



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno
prot. n.2859 del 23/02/2026

PIANO STRUTTURALE

R RELAZIONE GENERALE_Rev02

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

Marzo 2026

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.

La Giunta Comunale con delibera n. 98 del 16/07/2025 ha adottato la Variante al PUC vigente, contestualmente pubblicata sul BURC n.52 del **28/07/2025**.

Successivamente alla pubblicazione sono pervenute n. 135 osservazioni.

La Giunta Comunale con delibera n. 115 del 10/09/2025 ha valutato le osservazioni pervenute.

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), le istanze sono state accolte solo se coerenti con la generale impostazione del Piano.

Le osservazioni pervenute

Dopo l'adozione e la pubblicazione del Piano definitivo sono pervenute una serie di Osservazioni, tutte valutate con Delibera di Giunta n.155 del 10/09/2025.

Sono pervenute n. 112 istanze per un numero totale di osservazioni pari a 135, e tutte relative alla Variante al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Osservazioni accolte: n. 39; Osservazioni parzialmente accolte: n. 12; Osservazioni non accolte n. 84.

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 Comune di Montecorvino Pugliano è un comune sparso di circa 11.102 abitanti situato in provincia di Salerno, Campania, caratterizzato da sei frazioni principali: Bivio Pratole, Pagliarone, Pugliano, Santa Tecla, San Vito e Torello.

Le aree più densamente popolate sono concentrate nelle frazioni di pianura come Pagliarone e Bivio Pratole, vicine alle principali vie di comunicazione.

Le informazioni relative alla popolazione residente all'interno del territorio comunale fanno riferimento ad indicatori desunti dall'analisi dei dati Istat dei Censimenti, opportunamente integrati ed aggiornati secondo la disponibilità ulteriore di dati.

In particolare, sono state prese in esame le informazioni relative ai seguenti temi:

- struttura della popolazione;
- occupazione;
- condizioni del patrimonio edilizio abitato.

Per quanto possibile i dati comunali sono stati messi in relazione con quelli provinciali e regionali.

Il disagio abitativo non riguarda soltanto le fasce deboli della popolazione, che pure continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria; infatti, oggi si sta sviluppando una nuova domanda abitativa conseguente al bisogno di maggiore qualità degli alloggi e dello spazio urbano, spesso

caratterizzato da diffusi fenomeni di degrado presente nei quartieri di edilizia pubblica, nelle periferie, nelle zone di recente espansione e nelle zone urbane più antiche, dove si concentra maggiormente il degrado sociale.

Un primo indicatore utile per comprendere lo stato di possibile disagio abitativo è relativo al **grado di utilizzo delle abitazioni**, che si calcola sommando le abitazioni occupate da persone residenti e non residenti e, quindi, dividendo il valore ottenuto per le abitazioni totali.

Per il comune di Montecorvino Pugliano si registra un **grado di utilizzo** pari a quasi il 90%, superiore alla sia alla media provinciale (79,2%) che regionale (85,0%).

Relativamente al **titolo di godimento** si può notare che la percentuale di abitazioni in proprietà rispetto al totale delle **abitazioni occupate da persone residenti** è abbastanza elevata (pari a circa il 70%), seguita quella delle **abitazioni in affitto (20%)** e da quella delle **abitazioni occupate ad altro titolo (11%)**. Si tratta di una condizione in linea con la media provinciale ma diversa rispetto alla media regionale. Infatti, nella provincia di Salerno si riscontra che il 70% circa delle abitazioni sono occupate da residenti in quanto proprietari (il 62% in Campania), il 20,0% sono in affitto (il 27% in Campania) e l'12% circa sono occupate ad altro titolo (il 10,5% in Campania).

Per quanto concerne il fenomeno dell'**affollamento abitativo**, particolarmente importante per il successivo dimensionamento insediativo, sono stati costruiti alcuni indicatori specifici che mostrano come la dimensione del disagio abitativo del comune di Montecorvino Pugliano possiede delle connotazioni proprie, anche se non dissimili dalla media provinciale e regionale.

