



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO  
Provincia di Salerno



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R.C.16/2004 - D.G.R.C. 214/2011 - D.G.R.C. 659/2007 - L.R.C. 14/1982 - Reg.R.C. 5/2011)

### DOCUMENTI TECNICI

DOC  
03

**PROIEZIONI  
URBANISTICO-TERRITORIALI DEL PdIP**  
(già elaborato R.3 del PUC adottato con DGC n.199 del  
08.08.2014 - Prot.13914 del 08.08.2014)

**SINDACO**  
Avv. Paola Lanzara

**PROGETTAZIONE**  
Ing. Giuseppe Alfano

**CONSULENZA ESTERNA**  
Ing. Antonio Iovine  
Arch. Alessandro Siniscalco

**ZONIZZAZIONE ACUSTICA**  
Ing. Carla Eboli

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
Ing. Bartolomeo Sciannimanica

**RESPONSABILE UFFICIO VAS**  
Arch. j. Carmine Russo



**UFFICIO DI PIANO**

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Mario Zappullo

SUPPORTO AL RUP  
Ing. Giuseppe Alfano  
Dott. Gerardo Menichini  
Avv. Carlo Spinelli

DICEMBRE 2018



**COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**



**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

(Legge Regione Campania n° 16/2004)

**R**

**DOCUMENTI TECNICI**

Elaborato

**R.3**

**PROIEZIONI  
URBANISTICO TERRITORIALI  
DEL PRELIMINARE DI PIANO**



Progettista  
Ing. Michele Perone

Sindaco  
Dott. Francesco Longanella

luglio 2014



## Proiezioni urbanistico-territoriali del Preliminare di Piano

Progettista del Piano Urbanistico Comunale  
**ing. Michele Perone**  
*Responsabile 3° Settore*  
*Comune di Castel San Giorgio*

*Il Sindaco*  
**dott. Francesco Longanella**

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
1.1 Il Preliminare di Piano (PdP) nel processo di pianificazione .....	3
1.1.1 Gli elaborati del PdP per il Comune di Castel San Giorgio .....	5
2. IL SISTEMA DELLE SCELTE .....	8
2.1 Le scelte strategiche per il Comune di Castel San Giorgio .....	8
2.1.1 Il sistema insediativo .....	11
2.1.1.1 Insediamento storico .....	11
2.1.1.2 Aree di urbanizzazione recente .....	13
2.1.1.3 Aree di trasformabilità .....	14
2.1.1.4 Aree di riconversione multifunzionale .....	17
2.1.1.5 Polo produttivo da razionalizzare .....	18
2.1.2 Attrezzature strategiche di interesse generale .....	20
2.1.2.1 Servizi e formazione socio-sanitaria .....	20
2.1.2.2 Villa Calvanese .....	21
2.1.2.3 Passo dell'Orco .....	22
2.1.2.4 Piattaforma logistica .....	22
2.1.3 Attrezzature strategiche di interesse comune .....	23
2.1.3.1 Anfiteatro Santa Barbara .....	23
2.1.3.2 Vasca Valesana .....	23
2.1.4 Il sistema ambientale .....	25
2.1.4.1 Connessione e mitigazione fluviale .....	27
2.1.4.2 Riconnessione paesaggistica e culturale .....	28
2.1.4.3 Siti da rinaturalizzare .....	30
2.1.4.4 Polarità Parco Tre Castelli .....	32
2.1.4.5 Parco agricolo urbano .....	33
2.1.5 Il sistema relazionale .....	35
2.1.5.1 Miglioramento dell'accessibilità in dimensione di area vasta .....	35
2.1.5.2 Miglioramento e potenziamento della viabilità interna .....	36
2.1.5.3 Percorso ciclo-pedonale LungoSolofrana .....	37
3. INDIRIZZI PER IL PUC .....	39
3.1 La componente strutturale e la componente programmatica .....	39
A. Allegato .....	41
Tabella1 - Scheda sinottica obiettivi generali/obiettivi specifici/azioni .....	41

## 1. PREMESSA

### 1.1 Il Preliminare di Piano (PdP) nel processo di pianificazione

Il Comune di Castel San Giorgio ha avviato, ai sensi della Legge Regione Campania (LrC) 16/2004, la redazione del *Piano urbanistico comunale (Puc)* e degli elaborati connessi, affidata al proprio Ufficio Tecnico Comunale e con il supporto scientifico dell'Università di Salerno.

Il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell'art.43 bis della LrC 16/2004, come introdotto dalla LrC 1/2011, sostituisce le disposizioni relative ai procedimenti di formazione ed approvazione dei piani previsti dalla LrC 16/2004 e promuove la *concertazione e la partecipazione*, quali strumenti necessari per la formazione dei piani, introducendo, tra l'altro, lo strumento del *preliminare di piano*, che, insieme al *rapporto ambientale preliminare*, costituisce la base di partenza per la consultazione con i portatori di interessi e le Amministrazioni competenti.

Il contenuto del Preliminare di Piano (PdP), e più precisamente la tavola grafica delle *Proiezioni urbanistico-territoriali* che accompagna la presente relazione, rappresenta l'esclusivo riferimento per la traduzione delle visioni strategiche in scelte localizzate in sede di formazione del Puc e traduce, elabora e sviluppa graficamente il contributo emerso dall'articolato processo di partecipazione iniziale.

Tali *Proiezioni* hanno avuto a riferimento quanto contenuto nel *Piano territoriale regionale* (Ptr) , nonché le specifiche previsioni del *Piano territoriale di coordinamento provinciale* (Ptcp), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 15 del 30.3.2012, e in particolare, soprattutto per il *carico insediativo* sul territorio comunale e la relativa procedura per la sua definizione, quanto deliberato in seno alle Conferenze di Piano Permanenti che la Provincia di Salerno ha avviato per ciascuno degli *ambiti identitari*.

In data 03.07.2013, con la redazione di relativo verbale, si è concluso il percorso di concertazione/copianificazione delle Conferenze permanenti fra i Comuni dell'Ambito Identitario "Agro Nocerino-Sarnese" e la Provincia di Salerno; l'ultima seduta ha avuto come oggetto di discussione, tra gli altri, la *Proposta di dimensionamento del Puc di Castel San Giorgio (Delibera CC n.13 del 30/01/2013)*, comprendente la verifica di compatibilità con le specifiche previsioni del

*piano territoriale regionale (PTR)* e del *piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp)*, nonché la definizione della procedura per il calcolo del *carico insediativo* sul territorio comunale.

A tal proposito, si evidenzia come la quota di destinazione residenziale deve, in ogni caso, e con riferimento all'intero territorio, essere coerente con la *capacità insediativa* del piano. A tal fine, si ricorda che le zone di espansione individuate dal *PdP* devono considerarsi, più propriamente, (vedi Manuale operativo del Regolamento 5/2011) *Aree di trasformabilità*, per cui non tutte necessariamente attivabili come *Aree di trasformazione* nel piano operativo del *Puc*.

Rimandando al documento di Proposta di dimensionamento, si specifica che, per il territorio di Castel San Giorgio, in una dimensione strutturale, facendo riferimento alla determinazione della domanda complessiva quale somma delle quantità pregressa e aggiuntiva, è stato determinato, nel lungo periodo, il fabbisogno di un numero di alloggi pari a 1327. A fronte di tale valutazione, sulla base di una popolazione stimata di 14.841 abitanti al 2023 e di una dimensione media di 2,53 persone/nucleo familiare, è stato stimato un fabbisogno abitativo di 1194 alloggi.

In una dimensione operativa (10 anni), così come condiviso nel corso delle Conferenze permanenti di copianificazione promosse dalla Provincia di Salerno con i Comuni costituenti l'Ambito Identitario "*Sarnese-Nocerino*", il fabbisogno abitativo è stato contenuto in 650 alloggi.

Le aree coinvolte nel soddisfacimento di tale carico insediativo sono: le *aree di trasformabilità* e le *aree di riconversione multifunzionale*, ciascuna specificata di seguito.

Si assume un rapporto di utilizzabilità (*Rut*) pari a 0,50 mq/mq, la superficie territoriale (*St*) necessaria all'insediamento dei 650 alloggi risulta pari a circa 100.000 mq; nelle aree di trasformabilità si sceglie di insediare l'80% degli alloggi (pari a circa 520), mentre la rimanente quota del 20% degli alloggi (pari a circa 130) interesserà le aree di riconversione multifunzionale.

La ripartizione delle superfici territoriali, nell'ambito della singola area individuata, viene illustrata nel corrispondente paragrafo.

### **1.1.1 Gli elaborati del PdP per il Comune di Castel San Giorgio**

#### **Relazioni**

- R.1 Piano Strategico Comunale
- R.2 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di Piano
- R.3 Sintesi del processo di partecipazione iniziale
- R.4 Proposta di dimensionamento del carico insediativo

#### **Studi per il sistema delle conoscenze**

##### **A Analisi territoriale**

- A.1 Inquadramento territoriale (1:25.000)
- A.2 Mosaico della strumentazione urbanistica generale vigente di Castel San Giorgio e dei Comuni limitrofi (1:10.000)

##### **B Analisi geomorfologica - Stabilità territoriale**

- B.1 Cartografia del territorio comunale – CTC 2012 (1:5.000)
- B.2 Carta delle pericolosità da frana (1:5.000)
- B.3 Carta del rischio da frana (1:5.000)
- B.4 Carta delle fasce fluviali (1:5.000)
- B.5 Carta del rischio idraulico (1:5.000)

##### **C Analisi agronomica**

- C.1 Carta dell'uso del suolo agricolo - Cuas (1:10.000)

##### **D Analisi urbanistica**

- D.1 Livello di attuazione della pianificazione generale e attuativa (1:5.000)
- D.2 Uso del suolo (1:5.000)
  - D.2.1 Uso del suolo: polo produttivo (1:5.000)
  - D.2.2 Uso del suolo: Torello e Campomanfoli (1:5.000)
- D.3 Sistema delle protezioni: vincolo archeologico, monumentale, idrogeologico (1:5.000)
- D.4. Sistema delle protezioni: fasce di rispetto, vincolo paesaggistico (1:5000)
- D.5 Sistema delle protezioni: boschi, fasce di rispetto, aree percorse dal fuoco (1:5000)
- D.6 Zone di particolare interesse storico, artistico e ambientale emergenze (1:5.000)

##### **E Analisi della mobilità**

- E.1 Sistema della mobilità - Archi soggetti a qualsiasi forma di spostamento (1:5.000)
- E.2 Sistema della mobilità - Strade pubbliche o di pubblica utilità (1:5.000)
- E.3 Sistema della mobilità - Grafo (1:5.000)
- E.4 Sistema della mobilità - Classificazione funzionale (1:5.000)
- E.5 Sistema della mobilità - Efficienza teorica (1:5.000)
- E.6 Sistema della mobilità - Primo intervento (1:5.000)



