11/2022 al n. 15524.

La Giunta Comunale con delibera n. 128 del 16/12/2022 ha approvato definitivamente il Preliminare di Variante al PUC vigente.

Le note della Soprintendenza e della Provincia

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino, con nota acquisita dall'Ente il 14/10/2022 al n. 14108, segnalava la salvaguardia, il recupero e la conservazione dei nuclei storici, la salvaguardia e l'incremento delle aree verdi. In particolare, richiedeva di dotare la variante di una relazione di *Valutazione Preventiva del Rischio Archeologico*.

La valutazione è stata redatta dalla società GEOMED srl con sede a Scafati (SA) ed è allegata al presente Piano.

La nota della Provincia di Salerno, *Pianificazione Strategica, Sistemi Culturali e Urbanistica*, acquisita dall'Ente il 07/11/2022 al n. 15524 segnalava, tra gli altri temi, la necessità di approfondire e migliorare il Rapporto Ambientale, il Piano di monitoraggio e, in particolare, di verificare alcuni *comparti residenziali* ricadenti tra le aree a "*Potenziale ed elevata biodiversità*", nonché di valutare e verificare la posizione delle aree residenziali e produttive.

E' stato aggiornato il Rapporto Ambientale (VAS) e il Piano di Monitoraggio e sono stati verificati e corretti i comparti residenziali che ricadevano in aree a "*Potenziale ed elevata biodiversità*".

Per quanto attiene la verifica e la posizione delle aree residenziali e produttive si sottolinea che la posizione delle aree non è stata variata, è stato operato solo un ridimensionamento delle stesse per tener conto dei piani sovraordinati e delle istanze dei cittadini. Il presente piano è una variante al PUC vigente.

Le istanze e le note pervenute dai cittadini

In sede di elaborazione e pubblicazione del Preliminare sono pervenute una serie di note ed istanze da parte di privati cittadini che richiedevano una conversione delle aree di loro proprietà da zona omogenea C e D a zona omogenea E (agricola), tanto perché negli anni di validità del PUC non è stato possibile avviare concretamente nessuna trasformazione. Di seguito le note pervenute.

