COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con Del. C.C. n. 19 del 06.07.2017

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

ELABORATI DI PROGETTO

**A1** QUADRO DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
SEZ. A
ARCHITETTO
CARLO
CUOMO
ALBO N. 178

PROGETTO

CARLO**CUOMO**ASSOCIATI
architetti
Carlo Cuomo
Alessandro Mezzina
Antonino Morrone

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
arch. Fabio Peluso

SINDACO
avv. Alessandro Rizzo

06 luglio 2017

CARLO**CUOMO**ASSOCIATI
l.go M. D'Avossa 1 - 84124, Salerno
tel. 089.253326 fax. 089.230098 mail-info@carlocuomoassociati.it

# QUADRO DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE

*Strano destino quello delle "terre intermedie": sono luoghi situati tra forti identità, e che per questo stentano a distinguersi, ad attirare lo sguardo: non per niente "…uno si distrae al bivio…" come diceva Rocco Scotellaro.*
*Terre, allora, condannate alla disattenzione, vittime della distrazione di chi è destinato ad altre mete più note, più attraenti, più conosciute? Solo "terre di passaggio" ? Non sempre, anzi è proprio al "bivio" che occorre prendere delle decisioni, e magari prima riflettere, guardarsi intorno, capire, forse anche fermarsi.*
*Forse solo le "terre intermedie" sono in grado di offrire questa possibilità: fermarsi a pensare, riconoscere le differenze, scegliere. E allora quella che sembra essere una condizione di marginalità, una assenza di identità, si rivela essere una condizione privilegiata, un anello di congiunzione, un vero e proprio luogo strategico, geografico ma anche mentale.*
*Occorre cogliere questa possibilità, sfruttare questa opportunità, e fare di una condizione di svantaggio un punto di forza: tra Salerno e i Picentini vi sono luoghi, paesi, genti, la cui presenza deve essere riconosciuta, valorizzata, proiettata nel futuro. Non si tratta di rivendicare una orgogliosa e vana autonomia, bensì capire che nelle situazioni intermedie vi è una duplice ricchezza, costituita dal partecipare a più dimensioni senza annullarsi in una sola di esse, ma ponendosi come luogo di mediazione. Un luogo di mediazione dotato di una sua specifica identità, fondata non solo sulle proprie specificità ma anche sulle relazioni instaurate nel territorio più ampio.*

*Tradurre tutto questo in uno strumento urbanistico significa innanzitutto riconoscere questa situazione intermedia, che per San Mango è rappresentata dalla forte pressione esercitata dalla concentrazione urbana salernitana e dalla rete geografico-insediativa dei Monti Picentini. La posizione geografica del Comune di S. Mango Piemonte, e la rete stradale di accesso, hanno determinato negli ultimi anni una mutazione dell'antico originario assetto territoriale: un territorio fortemente connotato in senso agricolo, punteggiato di piccoli insediamenti edilizi lungo la linea "pede-collinare" e nella piana ondulata, è divenuto un ambito di localizzazione residenziale della pressione demografica e della domanda edilizia proveniente dall'area urbana salernitana. L'identità dei luoghi ne è stata profondamente alterata.*
*I modelli insediativi sono stati basati sul modulo edilizio delle più tradizionali periferie meridionali, mentre sono state completamente ignorate le connessioni alla morfologia insediativa preesistente e al territorio aperto. Questo fenomeno è riscontrabile sia sotto il profilo dei modelli insediativi realizzati negli ultimi trenta anni, che nelle dinamiche demografiche inerenti l'immigrazione da Salerno. Questo processo parte dagli anni settanta, ma il punto di svolta è stato, probabilmente, il sisma del 1980: da quella data si è assecondata la domanda proveniente dall'area salernitana, rinunziando a qualsiasi tipo di filtro. S. Mango ha "importato" residenti e residenze, perdendo la sua connotazione agricola, ma non è riuscito a darsi una nuova specifica dimensione: guardando l'agro del Comune di S. Mango è facile rimanere suggestionati da una campagna rimasta senza contadini, dove la città non è ancora arrivata.*