## **Il sistema delle scelte**

### **F Proiezioni territoriali**

F.1 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di piano (1:5.000)

F.1.1 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di piano (quadrante nord - est) – (1:5.000)

F.1.2 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di piano (quadrante sud - est) – (1:5.000)

F.1.3 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di piano (quadrante sud - ovest) – (1:5.000)

F.1.4 Proiezioni urbanistico - territoriali del Preliminare di piano (quadrante nord - ovest) – (1:5.000)

### **Allegati**

#### **G.1 Territorializzazione proposte del processo partecipativo iniziale**

G.1 Territorializzazione proposte emerse dal processo partecipativo iniziale

#### **G.2 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto**

G.2.1 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 01

G.2.2 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 02

G.2.3 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 03

G.2.4 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 04

G.2.5 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 05

G.2.6 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 06

G.2.7 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 07

G.2.8 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 08

G.2.9 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 09

G.2.10 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 10

G.2.11 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 11

G.2.12 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto foglio n° 12

G.2.13 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto - Elaborato di analisi: Aree omogenee

G.2.14 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto - Elaborato di analisi: Uso del suolo (Corine Land Cover)

G.2.15 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto - Elaborato di analisi: Elementi di analisi per il sistema agricolo

G.2.16 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto – Elaborato di analisi: Zonazione delle aree agro silvo pastorali

G.2.17 Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto - Relazione

#### **G.3 Carte geognostiche e sondaggi geologici**

G.3.1 Carta geolitologica (1:5000)

G.3.2 Carta idrogeologica (1:5000)



- G.3.3 Carta della stabilità (1:5000)
- G.3.4 Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica (1:5000)
- G.3.5 Carta con ubicazione delle indagini effettuate (1:5000)
- G.3.6 Sezioni geologiche (1:10000)
- G.3.7 Prospezioni sismiche MASW
- G.3.8 Indagini geognostiche, di laboratorio e sismica
- G.3.9 Relazione geologica

#### **G.4 Siad (LRC 1/2000)**

- G.4.1 Siad – Planimetria con localizzazione media struttura di vendita M1-e in variante
- G.4.2 Siad – Zonizzazione

#### **G.5 Analisi della mobilità e dei trasporti**

- G.5.1 Analisi della mobilità e dei trasporti del Comune di Castel San Giorgio

#### **G.6 Valutazione del rischio idrogeologico**

- G.6.1 Valutazione del rischio idrogeologico – Relazione
- G.6.2 Valutazione del rischio idrogeologico – Coni ottici
- G.6.3 Valutazione del rischio idrogeologico – Carta dei dissesti - Indicatori

#### **G.7 Studio di fattibilità risparmio energetico**

- G.7.1 Studio di fattibilità risparmio energetico

#### **G.8 Mappatura insediamenti abusivi all'aprile 2009**

- G.8.1 Insediamenti abusivi (Aprile 2009)

#### **H Rapporto Preliminare**

- H.1 Rapporto Preliminare Ambientale con questionario

Gli allegati, fatta eccezione della *Territorializzazione proposte del processo partecipativo iniziale (tav G.1)*, sono rappresentati da elaborati già in possesso dell'Amministrazione comunale, così come specificato nella relativa Convenzione di consulenza.

Tutte le tavole di analisi sono state elaborate su *cartografia territoriale regionale (Ctr2004)*.

Le proiezioni urbanistico-territoriali (*tav. F.1 – F.1.1 – F.1.2 – F.1.3 – F.1.4*) sono state redatte sulla nuova cartografia in scala 1:5000 (restituita da una ripresa aerea del Giugno 2012) in corso di completamento ed inserita tra gli elaborati (*tav. B.1*) da osservare ai fini del collaudo finale.

## 2. IL SISTEMA DELLE SCELTE

### 2.1 Le scelte strategiche per il Comune di Castel San Giorgio

Il succitato Regolamento n.5/2011 – *Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio* approvato con delibera di Cr del 1.8.2011, all'art. 9<sup>1</sup>, comma 1, introduce e riconosce, per tutti i piani disciplinati dalla Lr 16/2004, sia una *componente strutturale*, con validità a tempo indeterminato, tesa 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, sia una *componente programmatica*, tesa a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Le scelte di assetto del territorio contenute nelle presenti *Proiezioni urbanistico-territoriali* del *Pdp* dispiegano la loro attuazione nel lungo periodo, costituendo l'indirizzo per la redazione del *Puc* e degli eventuali relativi aggiornamenti nel tempo. Il piano operativo del *Puc* assumerà una quota di tali scelte, e, in particolare, quelle a cui si attribuisce particolare priorità e la cui attuazione sia commisurata al medio periodo.

Le strategie individuate per il comune di Castel San Giorgio hanno come obiettivo generale la *valorizzazione dell'identità locale e il potenziamento della competitività e attrattività territoriale in dimensione di area vasta*, in perfetta sintonia con quanto emerso negli incontri che si sono susseguiti durante il ciclo di conversazioni partecipate; strategie che partono dall'assunto e dalla piena consapevolezza che i territori, e dunque le città, rappresentano l'occasione dal basso per produrre ricchezza e crescita.

In particolare, tra gli obiettivi generali tracciati per ciascun sistema di riferimento (*insediativo, ambientale e culturale, relazionale*) si specifica:

---

<sup>1</sup> Regolamento della Lr 16/2004, art. 9 - *Attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n.16/2004 - Piano strutturale e piano programmatico.*

- perseguimento dell'integrazione della struttura urbana e conferimento di sostenibilità al territorio urbanizzato e trasformabile; (*sistema insediativo*);
- salvaguardia e valorizzazione delle valenze ambientali, del patrimonio storico-artistico e archeologico; (*sistema ambientale e culturale*);
- potenziamento della viabilità con il miglioramento dell'accessibilità in dimensione di area vasta e della mobilità interna; (*sistema relazionale*).

L'insieme delle singole azioni individuate contenute in questo documento strategico sono state elaborate con riferimento ad un approccio finalizzato al *contenimento del consumo di suolo*.

Data la non riproducibilità della risorsa suolo, fondamento imprescindibile del nuovo strumento urbanistico è la sua tutela e salvaguardia.

Il consumo di territorio nell'ultimo decennio ha assunto una estensione preoccupante. Soltanto negli ultimi 15 anni, a livello nazionale, circa 3 milioni di ettari, un tempo agricoli, sono stati asfaltati e/o cementificati. Tale fenomeno ha sovente condotto, complice la crisi degli ultimi anni, alla realizzazione di decine di migliaia di capannoni vuoti e case sfitte. Il suolo sottratto all'agricoltura ha cessato di produrre vera ricchezza e la cementificazione dello stesso, oltre a determinare in quei luoghi un aumento delle temperature, ha posto e pone problemi crescenti al rifornimento delle falde idriche senza recare gli sperati benefici sull'occupazione e sulla qualità della vita dei cittadini.

Il *Puc* dovrà, inoltre, così come specificato nelle scelte strategiche di seguito trattate, affrontare il tema del recupero degli impianti produttivi dismessi. Sarà opportuno creare condizioni tali perché tale recupero sia flessibile e garantisca condizioni di tutela, non solo dal punto di vista architettonico e ambientale, ma anche economico.

Bisognerà, cioè, immaginare modalità attraverso cui rifunzionalizzare organicamente detti manufatti ipotizzando di insediare attività che vadano incontro alla domanda generata dal territorio.

In tal senso, il *Puc* dovrà coordinare positivamente le previsioni della pianificazione sovraordinata e iniziative imprenditoriali che seguiranno gli sviluppi del DL 70/2011, che il Governo Monti ha immaginato per il recupero dei contenitori industriali dismessi, al fine di minimizzare consumo di suolo, concentrare trasformazione edilizia sul costruito, tutelare la produzione agricola.

Il Piano urbanistico, e preliminarmente queste *proiezioni urbanistico-territoriali*, sarà chiamato a coordinare tali opportunità di riqualificazione urbana con le dinamiche della domanda abitativa e di attività a medio e lungo termine.

Per quanto riguarda il tema del dimensionamento del redigendo Puc, si specifica che la crescente attenzione per la sostenibilità ambientale degli strumenti di pianificazione impone una riflessione organica sulla dimensione delle trasformazioni urbanistiche, in cui assumano un ruolo centrale la stima di indicatori in grado di definire, all'interno della pianificazione urbanistica, e, in particolare, della valutazione ambientale dei piani, precisi *carichi insediativi ammissibili* rispetto al suolo, alla risorsa acqua, all'energia, alla biodiversità, al sistema della mobilità.

Il dimensionamento proposto per Castel San Giorgio, cui si rimanda, presenta una dimensione strutturale, relativa ad un periodo di lungo termine, ed una programmatica/operativa propria del *Puc*.

La prima, in sostanza, di natura morfologica, con proiezioni di lungo periodo, è volta ad individuare, in base alle disposizioni dei piani sovraordinati, le aree in cui è consentita la trasformabilità del territorio; la seconda, la dimensione programmatico/operativa, invece, riferita ad un periodo di circa 10 anni, determina i carichi insediativi di tipo non solo residenziale, ma anche produttivo e infrastrutturale, ove previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, che atterreranno nelle aree individuate nel dimensionamento strutturale.

Le superfici individuate con le proiezioni urbanistico territoriali del *PdP*, aggregate per sistema e rappresentate graficamente sull'elaborato F.1 allegato, espongono i seguenti dati che, espressi in termini assoluti e percentuali, vengono proposti in forma grafica nella fig. 1.

	Superfici (mq)	%
Sistema insediativo	3.750.000	27,4%
Sistema ambientale	9.280.000	67,7%
Altro (A30, viabilità, ferrovia...)	680.000	5,0%
<b>Superficie totale territorio comunale</b>	<b>13.710.000</b>	<b>100,0%</b>

## I SISTEMI

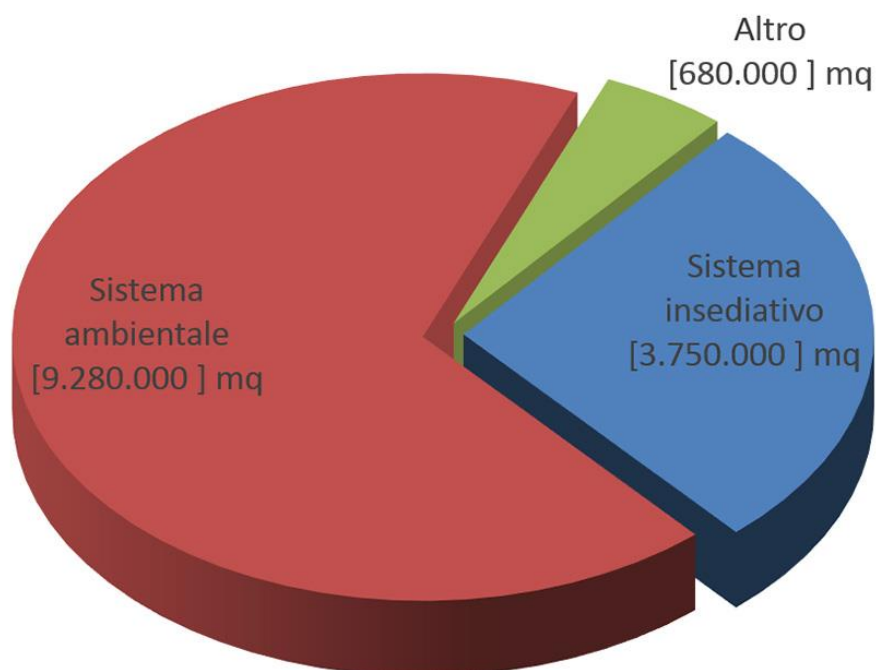


Fig. 1

### 2.1.1 Il sistema insediativo

Il sistema insediativo è composto da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, compresi gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e privato di servizio alla residenza. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole insediative e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio.