ISTANZE dal 29/06/2017 al 24/08/2023

N.	Mittente	Protocollo	Richiesta
1	Immediata Anna e altri	8320 del 29/06/2017	Cambio zona omogenea da D ad E
2	Di Napoli Giuseppa	10650 del 04/09/2017	Cambio destinazione da parcheggio a E3
3	Anzalone Oreste	13383 del 26/10/2017	Prevedere nel comparto ATP22 la destinazione abitativa del 25%
4	Consiglio Fabio	13456 del 27/10/2017	Cambio zona omogenea da D ad E
5	Adinolfi Ciro e altri	13957 del 09/11/2017	Cambio zona omogenea da D ad E
6	Salerno Antonio	16193 del 27/12/2017	Cambio zona omogenea da D2 ad E
7	Salerno Mario	525 del 16/01/2018	Cambio zona omogenea da D ad E
8	Budetti Marisa	910 del 22/01/2018	Cambio zona omogenea da B a E
9	Budetti Maurizio	909 del 22/01/2018	Cambio zona omogenea da B - C, ad E
10	Pretezzello Antonio	1662 del 06/02/2018	Cambio zona omogenea da D ad E
11	Bisogno Gaetano	1850 del 09/02/2018	Cambio zona omogenea da D2 ad E
12	Milione Alfonso	2451 del 21/02/2018	Cambio zona omogenea da D2 ad E
13	Palo Carmine	3907 del 26/03/2018	Cambio zona omogenea da B a C
14	Della Corte Emilio e altri	4042 del 28/03/2018	Cambio zona omogenea da D a C e B
15	Maddalo Angelo e altri	4801 del 16/04/2018	Cambio zona omogenea da D a C
16	Costantino Marco delegato di Moscato Maria	6579 del 24/05/2018	Cambio zona omogenea da Fp3 a D2
17	Costantino Marco delegato di Milione Antonio	6578 del 24/05/2018	Cambio zona omogenea da D2 a E
18	Salerno Antonio	9535 del 02/08/2018	Vedi n. 6 (Istanza ripetuta)
19	Salerno Mario	10340 del 06/08/2019	Riduzione aliquota del 65%
20	Salerno Mario e Ricciardiello	10341 del 06/08/2019	Vedi n. 7 (Istanza ripetuta)
21	Della Corte Ferruccio/ Di Giorgio/Sferra	14676 del 08/11/2019	Cambio zona omogenea da C11 a E1
21.1	Mazzotti Emilia	14686 del 08/11/2019	Cambio zona omogenea da C11 a E1
21.2	Capriolo Antonio	14684 del 08/11/2019	Cambio zona omogenea da C11 a E1
21.3	Di Giorgio Vittoria	14689 del 08/11/2019	Vedi n. 21
21.4	Savino Angelo	14824 del 11/11/2019	Cambio zona omogenea da C11 a E1
21.5	Petretti Sergio e D'Apice Gerarda	14827 del 11/11/2019	Cambio zona omogenea da C11 a E1 (area non identificata)
21.6	Sferra Ferruccio	14875 del 11/11/2019	Vedi n. 21
22	Zuzzio Filomena	6286 del 01/06/2020	Cambio zona omogenea da B-C a E1
23	Cesaro Antonio	6805 del 12/06/2020	Cambio zona omogenea da CRU1 a E1
24	Imparato Romina	1252 del 26/01/2022	Cambio zona omogenea da C ad E
25	Magazzeno e figli srl	9239 del 05/07/2022	Cambio zona omogenea da E a D
26	Bovi Filippo	10100 del 21/07/2022	Cambio zona omogenea da SP46 a D e stralcio da ATP20b
27	Montefusco Angelina	10336 del 28/07/2022	Cambio zona omogenea da D a C con singolo lotto
28	Immediata Anna e altri	10731 del 09/08/2022	Non sono più interessati all'istanza del 2017 Eliminare il Parco Fluviale "Catazzo"
29	Russolillo Vincenzo - Gruppo Eventi	11864 del 08/09/2022	Cambio zona omogenea da E a D
30	Montefusco Angelina e altri	12647 del 28/09/2022	Cambio zona omogenea da D2 a C
31	Conforti Adele e Conforti Generoso	16512 del 24/11/2022	Annullamento quote aree fabbricabili
32	Lamberti Luigi e Antonio	17215 del 07/12/2022	Cambio zona omogenea da B1 a B1 satura
33	Russomando Giuseppe	400 del 10/01/2023	Cambio zona omogenea da SP40 a B2
34	Montella Adriana	1741 del 06/02/2023	Cambio zona omogenea da E a residenziale
35	Di Giorgio Mariagiovanna	1743 del 06/02/2023	Cambio zona omogenea da A e B ad E
36	Morretta Ilda e altri	1747 del 06/02/2023	Cambio zona omogenea da D2 a E1
37	Melella Giuseppe	3624 del 08/03/2023	Cambio zona omogenea da B1 a E
38	D'Alessio Antonietta e altri	3682 del 10/03/2023	Cambio zona omogenea da E a B
39	Musumeci Matteo	4012 del 17/03/2023	Cambio zona omogenea da D2 a uso rimessaggio barche
40	Budetti Maurizio	6110 del 19/04/2023	Cambio zona omogenea da C ad E
41	Budetti Maurizio	10390 del 12/07/2023	Cambio zona omogenea da B1 ad E
42	Budetti Marisa	10391 del 12/07/2023	Cambio zona omogenea da B1 ad E
43	Budetta Anna	10392 del 12/07/2023	Cambio zona omogenea da B1 ad E
44	Aguzzi Silvano	12142 del 24/08/2023	Errata identificazione del torrente Catanze