# 1. LE SCELTE STRATEGICHE

**IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE PTR**

Il Comune di San Mango Piemonte è stato inserito dal Piano Territoriale Regionale (PTR,), nell'**Ambiente Insediativo n.4 – Salernitano-Piana del Sele**, nel quale la *visioning tendenziale*, per lo specifico del Comune, è costituita dal ruolo sempre più polarizzante della area urbana di Salerno con conseguente sviluppo urbanistico, industriale, commerciale, agricolo e turistico legato allo spontaneismo e alla iniziativa dei singoli operatori, al di fuori di una visione di insieme, che genera una negativa frammistione tra sistemi e attività diverse. A questo il PTR oppone una *visioning preferita* che mira a interrompere questo processo insediativo in atto, consolidando i nuclei esistenti e contrastando il diffuso "effetto periferia".
Il PUC di San Mango fa propria questa *visioning preferita*, in quanto inserisce il Comune come "nodo" della rete di *città di città* costituita dagli insediamenti urbani dei Picentini, e recupera una precisa identità locale fondata su questa specificità, attraverso la realizzazione di una efficace rete di collegamento comunale e intercomunale, la densificazione dell'insediamento urbano esistente ottenuta dalla localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, la salvaguardia di tutto il territorio non urbano.
Il PTR, inoltre, inserisce il Comune nel **Sistema Territoriale di Sviluppo "STS"** denominato **"A7 – Monti Picentini Terminio"**, a dominante naturalistica, interessato dalle Filiere "Marchio Dop Colline Salernitane", "Marchio Dop Mozzarella di Bufala Campana", "Marchio IGP Carciofo di Paestum", "Marchio IGP Nocciola tonda di Giffoni".
Questa "dominante naturalistica" è resa concreta dal PUC di San Mango, attraverso la riduzione al minimo dei suoli chiamati ad usi urbani, l'estensione delle area naturalistiche nell'insieme urbano, la tutela del paesaggio aperto e rurale centrato sul concetto di uso agricolo dei suoli come presidio del territorio.
Rispetto alle Filiere dei Marchi Dop e IGT, nel mentre si rileva che il Comune rientra a pieno titolo in alcune delle Filiere fissate per lo STS "A7" prima indicate, si osserva che il Comune non è stato inserito all'interno della Filiera "Marchio IGP Mela Annurca Campana" a fronte, invece, del ruolo di Comune Capofila che San Mango ha avuto riconosciuto proprio rispetto al Marchio della Mela Annurca.
Per quanto attiene la rete stradale del Sistema A7, la realizzazione del nuovo svincolo autostradale nel territorio di San Mango consente l'aggancio diretto del Comune alla grande rete di comunicazione stradale della Napoli/Salerno/Reggio Calabria: questa occasione è stata recepita dal PUC attraverso la localizzazione a ridosso del nuovo svincolo di una area destinata ad ospitare un Terminal Bus dotato di idonea area di parcheggio al fine di consentire Comune un contatto diretto con l'aeroporto di Pontecagnano, i siti universitari di Fisciano e Napoli, e con tutti gli altri servizi di eccellenza di rango regionale.
In riferimento alla **Matrice degli Indirizzi Strategici** e STS costruita dal PTR, il PUC di San Mango risulta oltremodo coerente nelle sue previsioni, come di seguito illustrato.

*Indirizzo strategico "A1: Interconnessione – Accessibilità attuale":*
il PUC riorganizza l'intera rete cinematica, prevedendo una viabilità anulare connessa sia all'area urbana di Salerno, che alla viabilità costiera e alla viabilità interna dei Picentini.

*Indirizzo strategico "A2: Interconnessione – Programmi":*
il PUC valorizzerà al massimo la realizzazione del nuovo svincolo autostradale della Salerno-Reggio Calabria nel proprio territorio.