#### 2.1.1.1 Insediamento storico

Lo stanziamento antropico nel territorio costituisce la matrice fisica della identità culturale di un insediamento.

Le prime importanti trasformazioni sul territorio che sono state la base dell'attuale insediamento urbano di Castel San Giorgio risalgono all'avvento dei romani nel IV sec a.C.

A questo periodo risalgono la fondazione dei primi nuclei delle frazioni di Torello, Campomanfoli e Aiello, lungo la strada che porta a Siano, e anche del Capoluogo e di Lanzara.

Con il termine di *insediamento storico* si vuole indicare fondamentalmente quest' insieme di nuclei antichi delle diverse frazioni; la sua perimetrazione è stata effettuata, oltre che in seguito a sopralluoghi sul campo, anche valutando e confrontando le diverse perimetrazioni disponibili su cartografie storiche e sulla base di quelle individuate nel Programma Integrato di Intervento (Lr n.3/96), parte integrante del Programma di Valorizzazione del Centro Storico (Lr n.26/02), entrambe strumentazioni urbanistiche in possesso dell'Amministrazione comunale.

Esso fa riferimento a tutte le aree, più recenti rispetto al centro antico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendenti edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.

Per tale ambito, si prevede una normativa di conservazione, tutela, risanamento, recupero e riqualificazione, diversamente articolata in funzione delle caratteristiche delle diverse zone e delle tipologie edilizie degli edifici e degli spazi liberi presenti.

Sono stabilite dunque categorie di intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individuate modalità e strategie operative per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti.

Sono permessi cambi di destinazione d'uso e previsti adeguamenti igienici, a parità di volumetria e mantenimento delle facciate. Sono consentiti frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari e l'incremento di carico che ne consegue sarà escluso dal carico insediativo complessivo, in linea con la strategia di rivitalizzazione del centro storico soggetto a spopolamento. Sono consentiti anche assestamenti dei lotti e le aree scoperte possono essere attrezzate a giardini.

Particolare attenzione è stata posta ai nuclei antichi delle frazioni di Torello e Campomanfoli; quest'ultima, più delle altre, negli ultimi anni è stata caratterizzata da un graduale e notevole spopolamento.

Si delinea per queste situazioni di svuotamento dei centri minori un intervento mirato e innovativo per la rigenerazione del vecchio nucleo, un approccio integrato che potrà anche

avvalersi del contributo dei privati e dovrà rientrare necessariamente in un quadro strategico d'insieme così da generare benefici sia per i proprietari degli immobili degradati e vuoti, sia per l'Amministrazione comunale, sia per l'intera collettività.

Nello specifico, saranno previste nuove funzioni residenziali e aggregative, contemplando anche, lì dove è possibile per l'eventuale presenza di edifici dismessi e particolarmente degradati, l'acquisizione di suolo pubblico per la predisposizione di standard, così da porre in essere azioni atte a colmare il deficit attuale pro-capite, soprattutto in queste frazioni orientali.

Per incentivare il recupero e la conservazione degli originari, caratteristici e antichi edifici, limitando il consumo di suolo, nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni di parti dirute di edifici, la cui preesistenza è opportunamente documentata. E' consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici e funzionali, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici.

Gli interventi previsti si attueranno applicando tecniche perequative, nonché attraverso metodi di compensazione, premialità edilizie e crediti edilizi, soprattutto nella previsione di delocalizzazione delle attività non adeguate al contesto da far atterrare eventualmente negli altri ambiti individuati in altre parti del territorio comunale.

Obiettivo generale resta, anche per questi nuclei antichi, quello della valorizzazione e conservazione della identità storica insediativa.

#### **2.1.1.2 Aree di urbanizzazione recente**

Le *aree di urbanizzazione recente* rappresentano le parti di territorio consolidato non classificabili come centro storico né interessate da ipotesi di sviluppo insediativo.

In esse sono compresi tutti gli insediamenti di recente formazione con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, insediamenti di recente formazione con impianto parzialmente strutturato, gli insediamenti storici consolidati dei primi anni '50, nonché tutti gli aggregati prevalentemente di recente formazione.



Esse riguardano quei lotti ormai saturati dalla edificazione per i quali non è possibile prevedere ulteriori incrementi di volume. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, a parità di volume, nei casi di seguito specificati.

In tali aree saranno contemplati interventi volti al miglioramento della qualità e dell'efficienza dell'insediamento, stabilendo, come elemento prioritario, il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

Quale elemento di equità il *Puc*, stabilita la superficie fondiaria minima, regolerà la possibilità del completamento di lotti liberi non trasformati, non annessi funzionalmente e non asserviti all'edilizia esistente ed a lotti già edificati ma corrispondenti ad autonome particelle catastali. Lotti contigui potranno concorrere alla determinazione del lotto minimo.

I lotti minimi, come sopra determinati, devono risultare non derivanti da frazionamenti catastali effettuati successivamente alla data della presa d'atto in giunta comunale del *Pdp*.

L'assetto urbanistico, formale e tipologico, dell'edificato recente, potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento edilizio, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con demolizione e ricostruzione.

In tali aree il *Pdp* non consente significativi carichi insediativi aggiuntivi; con il redigendo *Puc* si provvederà, a seguito di ulteriori studi di dettaglio e verifiche, a determinare l'eventuale carico insediativo residuo realizzabile all'interno di dette aree.

Si valuterà in queste zone di urbanizzazione recente la possibilità di incrementi volumetrici e trasferimenti di crediti edilizi esclusi dal carico insediativo complessivo ai fini di realizzare, mediante cessioni compensative, standard urbanistici (parcheggi, verde attrezzato e viabilità di servizio).

Si rimanda al redigendo *Puc* la verifica della eventuale possibilità di incremento del carico derivante da frazionamenti delle unità immobiliari.

### **2.1.1.3 Aree di trasformabilità**

Da un'attenta analisi del territorio, fissate le invarianti urbanistico-territoriali, coincidenti fondamentalmente con le aree sottoposte a vincoli e tutela, sia ambientale, architettonica o archeologica, ma anche idrogeologica e paesaggistica, sono state individuate le *aree di trasformabilità*, quelle aree per cui, in un arco temporale più o meno ampio, è contemplata la trasformazione.

Rappresentano la porzione di territorio verso cui direzionare le dinamiche di sviluppo insediativo nell'ottica di una strategia di lungo periodo; aree compatibili con la trasformazione, ma non necessariamente con l'edificabilità: sono parti di territorio in cui poter localizzare infatti anche standard e attrezzature relative al futuro incremento insediativo.

Il criterio con cui sono state individuate dette aree è stato inevitabilmente suggerito dall'attuale morfologia urbana: aree intercluse, residui di piano confermati, aree libere ma compromesse da eventuali infrastrutturazioni limitrofe o particolari condizioni al contorno.

Tali aree dunque coincidono sia con quelle porzioni di territorio interstiziali e intercluse nelle *aree sature e di completamento*, che risultano ad oggi ancora libere e aventi una dimensione minima del lotto di norma pari a circa 5.000 mq, sia con quelle marginali, di saldatura, del tessuto urbano.

In una visione strategica di nuovo assetto del territorio, si programma una trasformazione graduale delle stesse, dando priorità attuativa alle aree intercluse e già compromesse, per poi, in una dimensione temporale più ampia, coinvolgere le aree più grandi e marginali, di completamento del tessuto urbano.

Nei lotti di minore dimensione si privilegerà l'insediamento di servizi e attrezzature (verde attrezzato e parcheggi), individuando dei *comparti urbanistici di attuazione*, sia continui che discontinui, in un'ottica di polarità perequativa di dette aree, prevedendo in esse la composizione di meccanismi di atterraggio e decollo di crediti edilizi, meccanismi di compensazione, tutto al fine di un assetto urbano organico e sostenibile.

Sono altresì previste funzioni integrate tra residenziale, direzionale, commerciale e artigianale di servizio, e, con l'obiettivo di evitare disallineamenti funzionali, è prevista l'attuazione contestuale delle singole parti.

La Lr 16/2004 introduce, al capo V, il sistema della *perequazione* come sistema di attuazione della pianificazione oltre l'esproprio. I diritti edificatori dei singoli proprietari delle aree comprese

nel comparto sono individuati secondo modalità stabilite dal *Ruec*, tenendo conto sia dello stato di fatto che dello stato di diritto in cui si trovano i relativi immobili all'atto di formazione del *Puc*.

Il *Puc*, gli *Api* e i *Pua* stabiliscono il *modus operandi* per l'applicazione di tale metodologia, fissando sia le quote edificatorie sia i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle *Zto* oggetto di trasformazione mediante comparti.

All'interno dei comparti deve essere assicurata la realizzazione degli *standard urbanistici*, in quantità superiore al minimo inderogabile previsto dalla normativa regionale e nazionale per il Comune.

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi e attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse *Zto* secondo quanto previsto dal *Puc* e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente<sup>2</sup>.

In particolare, sono standard urbanistici: parcheggi pubblici; verde attrezzato e per il gioco e lo sport; attrezzature per l'istruzione dell'obbligo<sup>3</sup>; attrezzature di interesse comune, quali: amministrative, sociali, ricreative, culturali, sanitarie, religiose<sup>4</sup>. Mediante indagine in campo, nell'ambito dell'attività di consulenza, è stato effettuato il rilievo puntuale degli standard urbanistici già presenti sul territorio comunale.

Il nuovo *Puc* introdurrà, attraverso il *Ruec*, un impianto normativo in grado di garantire una trasformazione urbanistica sostenibile. Tali norme agiranno su tre componenti fondamentali:

- l'orientamento dei nuovi edifici;
- il controllo della permeabilità dei suoli;
- la riduzione dell'effetto *isola di calore*.