Si registrano, in particolare, i seguenti valori:

numero di residenti per stanza in abitazioni occupate da persone residenti: 0,75 (provincia di Salerno 0,73; regione Campania 0,78);

numero medio di stanze per abitazione occupata da persone residenti: 4,7 (provincia di Salerno 4,1; regione Campania 4,0);

superficie media delle abitazioni occupate da persone residenti: 99,8 mq (provincia di Salerno 94,9 mq; regione Campania 90,9 mq);

superficie media per stanza in abitazioni occupate da persone residenti: 21,2 mq (provincia di Salerno 23,2 mq; regione Campania 22,9 mq).

Inoltre, la Regione Campania ha provveduto ad elaborare un **indice sintetico del disagio abitativo** per tutti i comuni del territorio regionale: a Montecorvino Pugliano è stato associato un valore pari **0,669** (i valori registrati si collocano tra 1,064 e 0,429 in provincia di Salerno e tra 1,1179 e 0,4250 in Campania) che lo colloca tra quelli a **medio-basso disagio abitativo**.

La previsione della dinamica demografica rappresenta un possibile scenario di orientamento per la pianificazione, determinato sulla base di serie storiche di dati. La statistica offre diversi metodi che si distinguono tra loro per i dati disponibili e per le finalità di calcolo. Con riferimento ai dati della popolazione relativa alla serie storica nota, è possibile determinare il tasso di crescita della popolazione e, quindi, la relativa proiezione alla data prescelta adottando uno tra i modelli di calcolo aritmetico, geometrico e continuo.

La previsione demografica, determinata con il modello di calcolo che considera costanti nel tempo i principali indicatori demografici, deve essere integrata con le previsioni di incremento migratorio indotto dallo sviluppo dello scalo aeroportuale Salerno - Costa d'Amalfi e dall'uscita autostradale Montecorvino Pugliano.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Montecorvino Pugliano** dal 2001 al 2024. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	7.814	-	-	-	-
2002	31 dic	8.259	+445	+5,69%	-	-
2003	31 dic	8.726	+467	+5,65%	2.717	3,21
2004	31 dic	8.939	+213	+2,44%	2.837	3,15
2005	31 dic	9.152	+213	+2,38%	2.888	3,17
2006	31 dic	9.368	+216	+2,36%	2.974	3,15
2007	31 dic	9.615	+247	+2,64%	3.059	3,14
2008	31 dic	9.738	+123	+1,28%	3.118	3,12
2009	31 dic	9.938	+200	+2,05%	3.223	3,08
2010	31 dic	10.190	+252	+2,54%	3.337	3,05
2011 ⁽¹⁾	8 ott	10.408	+218	+2,14%	3.442	3,02
2011 ⁽²⁾	9 ott	10.019	-389	-3,74%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	10.066	-124	-1,22%	3.460	2,91
2012	31 dic	10.234	+168	+1,67%	3.514	2,91
2013	31 dic	10.515	+281	+2,75%	3.480	3,02

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2014	31 dic	10.602	+87	+0,83%	3.539	3,00
2015	31 dic	10.701	+99	+0,93%	3.750	2,85
2016	31 dic	10.798	+97	+0,91%	3.801	2,84
2017	31 dic	10.863	+65	+0,60%	3.856	2,82
2018*	31 dic	10.916	+53	+0,49%	3.906	2,79
2019*	31 dic	11.080	+164	+1,50%	3.977,16	2,79
2020*	31 dic	10.937	-143	-1,29%	4.002	2,73
2021*	31 dic	11.108	+171	+1,56%	4.065	2,73
2022*	31 dic	11.113	+5	+0,05%	4.102	2,71
2023*	31 dic	11.106	-7	-0,06%	4.143	2,68
2024*	31 dic	11.102	-4	-0,04%	4.132	2,69

Il comune di Montecorvino Pugliano risulta caratterizzato da una crescita anomala rispetto all'andamento della regione Campania, con un indice di anziani basso, ma soprattutto con incremento di giovani famiglie con figli, crescita dovuta principalmente a migrazione residenziale che si spostano dalla città, essendo un tipico comune suburbano in espansione posto nell'area aeroportuale.