GLI OBIETTIVI

Le deliberazioni di indirizzo

A partire dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 27.10.2016 avente ad oggetto "Indirizzi per la Variante al PUC" fino a tutta una serie di atti di indirizzo e raccomandazioni già recepite nel Preliminare e in ottemperanza alle note della Provincia e della Soprintendenza, i temi portanti della variante al PUC vigente, sono:

- Le *cave e le discariche* quale risorsa per il territorio se ricondotte in uno scenario di salvaguardia dell'ambiente e ricostruzione del paesaggio;
- La revisione degli *Standard urbanistici*;
- L'adeguamento e verifica del PUC vigente alle prescrizioni dell'*Autorità di Bacino*;
- Una nuova e rinnovata attenzione al *Bosco di San Benedetto*;
- Una nuova e rinnovata attenzione per il *territorio rurale* e più in generale per l'ambiente e il paesaggio. Le aree rurali sono state rivisitate e articolate in tre diverse sottozone conformemente alle diverse aree individuate dagli elaborati del PTCP relativi alla Tav. 2.2.1.a Rete Ecologica Provinciale;
- La dismissione delle aree residenziali non attuate e un generale ridimensionamento delle stesse per tener conto del *fabbisogno residenziale approvato dalla Provincia* e dai comuni in sede di Conferenza di Piano Permanente (verbale del 10/04/2013).

Il quadro demografico e il nuovo dimensionamento del piano

Il carico insediativo è stato rideterminato in relazione al fabbisogno residenziale approvato in sede di Conferenza di Piano Permanente (verbale del 10/04/2013).

Fabbisogno approvato in sede di Conferenza di Piano Permanente: **1.165 nuovi alloggi.**

L' art. 3, capo 2, del DM 1444/68 associa ad ogni abitante 30 mq: " ... *nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).*"

Ai fini della determinazione del numero di alloggi realizzati e da realizzare abbiamo considerato la superficie lorda di un alloggio pari a 90 mq e l'altezza lorda pari a 3,50 ml.

Ai fini del calcolo degli standard abbiamo fatto corrispondere ad ogni abitante insediato o da insediare 100 mc di costruzione.

Nuovi alloggi realizzati dal 2011 ad oggi

Dal 2011 ad oggi sono stati rilasciati permessi di costruire per una volumetria complessiva di 44,194 mc, pari a 141 alloggi (cfr. tabella allegata):

ELENCO PERMESSI RILASCIATI DAL 2011 AD OGGI			
P.diC. N.	ZONA	CATASTALE	VOLUME (mc)
74/2012	B1	FOGLIO 3 PART. 1825	94,09
03/2016	B2	FOGLIO 13 PART. 735-736	7 098,94
05/2018	B1	FOGLIO 1 PART. 293 SUB 8	52,44
08/2018	B1	FOGLIO 3 PART. 1681	6,63
10/2018	B2	FOGLIO 13 PART. 2883-2887-2891	361,90
22/2021	B2	FOGLIO 12 PART. 1904-1908	6 712,40
30/2021	B2	FOGLIO 13 PART. 773	1 968,30
09/2022	B2	FOGLIO 13 PART. 772	600,57
10/2022	B1	FOGLIO 3 PART. 921	361,90
41/2022	B1	FOGLIO 1 PART. 474	854,77
11/2023	B1	FOGLIO 3 PART. 231	93,62
16/2023	Ci5 (FABBRICATO B e C EX FRANZESE)	FOGLIO 13 PART 2832 (Fabb. C) e FOGLIO 13 PART. 1886	18 565,00
38/2023	B1	FOGLIO 13 PART. 3149-3150-3153	2 054,00
05/2025	B1	N.C.T. FOGLIO n. 13 PARTICELLE 3137 e 3139	2 461,78
TOTALE			41 286,34
PUA CR10			2 907,38
		TOTALE	44 193,72