La recentissima adesione del Comune di Castel San Giorgio al "*Patto dei Sindaci – un impegno per l'energia sostenibile*" vede l'Amministrazione impegnata, con idonee iniziative da implementare anche attraverso il redigendo *RUEC*, ad aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili nel territorio amministrato con l'obiettivo dichiarato di raggiungere e superare l'obiettivo europeo di riduzione del 20% delle emissioni di CO<sub>2</sub> entro il 2020. Tale risultato sarà favorito dalla sensibilità alle tematiche della sostenibilità scaturente dalla redazione

<sup>2</sup> Lr 16/2004, alla LrC 14/1982 e al Dm 1444/1968, art.3.

<sup>3</sup> Le attrezzature scolastiche sono valutate anche ai sensi del Dm 18.12.1975 e s.m.i.

<sup>4</sup> Lr 9/1990 - Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose.

del *Paes* (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) appena avviato grazie a risorse finanziarie intercettate con altri Comuni del territorio rientranti nella "*Unione dei Comuni della Valle dell'Orco*".

La superficie territoriale totale delle aree di trasformabilità è stimata essere uguale a circa 250.000 mq e per le stesse si ipotizza una ripartizione funzionale in residenziale, direzionale, commerciale ed artigianale di servizio.

Nelle stesse si sceglie di insediare, come premesso, l'80% (520) degli alloggi previsti e, con un possibile rapporto di utilizzabilità territoriale (*Rut*) di 0,50 mq/mq, per il residenziale si stima una superficie pari a circa 80.000 mq, comprendendo in essa la necessaria quota da riservare all'edilizia sociale; per le altre funzioni (direzionale, commerciale ed artigianale di servizio) una equa distribuzione dei 170.000 mq della restante superficie.

Le suddette ripartizioni funzionali potranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti e di eventuale rimodulazione con il redigendo Puc a seguito di maggiori dettagli conoscitivi.

Così come specificato in precedenza, la strategia di nuovo assetto del territorio proposta prevede una graduale trasformazione di tali aree, privilegiando prioritariamente quelle intercluse e già compromesse.

#### **2.1.1.4 Aree di riconversione multifunzionale**

La strategia messa in campo di *riconversione multifunzionale integrata* riguarda le aree diffuse su tutto il territorio comunale che si connotano o come aree produttive dismesse o aree che presentano allo stato attuale un utilizzo precario di spazi e strutture edilizie.

La valutazione dello stato di attività e consistenza di dette aree è scaturita da specifiche attività di rilievo speditivo a vista (aprile/maggio 2013); suddette aree potranno essere oggetto di precisazioni, osservazioni di maggiore dettaglio e rettifiche, nella fase di pubblicizzazione del Preliminare di Piano.

Si prevede l'insediamento di funzioni commerciali, direzionali, artigianali di servizio, oltre che residenziali, per motivi di contiguità con il tessuto residenziale circostante.

Obiettivo primario è senz'altro produrre un *effetto città*, con l'insediamento di *mixité funzionale* che sia perfettamente integrato con l'esistente.

Si perseguirà la riorganizzazione delle attività presenti e la localizzazione di funzioni diverse, con particolare riferimento al settore artigianale di servizio e commerciale, e di attrezzature e servizi.

La superficie territoriale totale stimata di dette aree risulta essere di circa 630.000 mq; per le stesse si ipotizza una suddivisione funzionale, in prima analisi, tra residenziale, direzionale, commerciale e artigianale di servizio. Così come specificato in precedenza, si sceglie di localizzare all'interno di dette aree il 20% (130) degli alloggi previsti e dunque, per il residenziale comprendendo in esso una quota del residenziale sociale, si stima una superficie di circa 20.000 mq; per le altre funzioni, invece, una equa distribuzione della restante superficie.

Con il redigendo Puc, tale ripartizione funzionale, a seguito di maggiori dettagli conoscitivi, potrà essere oggetto di ulteriori approfondimenti e di eventuale rimodulazione.

#### **2.1.1.5 Polo produttivo da razionalizzare**

L'area a ridosso dello svincolo autostradale A30 in località Trivio/Codola si presenta particolarmente *fertile* per il potenziamento della vocazione produttiva di tale porzione di territorio, perché presenta al suo interno una quota parte di aree dismesse e/o sottoutilizzate; è una parte di territorio in cui si *accumula* quasi l'intero patrimonio produttivo comunale, un'area riconosciuta quale notevole potenzialità per implementare lo sviluppo locale, anche in previsione di realizzare la piattaforma logistica.

E' la parte di territorio che più di tutte esplicita la tradizionale vocazione manifatturiera del Comune per la presenza di grandi industrie e infrastrutture con notevole opportunità di sviluppo e proiezione sui mercati nazionali ed internazionali.

Si prevede un unico grande polo di razionalizzazione caratterizzato dalla concentrazione di attività, non solo produttive, ma insediandovi una *mixité funzionale* (*artigianale, logistico, direzionale, commerciale, servizi e infrastrutture*) dalla gestione unitaria ed integrata, con

infrastrutture e servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale, potenziando e razionalizzando il produttivo esistente.

In questa area sarà prevista una collocazione mista ed equilibrata di destinazioni d'uso produttive (industriali, artigianali, media e grande distribuzione di vendita), terziario-direzionali, idonea a definire, in modo articolabile nel tempo e variabile per ciascun comparto, carichi entro limiti che garantiscano l'equilibrio tra le funzioni, sia all'interno dell'intera area che tra i comparti.

Saranno attuate le seguenti azioni:

- stabilizzazione, con relativo adeguamento ed attrezzaggio, delle aree produttive presenti o in quanto di recente realizzazione o urbanisticamente non incompatibili;
- atterraggio, laddove possibile, di una quota degli insediamenti produttivi diffusi da delocalizzare;
- razionalizzazione e diradamento mediante ristrutturazioni urbanistiche o edilizie, sostituzioni edilizie, demolizioni.

Si procederà alla compilazione di apposite *linee guida*; esse escluderanno nuovi insediamenti non coerenti con il Pdp, a meno di un particolare rilevante interesse pubblico, essendo ordinariamente ammesse destinazioni prevalentemente a carattere industriale o artigianale preesistenti, consentendo cambi di destinazione d'uso in commerciale e/o pubblico esercizio di edifici dismessi, anche usufruendo di limitati ampliamenti.

Saranno previsti incentivi mediante *premialità edilizie*, per favorire la delocalizzazione delle attività artigianali e terziarie dalle aree di riconversione diffusa verso la nuova area rivitalizzata, con riconversione dei volumi di provenienza in attività residenziali e commerciali.

Tutti gli interventi dovranno contemplare precise performances ambientali d'eccellenza, in grado di garantire non solo la tutela dell'ambiente quanto, soprattutto, l'eco-efficienza dell'intero progetto.

Saranno previste linee guida per la elaborazione di progettazioni di dettaglio al fine di perseguire una qualità edilizia ed urbanistica adeguata all'obiettivo di costruire un vero e proprio pezzo di città; saranno altresì previste modalità di fusione e frazionamento dei lotti e cessioni compensative, privilegiando il *dismesso*, l'*inedificato*, i *residui di piano*.

Le aree del *polo produttivo* saranno interessate da una mixité di funzioni quali direzionale, commerciale, artigianale di servizio, artigianale produttivo e industriale/logistica, così come

individuare in prima valutazione nell'ottica di maggior equilibrio con il contesto circostante e lo stato attuale dell'intera area.

La superficie territoriale del polo è di circa 500.000 mq, di cui circa 70.000 mq sono residui di piano; si sceglie di destinare, dunque, il 10% al direzionale, il 10% al commerciale, il 10% all'artigianale di servizio, il 30% all'artigianale di produzione, il 40% all'industriale/logistico.

Con il redigendo *Puc*, alla luce di ulteriori dettagli conoscitivi, tale ripartizione funzionale potrà essere oggetto di successivi approfondimenti e di eventuale rimodulazione.

### **2.1.2 Attrezzature strategiche di interesse generale**

Le attrezzature e i servizi presenti sul territorio sono classificati in base al bacino di utenza cui l'attrezzatura o il servizio è destinato, ossia, se destinato ad una utenza comunale è classificato come *standard urbanistico*, e, quindi, *attrezzatura di interesse comune*, mentre se è destinato ad un'utenza territoriale, cioè di carattere sovracomunale, è classificato come *attrezzatura o servizio di interesse generale*.

Nell'ottica di perseguire il già richiamato obiettivo generale di *rilancio dell'identità locale e della competitività territoriale*, sono individuate una serie di attrezzature strategiche, generali e comuni, partendo da potenzialità inesprese e/o sottodimensionate del territorio (edifici e strutture esistenti, tradizioni e attività spontanee, ecc...), con l'obiettivo di riposizionare Castel San Giorgio in una prospettiva territoriale più ampia, aumentandone l'attrattività rispetto ai comuni vicini e potenziandone la crescita socio-economica.

#### **2.1.2.1 Servizi e formazione socio-sanitaria**

Tra le linee strategiche per la distribuzione, su scala d'ambito, di funzioni e polarità di valore comprensoriale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale prevede anche l'area dell'ex Sanatorio di Trivio nel Comune di Castel San Giorgio.



Tale struttura è individuata come strategica per il rilancio dell'economia locale e un conseguente aumento della competitività su scala territoriale.

L'edificio, allo stato attuale, è di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale ed insiste su un piccolo promontorio in zona semi-centrale.

In particolare, si ipotizza di rifunzionalizzare l'edificio esistente e di qualificare gli spazi circostanti, insediandovi funzioni relative al mondo sanitario, ricalcando così le sue funzioni originarie, prevedendovi la localizzazione di un ospedale di comunità con annessa scuola di formazione socio-sanitaria.

#### **2.1.2.2 Villa Calvanese**

La frazione di Lanzara, posta nel quadrante occidentale del territorio comunale, è caratterizzata dalla presenza della storica e lussuosa villa palazzata appartenuta alla famiglia Calvanese.

Fu costruita nella seconda metà del '700 dal capostipite architetto Carmine Calvanese con il contributo dell'architetto Luigi Vanvitelli che si occupò sia dell'edificio sia del cosiddetto "giardino di delizie", il parco retrostante al palazzo che è un autentico gioiello di architettura e, soprattutto, di ingegneria idraulica, all'interno del quale si colloca anche un piccolo tempio, chioschi in muratura ed un piccolo edificio ricordante, per forma e tipologia, un castello medievale, il tutto reso più ameno dalla ricca vegetazione composta da alberi di diverse specie di cui alcune abbastanza rare.

Attualmente la villa e il parco ospitano manifestazioni di carattere culturale ed eventi di intrattenimento.

Alle spalle del parco, lungo il versante collinare, si colloca una cava dismessa di ampie dimensioni.

Azione specifica individuata per l'intera struttura è l'insediamento e il potenziamento di attività socio-culturali e ricreative, mediante l'organizzazione di un'unica articolata attrezzatura che possa sia inglobare gli attuali spazi della villa già in uso con annesso parco, sia prevedere la

rinaturalizzazione e dell'area della cava dismessa e la conseguente rifunzionalizzazione in anfiteatro per manifestazioni ed eventi aggregativi all'aperto.