Le prospettive di sviluppo analizzate nel progetto di potenziamento dello scalo aeroportuale stimano una creazione di occupazione diretta e indiretta non indifferente. L'incremento occupazionale è legato a tipologie di attività fisicamente legate allo scalo aeroportuale, quale luogo di produzione, quindi evidentemente assorbibile in parte dal territorio del Comune di Montecorvino Pugliano.

In particolare, per quanto sopra espresso e da analisi statistiche consolidate e condivise si ottiene un valore medio dei componenti per famiglia di circa 3,00, calcolato sui dati riportati nella tabella soprastante.

Inoltre, una prioritaria analisi delle condizioni di abitabilità di Montecorvino Pugliano, ci consente di comprendere (e valutare anche negli aspetti quantitativi) le tradizioni abitative locali, legate agli stili di vita e alle consuete modalità attraverso cui le popolazioni locali si sono insediate in questo territorio ed hanno dimensionato le proprie abitazioni. Ne emerge che il rapporto medio abitanti/vano è di 1,5: pertanto è possibile in prima istanza definire una dimensione media di riferimento dell'alloggio come composto da 4,5 vani, di circa 90 mq.

Per tutto quanto sopra si stima un conseguente incremento della popolazione pari a circa 3.000,00 abitanti ripartiti in 1.000 nuclei familiari, con dimensione media pari a 3,00 componenti.

Il presente PUC pertanto utilizza i dati di dimensionamento del fabbisogno residenziale condivisi in sede di copianificazione (ex art.58 delle Nta del PTCP), coincidenti con l'incremento sopra valutato. In particolare si fa riferimento alla Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito "Area

Metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno e Picentini", verbale del 10/04/2013. In tale conferenza è stata definita la redistribuzione del carico insediativo relativo a detto fabbisogno residenziale, assegnando a Montecorvino Pugliano 1.165 nuovi alloggi.

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.

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026

Si prevede di realizzare in zona "B2" 411 alloggi e in zona "C" 613 alloggi, (cfr. tabelle allegate):

Aree in zona omogenea B:

Nome	Superficie Territoriale	Indice Territoriale	Superficie Lorda Solaio	Superficie alloggio (mq)	N. alloggi
B2.1	1 590,00	0,40	636,00	90,00	7
B2.2	4 220,00	0,40	1 688,00	90,00	19
B2.3	1 610,00	0,40	644,00	90,00	7
B2.4	1 050,00	0,40	420,00	90,00	5
B2.5	4 270,00	0,40	1 708,00	90,00	19
B2.6	4 890,00	0,40	1 956,00	90,00	22
B2.7	5 060,00	0,40	2 024,00	90,00	22
B2.8	5 190,00	0,40	2 076,00	90,00	23
B2.9	7 850,00	0,40	3 140,00	90,00	35
B2.10	13 530,00	0,40	5 412,00	90,00	60
B2.11	8 480,00	0,40	3 392,00	90,00	38
B2.12	990,00	0,40	396,00	90,00	4
B2.13	3 380,00	0,40	1 352,00	90,00	15
B2.14	4 760,00	0,40	1 904,00	90,00	21
B2.15	14 360,00	0,40	5 744,00	90,00	64
B2.16	940,00	0,40	376,00	90,00	4
B2.17	1 180,00	0,40	472,00	90,00	5
B2.18	940,00	0,40	376,00	90,00	4
B2.19	760,00	0,40	304,00	90,00	3
B2.20	1 080,00	0,40	432,00	90,00	5
B2.21	2 670,00	0,40	1 068,00	90,00	12
B2.22	2 190,00	0,40	876,00	90,00	10
B2.23	1 590,00	0,40	636,00	90,00	7
	92 580,00		37 032,00		411

Aree in zona omogenea C:

Nome	Superficie Territoriale	Indice (mq/mq)	SLS	SLS Prod (20%)	SLS Res (80%)	Alloggi (90mq/cad)
CR1	5 900,00mq	0,38	2 242,00mq	448,40mq	1 793,60mq	20
CR2	4 800,00mq	0,38	1 824,00mq	364,80mq	1 459,20mq	16
CR3	16 300,00mq	0,38	6 194,00mq	1 238,80mq	4 955,20mq	55
CR4	19 200,00mq	0,38	7 296,00mq	1 459,20mq	5 836,80mq	65
CR5	31 460,00mq	0,38	11 954,80mq	2 390,96mq	9 563,84mq	106
CR6	16 300,00mq	0,38	6 194,00mq	1 238,80mq	4 955,20mq	55
CR7	21 400,00mq	0,38	8 132,00mq	1 626,40mq	6 505,60mq	72
CR8	29 820,00mq	0,38	11 331,60mq	2 266,32mq	9 065,28mq	101
CR9	12 300,00mq	0,38	4 674,00mq	934,80mq	3 739,20mq	42
CR10	21 110,00mq	0,38	8 021,80mq	1 604,36mq	6 417,44mq	71
CR11	3 030,00mq	0,38	1 151,40mq	230,28mq	921,12mq	10
Totale CR	181 620,00mq		69 015,60mq	13 803,12mq	55 212,48mq	613

In totale saranno realizzati $411 + 613 = 1.024$ nuovi alloggi, che sommati agli alloggi realizzati dal 2011 ad oggi danno un totale di 1.165 alloggi ($1.024 + 141 = 1.165$) che sono gli alloggi (1.165) previsti dal Provincia di Salerno in sede di Conferenza di Piano del 2013.

Relativamente agli immobili condonati o condonabili si precisa che dalle analisi territoriali allegate al PUC emerge l'assenza di "insediamenti abusivi", in quanto gli interventi oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39 e legge 326/03, sono di piccola entità e di tipo puntuale non caratterizzandosi in nessun caso come insediamenti e pertanto non incidenti sul dimensionamento.

Si rappresenta inoltre l'assenza di interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 33 quater della L.R. 16/2004.

Ai fini della dimensione dell'alloggio si è fatto riferimento al DM 1444/68 art. 3 che prevede che si assume, 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.).

Dimensione dell'alloggio: $3,0 \text{ abitanti} \times 30 \text{ mq.} = 90 \text{ mq.}$

Fabbisogno aggiuntivo (rif.art.125 NTA PTCP)

La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo è stata calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.

Nella redazione della variante al PUC, per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento ha tenuto conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente. La capacità insediativa teorica residua è stata calcolata attraverso:

- il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati;
- gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato.

Per il dimensionamento della variante è stata verificata la capacità del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi (vedi tabelle zone omogenee B e C del fabbisogno aggiuntivo).

Fabbisogno e dimensionamento di aree D

Ai fini del dimensionamento delle aree per “Insediamenti produttivi”, l’art.127 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:

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

4. In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno: a) esaminare la domanda di attività produttive da parte di aziende da accogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da Associazioni industriali e BIC; b) verificare l’esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti; c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l’eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

5. Sulla base delle analisi propedeutiche di cui ai precedenti comma, il dimensionamento delle aree produttive dovrà essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri progettuali: a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate; b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo “standard di sicurezza ambientale” che dovrà essere dimensionato nei PUC, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; i PUC dovranno infatti prevedere, nella attuazione dei PIP, l’obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verde esistenti o programmate nell’intorno dell’area destinata al PIP;”.

Nel dimensionamento di tali aree si dovrà inoltre tener conto della necessità di soddisfare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all’art.5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

Ai fini del dimensionamento delle aree per “attività terziarie”, l’art.128 delle norme tecniche del Ptcp stabilisce:

“1. I Comuni in fase di redazione dei PUC dovranno procedere al calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle famiglie ed alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) attraverso le seguenti analisi: a) della consistenza attuale e delle dinamiche dell’ultimo decennio – in termini di unità locali ed addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennali dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologie e categoria; b) del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell’eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione; c) stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita delle occupazioni terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento.

2. Nel calcolo del fabbisogno andranno computate, oltre alle superfici per gli impianti tecnologici, anche le superfici da destinare alle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale ...”.