*Indirizzo strategico "B.1: Difesa della biodiversità":*
la tutela del territorio aperto e rurale fissata attraverso la previsione di distinte "Zone Omogenee Agricole" determinerà le migliori condizioni per una effettiva ed efficace difesa della biodiversità locale costituita dagli ambiti ripariali e collinari. Questi ambiti verranno disciplinati con misure di tutela e misure di valorizzazione fuse tra di loro che attengono la drastica riduzione di consumo di suolo per usi extra-agricoli, l'incentivo alla agglomerazione dei nuclei rurali, la multifunzionalità dell'agricoltura e il suo ruolo di presidio del territorio.
*Indirizzo strategico "B.2: Valorizzazione territori marginali":*

il concetto di "Città di città" immaginato per la rete insediativa dei Picentini, ed il ruolo di "nodo" di questa rete pensato per il Comune di San Mango, posto a base del progetto di PUC, ha come finalità proprio la valorizzazione di un territorio che rischia una sempre maggiore marginalizzazione determinata dalla pressione esercitata dall'area urbana salernitana e dalla congestione sempre crescente della fascia costiera dei Picentini. Intorno a questo concetto è stato progettato l'assetto morfologico dell'insediamento di San Mango, le funzioni fissate per specifiche aree con valenza sovra comunale e il sistema delle connessioni territoriali.

*Indirizzo strategico "B.4: Valorizzazione Patrimonio culturale e paesaggio":*
la traduzione di un concetto di paesaggio fondato sulla sua riconoscibilità, dato dalla consapevolezza degli utilizzatori e fruitori, è affidata al livello di tutela previsto per i "nuclei originari" dell'insediamento, ai quali è stato riconosciuto anche il rango di "nuclei originali" in quanto negli stessi è stata ritrovata la matrice morfologico-insediativa del territorio. Questa matrice, riconoscibile nell'ambiente rurale attraverso il rapporto "spazi privati / spazi comuni / spazi pubblici" (sequenza: casa – aia- cortile – strada- campo – agro), sarà valorizzata con le specifiche previsioni inerenti sia l'ambiente urbano (con gli interventi previsti per gli spazi comuni di relazione) sia il territorio extraurbano (con le prescrizioni inerenti il modello insediativo del "nucleo rurale" di moderna concezione).

*Indirizzo strategico "B.5: Recupero Aree Dismesse":*
per il territorio comunale di San Mango parlare di aree dismesse è probabilmente una forzatura, ma il concetto può essere allargato a quello di "campagna senza contadini" che è dato ritrovare nella specifica situazione. Il PUC si fa carico di ciò attraverso il "recupero dello spazio aperto".

*Indirizzo strategico "C.2: Rischio sismico":*
la mitigazione del rischio connesso agli eventi sismici è stata affidata dal PUC agli interventi di riqualificazione che sarà possibili eseguire sul patrimonio edilizio più vetusto e compromesso, attraverso un sistema premiale volumetrico.

*Indirizzo strategico "C.3: Rischio idrogeologico":*
la mitigazione del rischio connesso agli eventi idrogeologici è stata affidata dal PUC alla osservanza delle prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud.

*Indirizzo strategico "C.6: Rischio di attività estrattive":*
le due aree di cava site nell'ambito del territorio comunale saranno inserite nelle "zone omogenee E" del PUC, prevedendo specifiche future misure (ove possibili) incentrate sul Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE), che oltre alle misure di ricomposizione ambientale consentono possibili riusi dei siti.

*Indirizzo strategico "E.1: Attività produttive per lo sviluppo industriale":*
specifiche condizioni dettate dal PUC per la compatibilità ambientale e paesaggistica dello specifico insediamento, recepiscono in pieno tale indirizzo strategico del PTR.