#### **2.1.2.3 Passo dell'Orco**

Nell'estrema parte collinare ad ovest del territorio comunale, in corrispondenza della frazione Trivio, si colloca il Passo dell'Orco, soggetto a vincolo archeologico (L1089/1939) per la presenza dei resti di un acquedotto romano e attraversato dalla Galleria Borbonica, primo traforo ferroviario realizzato nel Regno delle due Sicilie nel 1861.

Più che palese appare la valenza storico-archeologica dell'articolato sito.

Obiettivo generale è la configurazione di una vera e propria polarità a carattere culturale ed ambientale, da inserire nella più vasta rete ecologica e storica provinciale e regionale.

A tal fine per esso è previsto un insieme di azioni volte innanzitutto alla tutela e conservazione del bene, affiancate, nello stesso tempo, da attività di promozione e valorizzazione della risorsa, ponendola quale parte terminale dell'itinerario storico, archeologico e naturalistico previsto nell'ambito di una riconnessione paesaggistica e culturale, per le cui specificazioni si rimanda ai paragrafi successivi.

#### **2.1.2.4 Piattaforma logistica**

Il progetto interessa un'area nella zona occidentale del territorio comunale, a ridosso dello svincolo autostradale. L'ipotesi di insediarvi una piattaforma logistica, che si innesti naturalmente nella rete infrastrutturale e di collegamento più propriamente territoriale, è contenuta nelle previsioni strategiche dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relative all'ambito dell'Agro Nocerino-Sarnese, nonché nel Programma Triennale delle OO.PP. del Comune.

Le funzioni che si ipotizza di insediare sono quelle relative alla logistica e al direzionale.

### **2.1.3 Attrezzature strategiche di interesse comune**

Valutato preliminarmente un importante deficit di standard urbanistici pro-capite (DM 1444/68), per le attrezzature di interesse comune si delinea una strategia di messa in rete sull'intero territorio comunale, potenziandone alcune con specifiche peculiarità, perseguendo il fine ultimo di unità e integrazione, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita della comunità locale.

#### **2.1.3.1 Anfiteatro Santa Barbara**

Tra i siti dismessi presenti sui versanti collinari comunali, merita attenzione una cava di medie dimensioni, in località Torello, per la sua posizione interessante, perché limitrofa al complesso edilizio ecclesiale di Santa Barbara (1309) collocato alla sommità di un poggio ai piedi del monte Torello.

Alla chiesa si accede da una pittoresca salita ad ampia scalinata. Essa si presenta con un portale d'ingresso finemente intagliato, in tufo grigio della tufara di Fiano, e conserva al suo interno ancora le caratteristiche originarie con un caratteristico pavimento in riggiole di creta.

L'intero complesso risulta di notevole pregio storico e artistico.

Al fine di valorizzare ulteriormente il sito, già ampiamente riconosciuto dalla comunità locale e limitrofa, per la cava dismessa posta in prossimità, si delinea una rifunzionalizzazione atta ad accogliere attività di tempo libero e manifestazioni culturali e teatrali all'aperto.

#### **2.1.3.2 Vasca Valesana**

Le zone orientali del territorio comunale, vale a dire quelle corrispondenti alle frazioni di Torello, Aiello e Campomanfoli, sono caratterizzate da palesi criticità determinate dalla stessa struttura morfologica di questa porzione di territorio.

Le tavole del *Psai* del rischio idraulico individuano ad esempio in località Torello alcune zone a rischio molto elevato per la presenza di canali borbonici lungo il declivio di Montecastello.

Al confine con il comune di Siano, in località Aiello, è presente una vasca di raccolta delle acque di ben tre canali, denominata Vasca Valesana, che versa, allo stato attuale, in condizioni di degrado ed è esposta a rischio di contaminazione.

Al fine di qualificare l'intera zona e migliorare le condizioni urbane al contorno, nell'ottica di perseguire una elevata qualità ambientale, si delinea una strategia di rinaturalizzazione e bonifica della vasca, nonché l'insediamento in loco di attività ludico-ricreative, con l'organizzazione di spazi verdi e attrezzati.

La vasca bonificata e rinverdita diviene opportunità di acquisizione di suolo urbano per poter incrementare il deficit di standard pro-capite presente soprattutto in questa zona del territorio comunale.

Saranno indispensabili opere di ingegneria naturalistica così da raggiungere finalità:

- naturalistiche: ricostruzione o innesco di ecosistemi mediante impiego di specie autoctone degli stadi delle serie dinamiche della vegetazione naturale potenziale del sito di intervento;
- paesaggistiche: di "*ricucitura*" del paesaggio naturale circostante, effetto strettamente collegato all'impiego di specie locali;
- economiche: le strutture utilizzate sono competitive e alternative ad opere tradizionali.

Obiettivo prioritario è la bonifica dell'intero sito; obiettivo specifico è dotare l'area di un parco urbano a servizio della comunità locale, caratterizzato dalla presenza di opere a verde e spazi attrezzati con piste ciclabili e percorsi pedonali.

Le proiezioni urbanistico territoriali del *PdP* individuano superfici che, rappresentate graficamente sull'elaborato F.1 allegato, espongono i seguenti dati espressi in termini assoluti e percentuali graficizzati nella fig. 2.

		% sul Sistema	
	Superfici (mq)	insediativo	% sul Totale
Sistema Insediativo			
Insediamiento storico	415.000	11,1%	3,0%
Aree di urbanizzazione recente	1.780.000	47,5%	13,0%
Aree di trasformabilità	250.000	6,7%	1,8%
Aree di riconversione multifunzionale	630.000	16,8%	4,6%
Polo produttivo da razionalizzare	500.000	13,3%	3,6%
Attrezzature strategiche di interesse generale	140.000	3,7%	1,0%
Cimitero	35.000	0,9%	0,3%
	<b>3.750.000</b>	<b>100,0%</b>	
Superficie totale del territorio comunale	<b>13.710.000</b>		<b>27,4%</b>

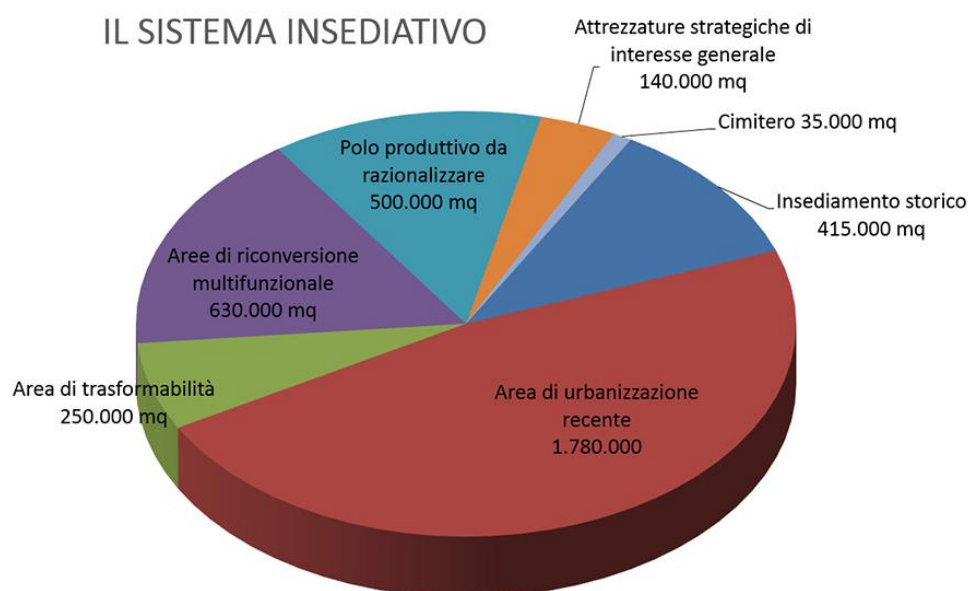


Fig. 2

#### 2.1.4 Il sistema ambientale

La crescita sociale di un territorio è possibile anche, e soprattutto, mediante la messa in evidenza delle vocazioni, delle emergenze storico-architettonico e archeologiche, delle qualità ambientali e paesistiche significative in esso presenti, attraverso il recupero e la valorizzazione del relativo patrimonio. A ciò è stata finalizzata la ricognizione di tutte le protezioni ed emergenze presenti sul territorio comunale che necessitano prioritariamente di tutela e valorizzazione, vale a

dire le caratteristiche idrogeologiche, le risorse paesaggistiche e ambientali, gli edifici di interesse storico e artistico, le aree percorse da incendi e gli usi civici.

Il territorio, delimitato a Nord dalla catena collinare, che crea una piccola gola aperta verso l'avellinese, e a sud dal torrente Solofrana, presenta un insieme vario ed articolato di vincoli.

In particolare, due ampie parti sono assoggettate a *vincolo idrogeologico* (RD 3267/1923): la prima interessa l'area collinare dal confine a ovest fino alla frazione Torello; la seconda, invece, corrisponde alla parte collinare a monte delle frazioni Campomanfoli e Aiello.

Con DM 22/12/1987 veniva altresì riconosciuta di notevole *interesse paesaggistico ed ambientale* la zona denominata Collina del Drago (nord-ovest), richiamando, oltre ai caratteri agricoli particolari, anche presenze archeologiche ed artistiche, quali i resti dell'Acquedotto augusteo, del Castello di San Giorgio, dell'Eremo di Santa Maria a Castello, del Palazzo Baronale in località Paterno e della Villa Calvanese a Lanzara.

Tra gli altri, vanno senz'altro menzionati i diversi *vincoli archeologici* (L1089/1939) collocati anche essi nella parte collinare ad ovest, ed, in particolare, il Campanile dell'Orco, per la presenza dei resti di un acquedotto romano, nonché l'emergenza della Galleria Borbonica, primo traforo ferroviario realizzato nel Regno delle due Sicilie nel 1861.

A sud, invece, il territorio presenta una zona particolarmente critica da un punto di vista idrogeologico per la presenza del Torrente Solofrana e una relativa valutazione del rischio idraulico (P.S.A.I.-aggiornamento al 2011) per alcune parti che si caratterizza in un range che va dal moderato al potenziale all'elevato potenziale.

Questa sintetica descrizione dell'articolazione del sistema delle protezioni (Tavole *Studi per il Sistema delle conoscenze*) e, più in generale, dell'assetto geo-morfologico e ambientale del territorio, è indispensabile per comprendere l'insieme delle strategie di intervento, esplicitate di seguito con riguardo agli *obiettivi specifici* di:

- salvaguardia di elementi ecologici del territorio aperto e valorizzazione dei pregi naturalistici;
- tutela e valorizzazione degli elementi storico-artistici e archeologici;
- riduzione delle condizioni di pericolosità del territorio.