CALCOLO NUMERO DI ALLOGGI			
Altezza lorda di piano (m)	Superficie lorda totale (mq)	Superficie lorda alloggio (mq)	N. alloggi
3,50	12 626,78	90,00	141

Nuovi alloggi da realizzare in attuazione della variante al PUC vigente

I nuovi alloggi saranno realizzati in quindici aree ricadenti in zona omogenea "B2" di completamento e in dieci aree ricadenti in zona omogenea "C". Gli alloggi in zona B potranno essere realizzati con Permesso di Costruire Convenzionato e gli alloggi ricadenti in zona C potranno essere realizzati attraverso la formazione di PUA di iniziativa privata.

Si prevede di realizzare in zona "B2" 355 alloggi e in zona "C" 640 alloggi, (cfr. tabelle allegate):

Aree in zona omogenea B:

Nome	Superficie Territoriale	Indice Territoriale (mq/mq)	Superficie Lorda Solaio totale (mq)	Superficie alloggio (mq)	N. alloggi
B2.1	1 595,30	0,40	638,12	90,00	7
B2.2	4 220,00	0,40	1 688,00	90,00	19
B2.3	1 613,50	0,40	645,40	90,00	7
B2.4	1 056,40	0,40	422,56	90,00	5
B2.5	4 273,30	0,40	1 709,32	90,00	19
B2.6	4 896,00	0,40	1 958,40	90,00	22
B2.7	5 061,60	0,40	2 024,64	90,00	22
B2.8	5 199,00	0,40	2 079,60	90,00	23
B2.9	7 858,10	0,40	3 143,24	90,00	35
B2.10	12 255,50	0,40	4 902,20	90,00	54
B2.11	8 480,50	0,40	3 392,20	90,00	38
B2.12	990,50	0,40	396,20	90,00	4
B2.13	3 380,50	0,40	1 352,20	90,00	15
B2.14	4 761,40	0,40	1 904,56	90,00	21
B2.15	14 365,00	0,40	5 746,00	90,00	64
	80 006,60		32 002,64		355

Aree in zona omogenea C:

Nome	Superficie Complessiva	Indice (mq/mq)	SLS	SLS Prod (20%)	SLS Res (80%)	Alloggi (90mq/cad)
CR1	5 927,00mq	0,40	2 370,80mq	474,16mq	1 896,64mq	21
CR2	4 818,00mq	0,40	1 927,20mq	385,44mq	1 541,76mq	17
CR3	16 316,00mq	0,40	6 526,40mq	1 305,28mq	5 221,12mq	58
CR4	19 225,50mq	0,40	7 690,20mq	1 538,04mq	6 152,16mq	68
CR5	32 571,00mq	0,40	13 028,40mq	2 605,68mq	10 422,72mq	116
CR6	16 090,00mq	0,40	6 436,00mq	1 287,20mq	5 148,80mq	57
CR7	21 392,00mq	0,40	8 556,80mq	1 711,36mq	6 845,44mq	76
CR8	29 896,00mq	0,40	11 958,40mq	2 391,68mq	9 566,72mq	106
CR9	12 316,00mq	0,40	4 926,40mq	985,28mq	3 941,12mq	44
CR10	21 429,00mq	0,40	8 571,60mq	1 714,32mq	6 857,28mq	76
Totale CR	179 980,50mq		71 992,20mq	14 398,44mq	57 593,76mq	640

In totale saranno realizzati 355 + 640 = 995 nuovi alloggi, che sommati agli alloggi realizzati dal 2011 ad oggi danno un totale di 1.136 alloggi (995 + 141 = 1.136) che sono un po' meno degli alloggi (1.165) previsti dal Provincia di Salerno in sede di Conferenza di Piano del 2013.

RICOGNIZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD

È stato calcolato il deficit di standard, rapportando lo standard esistente al 31/12/2024 allo standard minimo previsto dal DM 1444/68, secondo la seguente tabella:

CALCOLO STANDARD PREGRESSO								
Zone	Ab 31/12/2024			Standard minimo		Standard esistenti		DEFICIT
	dato anagrafe							
Zona 1 Pugliano	11 224							
	1 347	0,12	istruzione	4,50	6 060,96	Se 1 (a)	932,00	
						Se 2 (a)	1 780,00	
						Se 3 (a)	1 908,00	
							4 620,00	1 440,96
			int comune	2,00	2 693,76	Se 4 (b)	643,00	
						Se 5 (b)	162,00	
						Se 6 (b)	322,00	
							1 127,00	1 566,76
			verde e sport	9,00	12 121,92	Se 7 (c)	1 399,00	
						Se 8 (c)	5 968,00	
						Se 30 (c)	872,00	
						Se 42 (c)	9 035,00	
						Se 49 (c)	1 179,00	
						18 453,00	-6 331,08	
		parcheggi	2,50	3 367,20	Se 9 (d)	523,00		
					Se 56 (d)	201,00		
						724,00	2 643,20	
Zona 2 Santa Tecla	1 684	0,15	istruzione	4,50	7 576,20	Se 10 (a)	1 521,00	
						Se 11 (a)	1 751,00	
							3 272,00	4 304,20
			int comune	2,00	3 367,20	Se 12 (b)	757,00	2 610,20
			verde e sport	9,00	15 152,40	Se 13 (c)	4 662,00	
						Se 14 (c)	5 662,00	
						Se 31 (c)	3 367,00	
					Se 50 (c)	1 100,00		
						14 791,00	361,40	
		parcheggi	2,50	4 209,00	Se 15 (d)	414,00	3 795,00	
Zona 3 Torello	337	0,03	istruzione	4,50	1 515,24			1 296,00
			int comune	2,00	673,44	Se 34 (b)	642,00	31,44
			verde e sport	9,00	3 030,48	Se 35 (c)	401,00	
						Se 36 (c)	158,00	
						559,00	2 471,48	
		parcheggi	2,50	841,80				841,80
Zona 4 San Vito	2 133	0,19	istruzione	4,50	9 596,52	Se 16 (a)	2 192,00	
						Se 17 (a)	1 146,00	
							3 338,00	6 258,52
			int comune	2,00	4 265,12	Se 18 (b)	890,00	3 375,12
			verde e sport	9,00	19 193,04	Se 19 (c)	1 668,00	
						Se 37 (c)	572,00	
						2 240,00	16 953,04	
		parcheggi	2,50	5 331,40	Se 58 (d)	3 227,80	2 103,60	

Zona 5 Bivio Pratole	3 816	0,34	istruzione	4,50	17 172,72	Se 20 (a)	1 130,00	
						Se 21 (a)	2 673,00	
							3 803,00	13 369,72
			int comune	2,00	7 632,32	Se 22 (b)	4 981,00	
						Se 23 (b)	895,00	
							5 876,00	1 756,32
			verde e sport	9,00	34 345,44	Se 24 (c)	2 741,00	
						Se 32 (c)	2 438,00	
						Se 33 (c)	4 543,00	
						Se 42 (c)	4 163,00	
						Se 43 (c)	2 467,00	
						Se 44 (c)	4 003,00	
						Se 45 (c)	4 349,00	
						Se 47 (c)	11 170,00	
						Se 54 (c)	1 223,00	
							37 097,00	-2 751,56
			parcheggi	2,50	9 540,40	Se 39 (d)	757,00	
						Se 46 (d)	1 902,00	
					Se 48 (d)	496,00		
					Se 53 (d)	191,00		
						3 346,00	6 194,40	
Zona 6 Pagliarone	1 908	0,17	istruzione	4,50	8 586,36			8 194,50
			int comune	2,00	3 816,16	Se 25 (b)	3 571,00	245,16
			verde e sport	9,00	17 172,72	Se 40 (c)	5 980,96	
						Se 51 (c)	10 522,00	
						Se 57 (c)	7 671,46	
							24 174,42	-7 001,70
			parcheggi	2,50	4 770,20	Se 41 (d)	23 787,00	
						Se 52 (d)	5 146,00	
						28 933,00	-24 162,80	
	11 224	1,00						
ZONE	STANDARD PREGRESSO							
	a		b	c	d	TOTALE		
	istruzione		int comune	verde e sport	parcheggi			
Zona 1 Pugliano	1 440,96		1 566,76	-6 331,08	2 643,20	-680,16		
Zona 2 Santa Tecla	4 304,20		2 610,20	361,40	3 795,00	11 070,80		
Zona 3 Torello	1 296,00		31,44	2 471,48	841,80	4 640,72		
Zona 4 San Vito	6 258,52		3 375,12	16 953,04	2 103,60	28 690,28		
Zona 5 Bivio Pratole	13 369,72		1 756,32	-2 751,56	6 194,40	18 568,88		
Zona 6 Pagliarone	8 194,50		245,16	-7 001,70	-24 162,80	-22 724,84		
						39 565,68		