*Indirizzo strategico "E.2a: Attività produttive per lo sviluppo agricolo – Sviluppo delle Filiere":*
il PUC valorizza gli usi agricoli, ed il ruolo di presidio del territorio di questi usi, facendo proprio il concetto di multifunzionalità dell'agricoltura ed introducendo nella normativa di uso del territorio "gli usi compatibili" con quello primario agricolo. In tal senso lo sviluppo sul territorio comunale delle "filiere" previste dal PTR, nelle quali includere anche quello della "Mela Annurca Campana", sarà reso effettivo ed agevole.

*Indirizzo strategico "E.2b: Attività produttive per lo sviluppo agricolo – Diversificazione Territoriale":*
la auspicata diversificazione territoriale dello sviluppo agricolo prevista dal PTR è stata attuata prevedendo due distinte zone omogenee "E" con funzioni diversificate.

*Indirizzo strategico "E.3: Attività produttive per lo sviluppo turistico":*

lo sviluppo turistico del territorio del Comune di San Mango Piemonte è visto come elemento di un sistema di progresso socio-economico rispetto al quale il PUC si pone come "condizione". Le attività produttive per lo sviluppo turistico non sono viste come autonome, ma saranno inserite sia negli usi consentiti per lo spazio urbanizzato che nel territorio aperto.

In riferimento alla "Linee Guida per il Paesaggio" che costituiscono parte integrante e sostanziale del PTR, parte del territorio del Comune di San Mango è sito nel Parco Regionale dei Monti Picentini e questa stessa area è anche inserita nelle Zone di Protezione Speciale previste dalla normativa comunitaria.
Questa area corrisponde alla parte più montuosa del territorio comunale, a questa zona il PUC riconosce una rilevante valenza paesistica e ambientale; in essa si persegue il miglioramento del patrimonio boschivo e produttivo e possono essere eseguiti tutti gli interventi che, autorizzati dalle competenti Autorità Forestali, siano finalizzati alla conduzione del soprassuolo boschivo ed alla conservazione dell'area forestale. La zona è sita all'interno della perimetrazione del Parco Regionale "Monti Picentini", parte in zona "C" e parte in zona "B" della zonizzazione del Parco, cui il PUC effettua rimando, integrate da ulteriori norme di tutela di in edificabilità assoluta.

Inoltre, il PUC recepisce la previsione delle Linee Guida del PTR inerente la titolarità alla esecuzione degli interventi di trasformazione, titolarità che nelle "zone omogenee E" è riconosciuta esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali.

Il PUC, infine recepisce la catalogazione eseguita ai sensi della Legge Regione Campania n.26/2002 degli agglomerati storici e degli antichi casali, dettando precise modalità d'uso e di intervento inerenti i beni censiti.

**IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PTCP**

Il territorio di San Mango Piemonte è inserito nell'Ambito Identitario denominato "L'Area Metropolitana di Salerno, Valle dell'Irno e Picentini.

I MONTI PICENTINI: la qualità dei servizi nell'armonia della natura.

***Riqualificare e valorizzare il sistema ambientale***

- **valorizzazione delle risorse naturalistiche ed agroforestali e dei mosaici agricoli** lungo i versanti collinari dei Picentini, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica, vegetazionale e percettiva:
- promuovendo la diffusione e la promozione delle produzioni agricole locali di qualità e favorendo l'adesione a sistemi di tracciabilità e di certificazione;
- consentendo la localizzazione di impianti per la trasformazione delle produzioni autoctone, completando e/o ampliando le aree produttive esistenti;
- adeguando strutturalmente le aziende agricole anche incentivando la formazione professionale degli addetti al settore;
- sostenendo l'integrazione verticale ed orizzontale delle filiere agroalimentari di riferimento (nocciola, olio, ortofrutta);
- favorendo la diversificazione ed integrazione delle attività agricole anche puntando alla accoglienza rurale.
- **gestione e valorizzazione del patrimonio geologico (geositi),** custode di valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi, per favorire la conoscenza, la fruizione e l'utilizzo didattico dei luoghi di interesse geologico, delle grotte e dei paesaggi geologici.
- **tutela, riqualificazione e valorizzazione delle fasce fluviali** e del reticolo idrografico minore, al fine di consolidarne ed elevarne il grado di naturalità e funzionalità idraulica ed ecologica, conservarne le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, ripristinarne la vegetazione ripariale arborea, arbustiva ed erbacea per il raggiungimento di cenosi forestali mature, riqualificarne e monitorarne la vegetazione ripariale ed acquatica ai fini della fitodepurazione, recuperarne le aree in stato di degrado, tutelarne i valori