#### 2.1.4.1 Connessione e mitigazione fluviale

L'intera area a sud del territorio comunale, delimitata nella parte bassa dal corso del torrente Solofrana, che per buona parte segna anche i confini comunali, e nella zona a nord dal tracciato ferroviario, versa in una condizione di elevata criticità ambientale, richiedendo scelte e azioni volte al recupero e riqualificazione ambientale.

Il torrente sversa acque reflue industriali e civili che subiscono un processo di depurazione non idoneo a garantire una perfetta ed idonea qualità dei reflui, a causa del sistema di trattamento non ancora adeguato, e dell'increscioso fenomeno degli sversamenti abusivi. Durante eventi pluviometrici significativi si verificano continue rotture degli argini con conseguenti esondazioni che espongono il territorio prossimo al torrente a rischio di contaminazione.

Si tratta per lo più di aree e spazi dequalificati, con problemi di bonifica ambientale, in grado, tuttavia, di supportare una serie di interventi che vanno dalla creazione di nuovi spazi pubblici extraurbani e parchi territoriali raccordati a interventi di difesa del suolo.

Non è solo un'area da proteggere attraverso strumenti vincolistici né di intervenire settorialmente ed esclusivamente dal punto di vista della difesa idraulica. Questi ultimi rappresentano certamente una parte consistente del problema ma vanno ricondotti all'interno di un'idea di progetto territoriale che può prefigurare nuovi paesaggi in grado di armonizzare le diverse esigenze secondo logiche di interazione territoriale e amministrativa e intersettoriale, dalla scala vasta alla scala di dettaglio.

Obiettivo generale è, dunque, la valorizzazione ecologica territoriale e culturale di tale ambito, riconoscendo progettualmente al torrente il valore di *corridoio di collegamento* e una nuova vivibilità del fiume, coniugando sicurezza rispetto degli eventi naturali con la possibilità di fruizione da parte degli abitanti. La salvaguardia del corridoio fluviale e la riqualificazione degli spazi residuali tra gli interventi pianificati e spontanei possono permettere la creazione di una sequenza di spazi urbani e rurali, naturali e artificiali, in grado di innervare il territorio creando o ricreando relazioni e spazi vivibili, perseguendo il fine ultimo di un buon livello di sostenibilità dei territori coinvolti, un potenziamento dei collegamenti coi comuni vicini (percorso ciclopeditone LungoSolofrana) e una gestione integrata a scala intercomunale.



Gli interventi previsti per tale ambito si concentrano, dunque, sulla mitigazione del rischio esondazione, il recupero della qualità ecologica e la valorizzazione delle aree urbane, periurbane e rurali, prossime al corso del fiume.

Il *Puc* dovrà prevedere idonee prescrizioni normative per conservare e, meglio, aumentare il grado di permeabilità dei suoli per ogni tipo di intervento di cambiamento sia delle aree già trasformate che, a maggiori ragione, per le aree di prevista trasformabilità.

Tra le priorità di intervento, senza dubbio, è la riqualificazione ambientale e il miglioramento degli argini del torrente Solofrana, attraverso un miglioramento dell'efficienza del sistema di gestione delle acque reflue e il consolidamento degli argini lungo il tracciato del torrente. Obiettivo da perseguire, favorendone al massimo la realizzazione attraverso la concretizzazione del Grande Progetto "Completamento della riqualificazione e recupero del fiume Sarno" predisposto dalla Regione Campania nell'ambito del Programma Operativo Regionale FESR Campania 2007-2013.

Più in generale, gli obiettivi per tale ambito sono:

- recupero delle situazioni di degrado della fascia fluviale – realizzazione / conservazione delle reti ecologiche longitudinali e trasversali al corso del fiume;
- riconnessione dell'urbano e del periurbano tramite la capacità del parco fluviale di intessere legami con i territori attraversati;
- miglioramento dell'accessibilità tramite la realizzazione del percorso di mobilità dolce LungoSolofrana e realizzazione di nuovi percorsi/strutture di fruizione (educazione ambientale, attività sportive, ecc.);
- conservazione della funzionalità fluviale e incentivazione delle attività ecocompatibili (orti urbani, didattici e terapeutici, ecc.) contemplando l' utilizzo di materiali a basso impatto con ricorso all'ingegneria naturalistica;
- gestione delle fasce di esondazione e salvaguardia delle zone a rischio idraulico e armonizzazione e coordinamento degli strumenti urbanistici e di assetto idrogeologico;
- presidio del territorio e rafforzamento delle identità dei luoghi attraversati.

#### **2.1.4.2 Riconnessione paesaggistica e culturale**

Ogni processo di trasformazione del territorio porta con sé inevitabili ripercussioni sulla qualità del paesaggio, dalla quale dipendono le condizioni di vita delle popolazioni e le possibilità di continuare a fruire delle risorse.

E' prioritario ripensare i rapporti tra territorio urbanizzato e non urbanizzato, per determinare le condizioni attuali e potenziali di frammentazione paesistica ed individuare le possibili misure di riduzione, prevenzione e rigenerazione dell'assetto paesaggistico.

Il redigendo Puc, in cui vengono assunte le decisioni relative agli usi del suolo, rappresenta lo strumento di controllo diretto delle condizioni di frammentazione paesistica, nonché di elaborazione di uno scenario di conservazione e riqualificazione del paesaggio, con individuazione di lineamenti di progettazione strategica per la valorizzazione ed il recupero dei sistemi di continuità territoriale.

La struttura fisica ed ecologica del Comune di Castel San Giorgio è riconducibile principalmente al bacino idrografico del Sarno ed all'insieme del sistema collinare che delimita l'intera valle.

Obiettivo generale di tale azione specifica, che interessa tutta la fascia collinare, sia a nord che a est di Castel San Giorgio, è quello di potenziare la connessione del territorio in esame con la Rete Ecologica del sistema ambientale locale/comprenditoriale, individuando così una *infrastruttura verde* che qualifica e valorizza le specificità territoriali, nell'ottica di una unitaria strategia sostenibile di area vasta.

Il *Piano territoriale di coordinamento provinciale*, teso alla tutela e conservazione del paesaggio e delle risorse naturali, nell'elaborare le strategie per ciascun *ambito identitario* (Serie 3) traccia l'idea di una connessione ambientale tra le risorse naturali e culturali di tutti i territori dell'Agro sarnese-nocerino, e, in particolare, per Castel San Giorgio auspica alcune azioni pertinenti l'ambito collinare in questione:

- valorizzazione dell'area di elevato interesse ecologico-paesaggistico compresa tra il Passo dell'Orco ed il Castello della Rocca, con funzioni di connessione tra il Parco Naturale Decimare ed i rilievi di Castel San Giorgio e Sarno;

- distribuzione, su scala d'ambito, di funzioni e polarità di valore comprensoriale, quali il Castello con annesso parco, le case baronali di Paterno e Cortedomini, l'ex sanatorio di Trivio.

Al contempo, la presenza in questa zona di testimonianze del passato (Castello di San Giorgio, Palazzo de Conciliis, Passo dell'Orco, ecc.), resa ancora più evidente dai numerosi vincoli che si sovrappongono interessando quasi l'intera zona collinare, ha reso irrimandabile l'idea della realizzazione, all'interno di quest'area di riconnessione paesaggistica, di un itinerario storico, archeologico e naturalistico, che da un lato potesse contribuire alla valorizzazione dell'identità del territorio, dall'altro potesse essere da stimolo per migliorare le condizioni di sicurezza dei versanti, promuovendone la fruizione da parte della popolazione.

Un ambito di riconnessione ambientale che ha l'obiettivo di ripristinare la continuità dei sistemi territoriali frammentati secondo uno specifico progetto di deframmentazione del territorio, con la creazione di una *greenway* da mettere in rete in area vasta con altri *corridoi* con prevalenti funzioni, dal punto di vista culturale, di potenziamento qualitativo e quantitativo della fruibilità del paesaggio.

Un *parco naturale* che è risorsa posta fuori da ipotesi di trasformazioni urbanistiche, destinata a valorizzare porzioni di territorio caratterizzate da specifici pregi paesaggistici, naturalistici e ambientali, mediante idoneo attrezzaggio delle aree con sentieri e relative eventuali infrastrutture per la fruizione dei luoghi, da realizzarsi mediante ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Sui suoli appartenenti alle aree a parco, strutturanti il corridoio ecologico, saranno permessi interventi non impattanti e con espressa esclusione di nuovi volumi; è consentita esclusivamente la collocazione di arredo mobile per la sosta dei visitatori e saranno possibili, oltre all'attività agricola, interventi di piantumazione e di forestazione urbana, nei limiti, alle condizioni e con le modalità specificate nelle Nta del redigendo Puc.

#### **2.1.4.3 Siti da rinaturalizzare**

Scopo dell'intervento di rinaturalizzazione è di restituire caratteristiche di equilibrio con le condizioni dell'ambiente circostante alle aree attualmente in condizioni di degrado.

Le aree collinari di Castel San Giorgio sono caratterizzate da cave diffuse e dismesse, alcune di notevole dimensione, altre utilizzate come discariche a cielo aperto, che rischiano di alterare gravemente la stabilità di versante.

L'attività estrattiva si è oggi evoluta fino ad assumere la fisionomia di una moderna attività imprenditoriale al servizio dell'attività edilizia ed industriale, privata e pubblica, sottraendo risorse non rinnovabili e modificando alle volte radicalmente la morfologia del territorio, rappresentando uno dei più importanti interventi di modifica definitiva e rilevante dell'ambiente e dell'assetto urbanistico territoriale anche in aree di alto valore naturalistico.

Il Piano regionale delle attività estrattive (*Prae*), di competenza regionale rappresenta uno strumento particolarmente efficace al fine di garantire la tutela ed il rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici, sociali, infrastrutturali, ecc. delineando però al contempo contorni chiari entro i quali l'attività estrattiva può operare e svilupparsi individuando le aree estrattive ed indicando procedure e criteri funzionali per una razionale coltivazione nel rispetto dell'ambiente naturale.

Per Castel San Giorgio il *Prae* individua la presenza di diverse cave sull'intero versante collinare che va dalla zona occidentale, a monte della frazione Trivio, fino alla parte di versante a monte della frazione di Torello; in corrispondenza di esse, si legge anche un'area di *particolare attenzione ambientale* (area che comprende cave per lo più abbandonate), nonché un'estesa *area di crisi*, intesa come una porzione di territorio oggetto di intensa attività estrattiva connotata da un'elevata fragilità ambientale e caratterizzata da una particolare concentrazione di cave attive e/o abbandonate.

Un'attenta analisi del territorio e un puntuale confronto con il *Prae* evidenzia che il problema delle cave, soprattutto dismesse e dunque di siti caratterizzati da degrado paesaggistico ed ambientale da bonificare, non è da sottovalutarsi per Castel San Giorgio.