Per le attività industriali, le ubicazioni sono previste e concentrata come conferma di quella attualmente esistenti alla località San Vito – Pagliarone e Bivio Pratole, e l’Amministrazione comunale attribuisce un ruolo strategico di primaria importanza essendo collocata in zona

prossima allo svincolo autostradale della Salerno – Reggio Calabria, uscita Montecorvino Pugliano, in zone del tutto pianeggianti e nella prossimità dell'aeroporto.

Alcune aree rispetto al vigente PUC, sono state eliminate, in quanto poste in zone con caratteristiche rurali e di salvaguardia.

Sono molte e diverse le richieste pervenute al SUAP e all'ufficio tecnico comunale di nuovi insediamenti o ampliamenti delle attività esistenti, essendo le aree di forte attrazione essendo poste in adiacenza all'arteria autostradale e di tutti i servizi.

La progettazione proposta riconferma ancora le aree disponibili con limitato incremento di aree ed eliminazione delle aree non ritenute congrue.

Le aree D comprendono oltre che insediamenti di attività produttive, industriali, artigianali e commerciali, anche di attività ricettive e di servizio.

La quota di fabbisogno turistico necessario è stata valutata, anche sulla considerazione del ruolo di attrattore del Comune di Montecorvino Pugliano con l'apertura dell'aeroporto civile Salerno – Costa d'Amalfi.

Tutti i nuovi insediamenti produttivi sono stati localizzati nel PUC in prossimità degli insediamenti già esistenti, con accessibilità e nel rispetto dell'impatto ambientale. La programmazione della rete commerciale in coerenza con i criteri e gli indirizzi fissati dalle norme vigenti, sarà regolata dallo specifico strumento d'intervento per l'apparato distributivo (SIAD).

Gli interventi di trasformazione saranno soggetti alla formazione di piano urbanistico attuativo e all'applicazione del regime perequativo dei suoli, la cui normativa è dettagliata nella parte programmatica del PUC.

LA FORMA DEL PIANO

La redazione del Puc di variante di Montecorvino Pugliano segue lo schema indicato dalla L.16/2004 e dall'art. 9 del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 di attuazione per il governo del territorio, secondo cui il piano urbanistico dev'essere definito da "disposizioni strutturali", a tempo indeterminato, e "disposizioni programmatiche", a termine.

Il piano strutturale del PUC ha come riferimento diretto il piano strutturale del PTCP, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004.

Le disposizioni strutturali della variante al PUC, fanno riferimento alle componenti territoriali non negoziabili, di lunga durata, che costituiscono gli elementi di riferimento stabile per la persistenza dei valori storici e identitari, ecologici e naturalistici, nonché legati alla distribuzione e alla gerarchia delle funzioni, al loro peso relazionale, ai sistemi di accessibilità e di mobilità, sul territorio comunale e nel contesto provinciale, nonché alle possibili aree di trasformazione. In sintesi, tali componenti fanno riferimento a tre sistemi territoriali di base su cui configurare tutte le strategie di tutela e di trasformazione: il sistema insediativo, il sistema infrastrutturale e il sistema paesaggistico e ambientale.

Per ciò che riguarda il sistema insediativo, il piano strutturale riconosce la presenza di valori storici e testimoniali legati ai tessuti urbani stratificati, individuando i punti e i contesti di maggior pregio e di rilevante importanza ai fini della loro tutela e conservazione.

Risulta individuata, sulla scorta della precedente programmazione e del vigente PTCP la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana che rappresenta il layout fondamentale sul quale impostare il disegno della parte strutturale del Puc, che trova il suo assetto normativo definitivo nell'elaborato della suddivisione del territorio comunale in "Zone Omogenee" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione".

La parte programmatica del Puc definisce un orizzonte temporale di breve-medio periodo entro il quale definire criteri e azioni per l'attuazione del piano: in questa parte sono specificate le destinazioni d'uso, sono precisati gli indici fondiari e territoriali, sono definiti i parametri edilizi e urbanistici e sono quantificati gli standard urbanistici, e la loro articolazione.

La parte programmatica (o anche "operativa") del piano rappresenta una specificazione delle linee definite dal piano strutturale, e rappresenta il vero e proprio programma di attuazione delle scelte

dell'Amministrazione, cioè comprende tutti gli interventi pubblici e privati da realizzare nel corso di un mandato amministrativo.