paesaggistici, valorizzarne la fruizione naturalistica, culturale, educativa e ricreativa, anche attraversola realizzazione di aree attrezzate.

- **prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e di falda** controllando e riducendo l'uso di pesticidi ed anticrittogamici, promuovendo il completamento e l'adeguamento del sistemi di depurazione, controllando le emissioni provenienti dai cicli produttivi, e regolando l'emungimento dalle falde acquifere.
- **valorizzazione delle aree di pregio agronomico e produttivo della piana di Pontecagnano-Bellizzimediante:**

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti di colture arboree presenti;
- l'incentivazione dei processi di qualità e di efficienza delle aziende agricole comprese nelle filiere di riferimento (ortofrutta e zootecnica);
- la valorizzazione delle produzioni locali attraverso azioni di marketing territoriale;
- la diversificazione ed integrazione delle attività agricole, anche mediante azioni di recupero e riuso dei manufatti rurali storici e delle masserie, per favorire l'accoglienza rurale.

- **prevenzione delle situazioni di degrado e riqualificazione degli insediamenti edilizi** diffusi nel territorio rurale e aperto e lungo la viabilità principale, in particolare lungo la SS.18 e lungo la strada litoranea, ivi compresi quelle quote di insediamenti abusivi che risultano recuperabili, in quanto compatibili con le esigenze di tutela, riqualificazione e valorizzazione dei diversi siti, demolendo invece i manufatti non recuperabili e/o inconciliabili.
- **bonifica dei siti inquinati da sversamenti/stoccaggio di rifiuti** e perseguimento di politiche comprensoriali per la raccolta, la differenziazione, il trattamento e lo smaltimento dei R.S.U..

***Sviluppare relazioni di integrazione-complementarità tra il sistema urbano di fondovalle ed il sistema rurale collinare***

- **Riqualificazione dell'assetto insediativo esistente, attraverso:**

- la promozione degli interventi di recupero, riqualificazione e completamento del tessuto urbano, anche mediante la promozione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, rivolti tanto al recupero ed alla rivitalizzazione degli insediamenti storici urbani ed extraurbani, quanto alla riqualificazione ed alla densificazione degli insediamenti recenti;
- la limitazione delle espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra i diversi insediamenti;
- il riordino dell'assetto insediativo esistente lungo la SS.18, anche evitando/recuperando la commistione casuale tra aree residenziali ed aree/funzioni produttive, o comunque non direttamente connesse alla residenza;
- la delocalizzazione delle funzioni produttive, quali attività industriali e artigianali inconciliabili con il tessuto residenziale, ma anche media e grande distribuzione di vendita, in specifiche aree attrezzate, di dimensione locale e/o comprensoriale, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità;
- la riconversione delle aree e dei contenitori dismessi, privilegiando e prescrivendo la localizzazione di funzioni urbane ed il recupero e/o l'adeguamento degli standard di aree attrezzate per il verde, la fruizione culturale, lo sport ed il tempo libero – anche di scala intercomunale, ponendo la necessaria attenzione alle relazioni visive e funzionali con lo spazio urbano in cui si inseriscono, da progettare in un'ottica unitaria ed integrata;
- l'integrazione delle infrastrutture produttive e dei servizi esistenti a livello locale in una nuova logica di territorio ed in connessione, lungo il sistema di viabilità esistente, con l'area industriale di Salerno e con il sistema dei servizi della città capoluogo;
- l'integrazione del sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