Si individua perciò una serie di siti da rinaturalizzare, attraverso la ricostituzione dei caratteri ambientali e naturalistici dell'area in rapporto con la situazione preesistente e circostante, con l'obiettivo ultimo di riqualificazione ambientale, eventuale riutilizzazione ed integrazione con il territorio (sempre in coerenza con il *piano regionale delle attività estrattive*).

Sarà espressamente vietato l'utilizzo delle cave esistenti come discariche o, comunque, con destinazioni d'uso legate al ciclo dei rifiuti e compatibilmente con la specifica destinazione urbanistica delle singole *Zto*, è prescritta la ricomposizione ambientale delle cave e delle discariche dismesse esistenti comprendente:

- la sistemazione idrogeologica, ovvero la modellazione del terreno atta a evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento;
- la sistemazione paesaggistica, ovvero la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, attuata, di norma, mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini, eventualmente, nelle cave, anche mediante la temporanea discarica di materiali completamente inertizzati e mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali analoghe a quelle preesistenti e comunque autoctone.

Le aree di cava saranno specificatamente assoggettate a interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale, mediante rinaturalizzazione, in applicazione della normativa regionale di settore e la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dovrà essere attuata, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini, mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, onde consentire le attività di ordinaria coltivazione del suolo.

Nel caso in cui le cave e le discariche dismesse ricadano in *Zto* in cui la destinazione urbanistica del *Puc* lo preveda, sono consentite le attività di ordinaria coltivazione del suolo.

Gli obiettivi che si intende perseguire sono i seguenti:

- salvaguardia degli elementi ecologici e incremento della naturalità complessiva dell'area;
- riduzione delle condizioni di pericolosità del territorio attraverso la stabilizzazione dei versanti, oltre che la bonifica dei siti inquinati;
- mitigazione pericolosità/rischio idrogeologico;
- valorizzazione dei pregi naturalistici e opportunità di fruizione controllata del sito.

#### 2.1.4.4 Polarità Parco Tre Castelli

Nell'ottica di un'unica grande *rete ambientale comprensoriale*, all'interno dell'ambito sopra descritto vengono individuate tre *polarità*, costituenti *parchi collinari* aventi ciascuno, come elemento generatore, o un antico edificio (Santa Maria a Castello), o un insieme di reperti rinvenuti (Castello di San Giorgio), o antichi percorsi e/o tracciati tuttora riconosciuti nel *genius loci* comunitario alle pendici del Monte Iulio.

Obiettivo generale è la riappropriazione dei versanti in termini di fruizione ricreativa, didattica e culturale da parte della comunità locale, nonché la valorizzazione e la conseguente promozione dell'insieme delle risorse locali a supporto dello sviluppo socio-economico del paese.

Tale azione specifica trova fondamento nelle linee strategiche del *Ptcp*, nella riorganizzazione policentrica e reticolare dell'Agro Sarnese-Nocerino, ripensato come un unico sistema urbano.

#### **2.1.4.5 Parco agricolo urbano**

Castel San Giorgio presenta una struttura insediativa ad *arcipelago*, conferitagli dal copioso numero di frazioni esistenti.

I nuclei delle diverse frazioni, oramai saldati tra loro senza soluzione di continuità, rendono particolarmente evidente un modello di crescita e di espansione lineare che ha visto quale elemento generatore la strada SS266, infrastruttura che attraversa longitudinalmente l'intero comune nella direzione est-ovest.

Allo stato attuale, sviluppatasi assi di collegamento stradale anche in direzione trasversale, possono leggersi dei nuclei di aggregazione compatti che, quasi a forma di quadrilatero, si sviluppano in senso nord-sud tra i due assi longitudinali, la SS266 e la strada Riccardo Ciano, parallela al primo ma posizionata verso sud.

In tale modello, è ancor più evidente la suddivisione territoriale in tre ambiti ben distinti:

- ambito occidentale: Trivio, Fimiani, Lanzara, Casalnuovo/Taverna, Castelluccio;
- ambito capoluogo: Santa Croce, Castel San Giorgio, Cortedomini;
- ambito orientale: Torello, Aiello, Campomanfili e Santa Maria a Favore.

Tra i primi due ambiti persiste una saldatura lineare longitudinale, caratterizzata da un susseguirsi di edifici, ora residenziali (per la maggior parte sulla SS266), ora produttivi (su via Riccardo Ciano); al centro è evidente invece, al netto di episodi isolati di urbanizzazione, un'ampia area a destinazione agricola.

Tale *vuoto*, così come gli altri di stessa natura ma di dimensioni chiaramente più piccole nelle zone sia orientali che occidentali, ha suggerito una precisa strategia improntata alla realizzazione di un *parco agricolo urbano*, facendo riferimento non ad una semplice somma di territori e lotti più o meno liberi e/o compromessi, quanto, piuttosto, ad un insieme di aree che, in prospettiva, godranno di tutele e trattamenti omogenei.

Tutte le preesistenze legittimamente realizzate saranno riconosciute in termini di assestamento generale, prevedendo la possibilità di consolidare adeguamenti funzionali e incrementi volumetrici; tutte le aree agricole esistenti all'interno dei limiti del parco seguiranno, invece, per quel che riguarda le attività colturali, quanto specificato nella carta dell'uso agricolo.

Per questa zona così come in altre parti del territorio comunale, non vengono presi in considerazione quei nuclei per i quali non sussistano le condizioni di sufficiente densità edilizia e localizzativa per un idoneo assetto urbanistico.

Negli ultimi anni, la sensibilizzazione verso i problemi connessi con la tutela dell'ambiente ha portato ad un considerevole incremento delle aree protette e delle zone destinate a verde all'interno delle aree urbanizzate.

Spesso, tuttavia, si considerano queste zone, in particolare i parchi e le riserve, come luoghi non totalmente fruibili dalla popolazione, anche al di là di specifiche e corrette esigenze di conservazione. Tale impostazione rischia di mettere in crisi anche attività economiche orientate alla gestione sostenibile del territorio, come nel caso dell'agricoltura. In realtà, uno degli errori che si commette più di frequente è di considerare le aree verdi e le aree antropizzate come entità fini a sé stesse; ciò comporta una difficile coesistenza che può essere superata solo se si consente una loro positiva interazione dinamica, che coniughi esigenze di conservazione e salvaguardia delle attività sociali ed economiche che ivi si svolgono, anche favorendo la riconversione delle attività non compatibili con l'ambiente.

L'opportunità gestionale offerta dalla realizzazione del parco agricolo urbano, consente di coniugare le esigenze di fruibilità (proprie della destinazione a verde pubblico) con le esigenze di



sostenibilità economica, oltre a rappresentare un sistema di difesa e recupero dei valori storici ed ambientali del territorio.

Attraverso la partecipazione della cittadinanza, la promozione di attività agricole sostenibili, la salvaguardia dell'ambiente e la sostenibilità economica dell'azione, si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- assicurare la conservazione e la gestione sostenibile di risorse verdi urbane garantendole contro gli interessi privati e la pressione edilizia;
- utilizzare le aree periurbane a stretto contatto con il tessuto insediativo per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini privilegiando l'insediamento di funzioni strettamente connesse al centro abitato;
- insediare nelle zone centrali attrezzature anche a carattere non espressamente urbano che possano promuovere e salvaguardare l'identità agricola del luogo.

### **2.1.5 Il sistema relazionale**

Un territorio per essere accessibile e ben connesso deve poter contare su una molteplicità di forme materiali e immateriali di relazione, il che presuppone una riflessione che parta dalle risorse, effettive e potenziali, del Comune di Castel San Giorgio e dell'area vasta in cui è inserito, affinché l'intensificazione e la qualificazione delle reti siano orientate da una visione coerente e condivisa di sviluppo.

Favorire l'accessibilità implica prioritariamente il miglioramento delle infrastrutture materiali di trasporto, ma anche operazioni mirate alla creazione e alla gestione intelligente delle infrastrutture immateriali. Il riferimento qui è principalmente alle azioni che consentono la creazione di reti telematiche e virtuali, più o meno lunghe, a supporto delle attività socioeconomiche, culturali e di governo della città.

#### **2.1.5.1 Miglioramento dell'accessibilità in dimensione di area vasta**

Castel San Giorgio si colloca nella media valle del Sarno, in posizione intermedia tra la pianura dell'Agro sarnese-nocerino, ad ovest, e dell'alta Valle dell'Irno, ad est; cerniera strategica tra i due ambiti con al suo interno lo svincolo autostradale A30.

Irrimandabile la valorizzazione della sua posizione *geografica* collocando il discorso sulla logistica nel contesto più ampio delle strategie di sviluppo, per rilanciare la realtà sangiorgese in una dimensione di area vasta che metta in rete il territorio con i paesi limitrofi, costruendo un insieme di soluzioni di servizi in modo da rafforzarne la competitività e l'attrattività.

Di qui interventi finalizzati –piattaforma logistica, potenziamento del produttivo in prossimità dello svincolo autostradale, potenziamento viabilità in chiave intermodale- con l'obiettivo, anche in concerto con gli operatori privati, di perseguire una più adeguata territorializzazione delle infrastrutture ed un migliore collegamento con le localizzazioni produttive, previste e potenziate proprio in prossimità dello svincolo autostradale, e con i nodi generatori di traffico, qualificando l'offerta dei servizi logistici e commerciali alla scala vasta.

In particolare, è previsto il completamento del tracciato viario nella porzione di territorio al confine meridionale, delimitata dalla ferrovia a nord e dall'autostrada a sud, teso a facilitare l'accesso alla A30, contribuendo al contempo ad un defaticamento degli assi urbani, per creare una alternativa all'attraversamento in senso longitudinale del territorio comunale, immettendosi nuovamente su via Gilberto Petti in prossimità della località Codola.

#### **2.1.5.2 Miglioramento e potenziamento della viabilità interna**

La viabilità interna si presenta particolarmente stressata in quanto caratterizzata da una commistione, diffusa sull'intero territorio comunale, del traffico pedonale e carrabile, aggravata, in alcuni punti, da inadeguati spazi per la sosta e sovraccaricata, per alcuni tratti, dalla presenza di traffico pesante, soprattutto nel periodo estivo, relativo all'attività di importanti industrie conserviere.

L'efficienza del sistema stradale è valutata a partire dalle definizioni delle classi stradali riportate nel Codice della strada (Cds) e alle direttive geometriche del Dm 5.11.2001, con il supporto della costruzione di un grafo stradale articolato in archi, rappresentativi dei diversi tratti

di strada, e nodi, rappresentativi di intersezioni, ovvero di collegamenti tra i diversi archi, e di discontinuità strutturali presenti all'interno di uno stesso arco.

Le priorità di intervento interessano quegli archi stradali che richiedono adeguamenti consistenti, dove possibile, nell'ampliamento della sezione stradale e su quei nodi critici prevedendo forme di sistemazione stradale (rotatorie, canalizzazioni, segnaletiche adeguate, ecc.).