Di seguito sono indicate visioni e azioni conseguenti, che trovano specifica collocazione nelle disposizioni della variante al PUC:

MINOR CONSUMO di SUOLO

- Progettazione della variante con minor consumo del suolo riducendo le precedenti aree edificabili troppo estese.

RIVALORIZZAZIONE e RECUPERO dei CENTRI STORICI

- Maggior dettaglio nell'individuazione degli agglomerati storici presenti sull'intero territorio.
- Protezione e conservazione dei beni architettonici di carattere storico e monumentale.
- I centri storici e gli elementi di valore storico (naturali ed antropici) del territorio, adeguatamente recuperati e valorizzati, possono assurgere a grandi opportunità di sviluppo locale.

RIVALORIZZAZIONE e RECUPERO delle AREE EDIFICATE

- Individuazione degli agglomerati urbani non storici oggetto di rivalorizzazione.
- Recupero e rivalorizzazione con interventi globali su ampie aree.

INCREMENTO AREE per SPAZI PUBBLICI, PARCHEGGIO e POTENZIAMENTO della RETE VIARIA

SALVAGUARDIA delle AREE AGRICOLE

Applicazione di tutte le disposizioni previste dal PTR e PTCP, al fine di salvaguardare e conservare le aree agricole e montane che caratterizzano il nostro territorio.

SALVAGUARDIA e VALORIZZAZIONE delle RISORSE NATURALI, PAESISTICO – AMBIENTALI e DIFESA del SUOLO con L'ATTUAZIONE DI TRASFORMAZIONI TERRITORIALI SOSTENIBILI.

Il fabbisogno di abitazioni, servizi e attrezzature pubbliche ed insediamenti produttivi, è stato dimensionato secondo i seguenti livelli di priorità e nel rispetto dei piani sovraordinati:

- 1) Riutilizzo degli edifici dismessi;
- 2) Massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati;
- 3) Interventi in zone extraurbane con contenimento dell'uso del suolo, con interventi di rivalorizzazione e ristrutturazione urbanistica;
- 4) Interventi in zone extraurbane con contenimento dell'uso del suolo, con interventi di nuova costruzione collocati in aree di rivalorizzazione urbanistica e di riequilibrio ambientale;
- 5) Interventi di nuova urbanizzazione in zone agricole nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico – culturali, ambientali e paesaggistiche.

La sostenibilità delle previsioni della variante al PUC, dimensionale e di localizzazione, è stata verificata nella VAS per cui sono state redatte apposite tabelle con la verifica degli obiettivi.

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:

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026

CALCOLO STANDARD PREGRESSO									
Zone	Ab 31/12/2024	Incidenza Abitanti		Standard minimo		Standard esistenti		DEFICIT	
	Dato anagrafe								
	11 224								
Zona 1 Pugliano	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	
							Se 62 ©	13 655,00	
								28 446,00	-13 293,60
Zona 3 Torello	337	0,03	istruzione	4,50	1 515,24			1 515,24	
			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	

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026

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	
						Se 59 (a)	3 985,00	
							7 788,00	9 384,72
			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)	10 015,00	
						Se 54 (c)	1 223,00	
						Se 61 (c)	4 430,00	
							40 372,00	-6 026,56
			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		
					Se 57 (d)	1 475,00		
						4 821,00	4 719,40	

Zona 6 Pagliarone	1 908	0,17	istruzione	4,50	8 586,36			8 586,36
			int comune	2,00	3 816,16	Se 25 (b)	3 571,00	
						Se 60 (b)	183,00	
							3 754,00	62,16
			verde e sport	9,00	17 172,72	Se 40 (c)	6 470,00	
						Se 51 (c)	10 522,00	
							16 992,00	180,72
			parcheggi	2,50	4 770,20	Se 41 (d)	10 232,00	
					Se 52 (d)	5 146,00		
						15 378,00	-10 607,80	
	11 224	1,00						