- **contenimento della diffusione edilizia nel territorio extraurbano,** sia di tipo areale, sia di tipo lineare lungo la viabilità, mediante la incentivazione al mantenimento e/o alla nascita di nuove imprese agricole.
- **creazione delle condizioni infrastrutturali ed organizzative per elevare la qualità complessiva del territorio,** attraverso un'attenta politica orientata al turismo culturale, rurale ed enogastronomico, a selezionate iniziative convegnistiche, ad attività di alta formazione.

- **promozione dei legami relazionali che possano favorire le riconnessioni funzionali con la dimensione d'area vasta salernitana, della piana del Sele (Bellizzi, Battipaglia ed Eboli), e della parte montana della Valle dell'Irno (Fisciano, Calvanico, Baronissi).**
- **valorizzazione e potenziamento della centralità d'ambito di Giffoni Valle Piana** sede della Città del Cinema e dell'evento connesso, il Festival Internazionale del Cinema per Ragazzi, con la creazione di elementi di interesse che inducano alla destagionalizzazione, quali la realizzazione della Cineteca regionale, di un complesso museale e del "centro di formazione di cinematografia e della multimedialità" di rilievo internazionale; esaltandone al contempo le relazioni con i centri ed i borghi limitrofi, a partire dal Borgo Terravecchia della stessa Giffoni V.P., quali poli di accoglienza, anche in funzione delle favorevoli condizioni climatiche per l'allungamento della stagione turistica.
- **recupero e valorizzazione dei borghi storici di tutti i centri d'ambito, delle strutture rurali (masserie) e delle infrastrutture di archeologia industriale presenti sul territorio,** dalla cartiera di Acerno, alla ramiera di Giffoni V.P.; dai mulini ad acqua, alle gualchiere, ai centri per la lavorazione estrattiva e mineraria, etc., sia per allocarvi infrastrutture di servizio per l'organizzazione di eventi culturali, sia per accrescere la rete di ospitalità, "città dell'accoglienza rurale", replicando l'esperienza di "Sieti paese albergo" e, più in generale dei Borghi Autentici d'Italia.
- **valorizzazione e promozione di una rete locale per il turismo archeologico** valorizzando i siti archeologici presenti nell'area quali il Parco eco-archeologico e il Museo Archeologico Nazionale "Gli Etruschi di Frontiera" a Pontecagnano Faiano, il Castel Nebulano a Montecorvino Rovella, la Grotta di San Michele ad Olevano sul Tusciano, etc..
- **organizzazione e promozione di una rete locale per il turismo naturalistico-religioso** legato a siti della tradizione e del culto di particolare pregio, come la Grotta di San Michele ad Olevano sul Tusciano, la Madonna dell'Eterno a Montecorvino R., il Convento di S. Maria in Carbonara ed il Tempio di Santa Maria a Vico a Giffoni V.P., l'Abbazia di Santa Maria del Tubenna a Castiglione dei Genovesi; nonché di tutta una serie di chiese e cappelle rupestri che presentano elementi di particolare attrattività.
- **promozione di una rete di attività commerciali, artigianali e di servizi,** quale sistema integrato di valorizzazione delle risorse e dei prodotti locali e di riqualificazione e conservazione attiva della struttura fisica e dell'identità culturale locale, anche attraverso la realizzazione di strutture espositive e fieristiche ("Cittadella della Gastronomia e dei Sapori del Mediterraneo", centro di servizi per i prodotti di bio-eccellenza ) anche in connessione con il Polo Agroalimentare di Eboli.
- **realizzazione di un "polo dei divertimenti"** che possa integrare sinergicamente l'esperienza del Festival cinematografico, avendo come target di riferimento i più giovani.
- **promozione di iniziative culturali** come convegnistica, ricerca, formazione, anche per valorizzare l'Osservatorio Astronomico di Montecorvino Rovella ed il Centro Studi "Antonio Genovesi" a Castiglione dei Genovesi.