Il sistema della mobilità si completa con una opportuna valutazione degli spazi per la sosta e delle azioni necessarie per potenziarne l'offerta relativa non solo alla quantità ma anche alla appropriata distribuzione delle stesse sul territorio. Il redigendo Puc, infatti, distribuirà uniformemente sul territorio tali aree, garantendo un'adeguata presenza di parcheggi di destinazione, periferici, di interscambio e di dissuasione.

### **2.1.5.3 Percorso ciclo-pedonale LungoSolofrana**

Tale proposta si colloca nella più ampia e generale strategia tesa all'integrazione di tutte le attività preposte alla riqualificazione ambientale e al potenziamento del sistema relazionale, sia in termini urbani che intercomunali.

Un percorso ciclo-pedonale lungo il torrente Solofrana che va a caratterizzare l'intera area di mitigazione fluviale (già precedentemente descritta) e a valorizzare al contempo l'assetto reticolare esistente, presentando delle ramificazioni verso l'interno -lungo la via di Fuga radente i centri urbani di Aiello e Campomanfoli- che consentono l'attraversamento trasversale (nord-sud) del Comune, contribuendo a migliorare l'offerta di mobilità sostenibile.

Il percorso segue interamente il tracciato del torrente che lambisce il territorio a sud per tutta l'estensione del confine comunale (est-ovest), divenendo così occasione per potenziare in chiave sostenibile i piccoli spostamenti tra i nuclei urbani delle diverse frazioni comunali, nonché tra i comuni limitrofi; al contempo, integrando l'intervento con il recupero e la valorizzazione delle stazioni ferroviarie e i gli spazi aperti di pertinenza esistenti lungo il tracciato, si garantirebbe un potenziamento dell'accessibilità al territorio su ferro, supportando la più generale strategia di incremento del trasporto pubblico integrato.

Obiettivi specifici dell'intervento:

- incremento dei percorsi ciclabili e pedonali, sia per gli spostamenti all'interno del territorio comunale e intercomunale, sia per la fruizione del territorio naturale;
- qualificazione degli spazi aperti nelle immediate adiacenze con l'insediamento di nuove funzioni aggregative;
- riduzione del traffico veicolare e conseguente miglioramento delle condizioni di inquinamento ambientale.

Le proiezioni urbanistico territoriali del sistema Ambientale del PdP, in termini di superfici individuate e rappresentate graficamente sull'elaborato F.1 allegato, espongono i seguenti dati che, espressi in termini assoluti e percentuali, vengono graficizzati nella fig. 3.

	Superfici (mq)	% sul Sistema ambientale %	% sul Totale
Sistema Ambientale			
Parco Agricolo Urbano	1.200.000	12,9%	8,8%
Parco 3 Castelli	3.400.000	36,6%	24,8%
Riconnessione Paesaggistica	3.610.000	38,9%	26,3%
Connessione e Mitigazione Fluviale	1.070.000	11,5%	7,8%
	<b>9.280.000</b>	<b>100,0%</b>	
Superficie totale del territorio comunale	<b>13.710.000</b>		67,7%

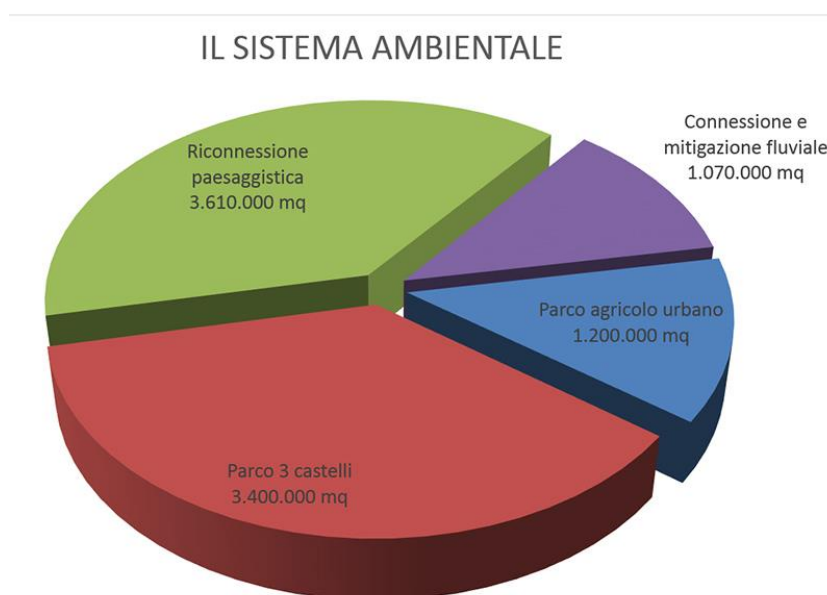


Fig. 3

### 3. INDIRIZZI PER IL PUC

#### 3.1 La componente strutturale e la componente programmatica

Il PdP immagina Castel San Giorgio come un territorio ben connesso, definendo azioni tese a favorire la più diffusa accessibilità alle reti materiali e immateriali.

Interventi di notevole rilevanza sono programmati, o in corso di realizzazione, nell'intero Ambito Identitario "Agro Sarnese-Nocerino", di cui il Comune fa parte, che rendono fondamentale la definizione di strategie da perseguire attraverso forme avanzate di copianificazione verticale e orizzontale, perché il territorio di Castel San Giorgio si innesti nella rete più ampia di connessioni e relazioni sovracomunali di ambito sia provinciale che regionale.

Nei documenti di riferimento sono state analizzate sia:

- le *scelte strutturali con carattere ricognitivo*, definendo gli elementi di struttura del territorio, che costituiscono le trame identitarie del territorio stesso (ruoli, gerarchie, pesi, relazioni e soggetti), e che producono il quadro delle *invarianti* e *condizionanti*, fornendo indicazioni e valutazioni utili alla definizione delle norme di tutela delle identità strutturali, alla costruzione di alcune strategie e all'individuazione di azioni specifiche;
- le *scelte strutturali con carattere strategico*, che si inquadrano in una dimensione politico-tecnica rivolta alla costruzione di una coalizione intorno ad alcune strategie condivise, definendo, invece, il quadro dei *programmi di intervento* sul territorio in termini di obiettivi, procedure, soggetti e tempi. In particolare, le scelte strutturali con carattere strategico riguardano sia *scelte di trasformazione* a cui si attribuisce una validità di lunga durata e quelle per le quali si reputa siano necessari lunghi tempi di realizzazione sia il *dimensionamento* del piano.

Si rimandano al redigendo Puc le *scelte operative*, che andranno a definire la norma territoriale, le *prescrizioni* e le *indicazioni* di obbligazione relativa ai settori di propria competenza.

Si concretizzeranno nella definizione del *dimensionamento* e della *localizzazione* delle destinazioni d'uso possibili sull'intero territorio comunale e recepiranno la disciplina relativa agli aspetti ambientali e paesaggistici, definita nell'ambito della componente strutturale.

Tali disposizioni incidono sul regime proprietario ed hanno validità per l'intervallo temporale assunto sia per gli eventuali vincoli urbanistici preordinati all'acquisizione pubblica delle aree, sia per i *diritti edificatori* dei privati.

Il *Puc*, ad ogni modo, eviterà al massimo il ricorso all'esproprio, ricorrendo all'intero sistema di tecniche perequative (comparto, compensazioni urbanistiche ed ecologiche, trasferimento di crediti edilizi, ecc.).

Si specificheranno, negli elaborati che costituiscono l'intera documentazione grafica e descrittiva del *Puc*, le scelte da attuare nell'arco temporale di riferimento definendo, per gli interventi che si intendono attuare, nell'ambito delle aree trasformabili: la localizzazione, le superfici territoriali coinvolte nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione ed eventuali criteri qualitativi. Con il collaudo della nuova cartografia, inoltre, saranno specificati e precisati i limiti di zona e le quantità.

Il *Puc*, redatto in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, perseguirà la finalità generale della conservazione dell'identità locale, con riferimento a risorse umane, luoghi, natura, storia, cultura, nonché della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale e di rilancio delle attività produttive e mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, mirerà ai seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione del tessuto insediativo;
- b) valorizzazione delle risorse ambientali e culturali;
- c) rilancio dell'economia locale;
- d) riqualificazione della mobilità;
- e) risparmio nel consumo di suolo.

## A. Allegato

**Tabella1 - Scheda sinottica obiettivi generali/obiettivi specifici/azioni**

### A.1 Proiezioni per il sistema insediativo

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Perseguimento dell'integrazione della struttura urbana e conferimento di sostenibilità al territorio urbanizzato e trasformabile	Riqualificazione e valorizzazione dei nuclei antichi delle frazioni	Riqualificazione generale dell'insediamento storico
		Rigenerazione della frazione Campomanfoli
		Riqualificazione del centro antico della frazione Torello
		Riqualificazione del centro antico della frazione Castelluccio
	Riqualificazione e completamento del territorio urbanizzato	Individuazione e perimetrazione aree trasformate
		Determinazione delle aree di trasformabilità
	Incremento dell'offerta di attrezzature aggregative, culturali - ricreative e sanitarie	Implementazione attrezzature strategiche di interesse generale: a) rifunzionalizzazione ex sanatorio Trivio; b) valorizzazione Villa Calvanese con annesso parco
		Implementazione attrezzature strategiche di interesse comune: c) valorizzazione anfiteatro Santa Barbara; d) riqualificazione vasca Valesana
Riordino e riqualificazione del territorio per lo sviluppo delle attività produttive	Mitigazione dell'interazione tra il sistema residenziale, il sistema produttivo e il territorio aperto	Individuazione aree di riconversione multifunzionale
		Determinazione del produttivo da razionalizzare.

## A.2 Proiezioni per il sistema ambientale e culturale

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Salvaguardia e valorizzazione delle valenze ambientali, del patrimonio storico-artistico e archeologico	Salvaguardia di elementi ecologici del territorio aperto e valorizzazione dei pregi naturalistici	Individuazione ambito di connessione e mitigazione fluviale
		Determinazione di aree di riconnessione paesaggistica e culturale
		Rinaturalizzazione dei siti delle cave dismesse
		Promozione parco agricolo urbano
	Tutela e valorizzazione degli elementi storico-artistici e archeologici	Valorizzazione Passo dell'Orco
		Potenziamento Polarità Parco Tre Castelli
		Realizzazione itinerario storico-archeologico e naturalistico
	Riduzione delle condizioni di pericolosità del territorio	Tutela delle aree agricole
		Bonifica siti inquinati
		Stabilizzazione versanti
		Mitigazione pericolosità/rischio idrogeologico

## A.3 Proiezioni per il sistema relazionale

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Potenziamento della mobilità	Miglioramento dell'accessibilità in dimensione di area vasta	Potenziamento della viabilità in chiave intermodale
		Realizzazione piattaforma logistica
	Miglioramento della mobilità interna	Adeguamento della viabilità esistente
		Attrezzaggio a supporto del potenziamento del trasporto pubblico
		Realizzazione percorso ciclo-pedonale LungoSolofrana