Come si evince dalle tabelle allegate vi è, oggi, un **deficit di standard di 39.565 mq.** Il riequilibrio degli standard, oltre che un tema della pianificazione, è un obiettivo che la variante al PUC vigente ha perseguito. Il deficit di standard progresso troverà soluzione nelle zone omogenee "C" come aree da cedere gratuitamente al comune denominate ASP.

Gli standard indotti dai nuovi abitanti troveranno soluzione all'interno delle aree di trasformazione ATR (cfr. Tabella "Aree Standard Progresso")

Aree Standard Progresso (ASP):

Nome	Superficie Complessiva	Area ATR	Superficie ATR	Area ASP	Superficie ASP	Area AVR	Superficie AVR
CR1	5 927,00mq	ATR1	4 732,40mq	ASP1	1 194,60mq	AVR1	0,00mq
CR2	4 818,00mq	ATR2	3 910,70mq	ASP2	907,30mq	AVR2	0,00mq
CR3	16 316,00mq	ATR3	11 870,70mq	ASP3	4 445,30mq	AVR3	0,00mq
CR4	19 225,50mq	ATR4	15 139,80mq	ASP4	4 085,70mq	AVR4	0,00mq
CR5	32 571,00mq	ATR5	24 898,10mq	ASP5	6 158,50mq	AVR5	1 514,40mq
CR6	16 090,00mq	ATR6	12 858,20mq	ASP6	3 231,80mq	AVR6	0,00mq
CR7	21 392,00mq	ATR7	13 319,30mq	ASP7	4 280,70mq	AVR7	3 792,00mq
CR8	29 896,00mq	ATR8	22 376,40mq	ASP8	7 519,60mq	AVR8	0,00mq
CR9	12 316,00mq	ATR9	9 030,50mq	ASP9	3 285,50mq	AVR9	0,00mq
CR10	21 429,00mq	ATR10	14 919,00mq	ASP10	4 719,00mq	AVR10	1 791,00mq
Totale CR	179 980,50mq		133 055,10mq		39 828,00mq		7 097,40mq

TERRITORIO URBANIZZATO

Il sistema urbano principale si è consolidato intorno all'asse stradale Est-Ovest costituito dalla Statale 18, con i quartieri *Pagliarone e Bivio Pratole* e intorno alla frazione *San Vito*. Le frazioni di *Pugliano, Santa Tecla e Torello*, inserite organicamente nel paesaggio, hanno visto solo un consolidamento dei nuclei storici originari.

Zona A

E' confermata la zona omogenea così come individuata nel PUC vigente.

Zona B

Le zone omogenee B sono state ricondotte a solo due: B1 sature e B2 di completamento.