***Migliorare l'efficienza del sistema della mobilità***

- **adeguamento della viabilità a servizio delle aree collinari** tra San Mango Piemonte e Acerno.
- **potenziamento delle connessioni infrastrutturali della fascia di fondovalle** (Pontecagnano Faiano, Montecorvino Rovella, Montecorvino Pugliano ed Olevano sul Tusciano), con la città capoluogo, la conurbazione Battipaglia-Eboli ed il nuovo porto commerciale.

**<u>Il PUC di San Mango Piemonte fa riferimento al PTCP e ne recepisce tutte le indicazioni.</u>**

La componente naturalistica riconosciuta ai Picentini è uno dei cardini sui quali il PUC è basato, e che nelle specifiche previsioni trova la sua massima espressione, che deve essere vista anche in connessione a tutta la normativa di Piano inerente il "territorio aperto" oggetto di tutela.

Il "Parco Regionale dei Monti Picentini" e la rete "Natura 2000", , sono messi in relazione e costituiscono elemento di struttura del PUC.

Il PUC, poi, pone al centro della propria strategia la riduzione del consumo di suolo, bloccando la dispersione insediativa in atto.

In riferimento alle strategie proposte per il sistema turistico, il PUC recepisce l'indicazione di utilizzare il potenziale di attrazione connesso al turismo rurale e alle suggestioni possedute dagli ambienti naturali, che per l'area dei Picentini sono incentrate sulle valenze naturalistiche e culturali, nonché sulla caratterizzazione delle produzioni tipiche.

Per ciò che attiene il sistema della mobilità, la realizzazione nel territorio comunale del nuovo svincolo della autostrada Salerno / Reggio Calabria ha consentito di reimpostare il complessivo disegno della viabilità comunale principale, che verrà ristrutturata e riorganizzata in senso anulare, nonché completata con la previsione di aree di sosta per i mezzi di trasporto pubblico; questa viabilità anulare, ottenuta con l'utilizzo dei tracciati esistenti e di minime integrazioni, si congiunge alla viabilità sovracomunale costituita dalle strade provinciali.

Inoltre sarà prevista, in prossimità dell'attuale area di servizio autostradale e a ridosso del nuovo svincolo autostradale, un'area destinata a "Terminal bus", concepita come parcheggio di interscambio di diretta connessione con la rete dei collegamenti con i poli di eccellenza dei servizi di rango provinciale e regionale.

Pertanto, volendo riassumere in sintesi le relazioni tra le previsioni di PTCP e il progetto di PUC del Comune di San Mango Piemonte, si può riconoscere che per quanto concerne l'area dei Picentini, intesa come ambito di sviluppo diversificato e legato alle risorse naturalistiche, culturali ed agroalimentari, il PUC ha fatto proprie ed ha articolato operativamente gli indirizzi strategici per le politiche locali del PTCP.

In particolare il PUC ha articolato le seguenti strategie.

***Riqualificare e valorizzare il sistema ambientale***
Le prescrizioni e la previsione per le zone omogenee "E" sono la traduzione locale della indicazione di conservare e valorizzare il patrimonio naturale mediante l'applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale idonei a realizzare una rinnovata integrazione tra uomo e ambiente naturale, unitamente alle strategie di conservazione e mantenimento degli aspetti significatici e caratteristici del paesaggio locale. Il tutto nel quadro della salvaguardia delle aree agricole e del territorio rurale, o per meglio dire del "territorio aperto" extraurbano, per il quale si previsto di fare proprio il concetto di "agricoltura multifunzionale" come elemento fondamentale di presidio del territorio.
In tale senso le previsioni e prescrizioni inerenti il patrimonio edilizio costituito dai "nuclei originari", sia nel tessuto edificato che nel territorio rurale, sono articolazione di questa strategia di tutela e valorizzazione.