ZONE	STANDARD PREGRESSO				TOTALE
	a	b	c	d	
	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	-13 293,60	3 795,00	-2 584,20
Zona 3 Torello	1 515,24	31,44	2 471,48	841,80	4 859,96
Zona 4 San Vito	6 258,52	3 375,12	16 953,04	2 103,60	28 690,28
Zona 5 Bivio Pratole	9 384,72	1 756,32	-6 026,56	4 719,40	9 833,88
Zona 6 Pagliarone	8 586,36	62,16	180,72	-10 607,80	-1 778,56
					38 341,20

Come si evince dalle tabelle allegate vi è, oggi, un **deficit di standard di 38.341,20 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 progressivo troverà soluzione nelle zone omogenee

Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Relazione

Adeguamento alle Osservazioni della Provincia di Salerno prot. n.2859 del 23/02/2026

“C” come aree da cedere gratuitamente al comune denominate ASP (cfr. Tabella “Aree Standard Progresso”).

Gli standard indotti dai nuovi abitanti troveranno soluzione all’interno delle aree di trasformazione ATR . **Le aree ASP individuate nelle zone omogenee “C” si sommano, come quantità di aree da cedere gratuitamente al Comune, alle aree per i nuovi standard indotti dai nuovi abitanti.**

Aree Standard Progresso (ASP) di progetto:

Nome	Superficie Territoriale	Area ATR	Superficie ATR	Area ASP	Superficie ASP	Area AVR	Superficie AVR
CR1	5 900,00mq	ATR1	4 705,40mq	ASP1	1 194,60mq	AVR1	0,00mq
CR2	4 800,00mq	ATR2	3 892,70mq	ASP2	907,30mq	AVR2	0,00mq
CR3	16 300,00mq	ATR3	11 854,70mq	ASP3	4 445,30mq	AVR3	0,00mq
CR4	19 200,00mq	ATR4	15 114,30mq	ASP4	4 085,70mq	AVR4	0,00mq
CR5	31 460,00mq	ATR5	23 787,10mq	ASP5	6 158,50mq	AVR5	1 514,40mq
CR6	16 300,00mq	ATR6	14 542,00mq	ASP6	1 758,00mq	AVR6	0,00mq
CR7	21 400,00mq	ATR7	13 327,30mq	ASP7	4 280,70mq	AVR7	3 792,00mq
CR8	29 820,00mq	ATR8	22 300,40mq	ASP8	7 519,60mq	AVR8	0,00mq
CR9	12 300,00mq	ATR9	9 014,50mq	ASP9	3 285,50mq	AVR9	0,00mq
CR10	21 110,00mq	ATR10	14 600,00mq	ASP10	4 719,00mq	AVR10	1 791,00mq
CR11	3 030,00mq	ATR11	2 411,00mq	ASP11	619,00mq	AVR11	0,00mq
Totale CR	181 620,00mq		135 549,40mq		38 973,20mq		7 097,40mq

Aree standard progresso in deficit: 38.341,20 mq

Aree standard progresso di progetto: 38.973,20

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 0,38 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 Progresso 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 Progresso 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 20%, rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione e solo per edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967 e solo se tale premialità volumetrica non prefiguri la formazione di nuovi alloggi.

Nella zona omogenea B1 e B2 saranno possibili interventi di rigenerazione urbana anche con premialità volumetrica fino al 20%, rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione e solo se tale premialità volumetrica non prefiguri la formazione di nuovi alloggi.

Nella zona omogenea E saranno possibili interventi di rinnovo e riuso con premialità volumetrica fino al 20%, rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione e solo se tale premialità non prefiguri la formazione di nuovi alloggi e solo per edifici non connessi alla conduzione dei fondi agricoli.

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 Torello 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 10.000 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 E2 sono consentiti allevamenti zootecnici e simili (DAG/4 e DAG/6) esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con rapporto di copertura 0,05% della Superficie Territoriale.

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.

Attrezzature di interesse generale

F. 1 Municipio

F. 2 Caserma

F. 3 Casa di riposo

F. 4 Cimitero

F. 5 Discarica Parapoti

F. 6 Cimitero "Inglese"

F. 7 Discarica colle Barone

F. 8 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

Sono confermati tutti i vincoli e le fasce di rispetto del PUC vigente.