Zona B1 (satura)

Le zone B1 individuano le parti del territorio urbanizzato totalmente edificate e nelle quali non sono possibili nuovi insediamenti.

Zona B2 (parzialmente edificata)

Le zone B2 individuano le parti del territorio urbanizzato parzialmente edificate e nelle quali sono possibili nuovi insediamenti.

Si è eliminato l'indice espresso in mc/mq e si è adottato l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 0,40 mq/mq, da attuare con Permesso di Costruire Convenzionato.

Zona C

Le zone omogenee "C" sono state ridimensionate per tener conto delle istanze dei cittadini, per adeguare il piano al PTCP vigente con particolare riferimento alla Rete Ecologica Provinciale.

Si è eliminato l'indice espresso in mc/mq e si è adottato l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 0,40 mq/mq, da attuare attraverso PUA di iniziativa privata.

Il comparto, CR_n..., così come individuato e delimitato nel PUC (Lotto fondiario ATR + Area Standard Pregresso ASP + Viabilità AV + Aree per spazi pubblici di cui al D. Interm. 1444/1968, standard indotto dai nuovi abitanti), si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata così come disciplinato e normato nel REC.

L'Area Standard Pregresso ASP dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune quale area per il riequilibrio degli standard, la destinazione, da definire nel PUA, dovrà essere inderogabilmente di spazio pubblico o riservato alle attività collettive. E' consentita la ridefinizione delle aree ASP, a parità di superficie, per una migliore organizzazione del PUA.

L'area ASP concorre alla definizione dell'indice edilizio IT.

L'Area per la viabilità AV dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune quale area per il completamento della viabilità prevista dal PUC.

L'area AV concorre alla definizione dell'indice edilizio IT.

Zona D

Il PUC vigente individuava 5 diverse zone "D", la variante individua solo 3 zone omogenee.

Zona D1 (edificata)

Zona eventualmente da completare e/o trasformare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Zona D2 (di nuova realizzazione)

Zona da attuare attraverso PUA di iniziativa privata con destinazione esclusivamente commerciale e direzionale.

Zona D3 (di nuova realizzazione)

Zona da attuare attraverso PUA di iniziativa privata con destinazione industriale, commerciale e direzionale con esclusione di tutte le attività economiche classificate insalubri quali cave per estrazione di materiali vari e minerali, attività di gestione dei rifiuti, ecc.

Rigenerazione urbana e premialità volumetriche

Nella zona omogenea A saranno possibili interventi di rigenerazione urbana anche con premialità volumetrica fino al 35% solo in attuazione di Piani Urbanistici di Recupero e/o di Riqualificazione di esclusiva iniziativa pubblica e sottoposti al parere degli Enti di tutela sovraordinati.

Nella zona omogenea B1 e B2 saranno possibili interventi di rigenerazione urbana anche con premialità volumetrica fino al 35% da attuare con Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Nella zona omogenea E saranno possibili interventi di rinnovo e riuso con premialità volumetrica fino al 20% da attuare con Permesso di Costruire.

Nelle zone omogenee C, D ed F non saranno possibili interventi di rigenerazione urbana o di rinnovo e riuso con premialità volumetrica.

Recupero locali tecnici e manufatti esistenti

Nelle zone omogenee C, D ed F non sono possibili interventi di recupero e rifunzionalizzazione delle volumetrie dei locali tecnici e dei manufatti esistenti posti all'ultimo livello di un edificio.

La rete stradale

La rete stradale ha una spina dorsale Nord-Sud che collega Pugliano con l'autostrada e la statale 18, una direttrice trasversale Est – Ovest costituita dalla statale 18 e una trasversale Est – Ovest che collega i nuclei storici di Santa Tecla, Pugliano e Torella. Si impone l'adeguamento della sezione stradale degli assi principali. L'adeguamento della sezione stradale consentirà, in particolare, di dare continuità e forma agli insediamenti urbani post-bellici e di recente o nuova edificazione.

TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale del comune di Montecorvino Pugliano è stato diviso in tre diverse aree così come emerge dalla Rete Ecologica Provinciale. La prima che abbiamo classificata come E1 – Aree Naturali, insieme ai corridoi ecologici. La seconda, collinare, dalle frazioni di Pugliano, Santa Tecla e Torella fino a San Vito che abbiamo classificata E2 – Aree Agricole a media biodiversità e infine la terza, prevalentemente pianeggiante e comprendente le frazioni da San Vito fino alla statale 18 che abbiamo classificata come E3 – Aree Agricole a minore biodiversità.

Zona E

Le aree rurali sono state rivisitate e articolate in tre diverse sottozone conformemente alle diverse aree individuate dagli elaborati del PTCP relativi alla Rete Ecologica Provinciale.

E1 – Aree naturali. Tav. 2.2.1.a Aree ad elevata biodiversità e Corridoi ecologici. In questa zona non sarà consentita nuova edificazione.

E2 – Aree agricole a media biodiversità. Tav. 2.2.1.a Aree di media biodiversità e Zone cuscinetto. In questa zona sarà consentita nuova edificazione con lotto minimo di 15.000 mq.

E3 – Aree agricole a minore biodiversità. Tav. 2.2.1.a Aree a minore biodiversità. In questa zona sarà consentita nuova edificazione con lotto minimo di 10.000 mq.

I parametri edilizi principali considerati e applicabili per le aree E2 ed E3 sono:

Abitazioni agricole pertinenziali al fondo: IT 0,03 mc/mq

Annessi agricoli pertinenziali al fondo: IT 0,07 mc/mq

Non è consentito l'asservimento e/o l'accorpamento.

Le abitazioni in zona agricola, in conformità all'art. 37 comma 3 delle NTA del PTCP, dovranno avere una superficie minima di 45 mq utili abitabili.

Nelle zone omogenee E1, E2 ed E3 saranno possibili interventi di rinnovo e riuso con premialità volumetrica fino al 20% da attuare con Permesso di Costruire.

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Zona F

Le zone “F” individuano “le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”, dove per “interesse generale” si intende interesse locale ma anche sovra-comunale. Ad esempio sono da considerare zone “F” le attrezzature relative all’istruzione superiore secondaria, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, i parchi urbani e territoriali, ecc.

Le aree per le attrezzature di interesse generale esistenti o previste dal PUC sono state numerate e identificate.

I parametri edilizi e le dotazioni territoriali urbanistiche sono quelle stabilite dalle norme tecniche, leggi e regolamenti che attengono all’intervento edilizio specifico.

Abbiamo individuato come attrezzatura pubblica generale due borghi antichi abbandonati dopo il terremoto del 1980 e passati in proprietà del Comune di Montecorvino Pugliano: il borgo antico Sorbo e il borgo antico Torello. I borghi antichi abbandonati sono stati individuati come zone di interesse generale perché potrebbero, attraverso procedure appropriate, trovare l’interesse di imprenditori disposti ad investire nel settore turistico o in altri settori dove la qualità dell’abitare antico possa trovare un nuovo specifico interesse.

Zone omogenee F esistenti e di progetto:

- F. 1 Municipio
- F. 2 Caserma
- F. 3 Casa di riposo
- F. 4 Cimitero
- F. 5 Borgo antico Sorbo
- F. 6 Borgo antico Torello
- F. 7 Discarica Parapotì
- F. 8 Cimitero “Inglese”
- F. 9 Discarica colle Barone
- F.10 Via A. Calabritto
- F.11 Stazione termale Borbonica
- F.12 Nuova C.T.A. srl – Struttura socio sanitaria

Nelle zone omogenee F non saranno possibili interventi di rigenerazione urbana o di rinnovo e riuso con premialità volumetrica.

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Si confermano tutti i vincoli e le fasce di rispetto del PUC vigente.