***Sviluppare relazioni di integrazione-complementarità tra il sistema urbano di fondovalle ed il sistema rurale collinare***
I "nuclei originari" valutati come "elementi originali" del territorio, la densificazione urbana ottenuta attraverso l'arresto della dispersione insediativi e le strategie di localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, il riuso totale di tutto il patrimonio edilizio esistente, sono le prescrizioni del PUC che danno forma alle indicazioni del PTCP.

Il Comune di San Mango pensato come "nodo" della "*Città di città*" dei Picentini rappresenta la consapevolezza che le risorse dell'intera area dei Picentini sono un enorme potenziale a disposizione delle singole comunità, che per utilizzare al meglio questo potenziale debbono assolutamente collaborare: un patrimonio comune deve essere "messo in rete". Il marchio della "Mela Annurca", il turismo naturalistico e rurale, la promozione di una rete di attività commerciali e artigianali, mirano appunto a realizzare il sistema integrato di promozione delle "risorse"/prodotti locali e di riqualificazione e conservazione "attiva delle struttura fisica e dell'identità culturale del territorio.

***Migliorare l'efficienza del sistema della mobilità***
il PUC di San Mango recepisce pienamente questa indicazione strategica, rendendola concreta attraverso: 1. la nuova configurazione anulare della rete viaria urbana principale, con la sua connessione alle strade provinciali; 2. la previsione delle aree di sosta per i mezzi di trasporto pubblico; 3. il "terminal bus" a ridosso del nuovo svincolo autostradale per il miglioramento qualitativo del servizio di trasporto pubblico e la sua connessione alla rete dei collegamenti con i poli di eccellenza dei servizi di rango provinciale e regionale; 4. la complessiva strategia di miglioramento qualitativo della rete stradale pensata come mezzo di fruizione del paesaggio ed elemento stesso del paesaggio complessivo.

## 2. CRITERI GUIDA

**I TEMI DELLA PIANIFICAZIONE**

**1. I nuclei insediativi originari (originali)**
Il precedente Piano Regolatore non ha individuato nuclei storici e questo ha consentito la totale manomissione dei modelli insediativi antichi e delle tipologie tradizionali. Pochi esempi ancora sopravvivono. La delimitazione e la predisposizione di una normativa di riferimento si è resa necessaria per **salvaguardare ciò che resta del modello insediativo tradizionale** e per sperimentare nuove tipologie residenziali a partire dallo studio e dall'analisi di modelli tradizionali. In particolare sono stati perimetrati il nucleo che gravita intorno a via Relli, il nucleo di Piedimonte, il nucleo adiacente piazza La Rocca, i beni e le masserie già catalogate ai sensi della L.R. n. 26/2002.
Il **recupero di tutti gli spazi interstiziali**, delle corti, o di aree comuni oggi abbandonate, suscettibili di diventare spazi pubblici, costituisce un obiettivo prioritario per la **riqualificazione del patrimonio edilizio fatiscente o allo stato di rudere** insieme, ove possibile, ad un sistema di **premialità volumetrica aggiuntiva per la riqualificazione urbanistica ed edilizia**.

**2. I Parchi: Parco Monticelli, Parco Fiorito, Parco Gardenia.**
Consolidare i parchi. Chi ha scelto di comprare la casa nei "parchi" lo ha fatto sia perché conveniente da un punto di vista economico sia per la possibilità (il mito) del "parco". Questa immagine e questa idea sono state consolidate. Parchi, ma senza unità. Allo stato attuale si presentano come semi-case, semi-isolate con semi-giardini. Non sono state mantenute le promesse degli imprenditori di spazi ricreativi. Oggi, paradossalmente, i bambini giocano per strada o nell'angusto spazio di ex giardinetti prontamente pavimentati *perché più facile da manutenere*. Allo scempio di un territorio naturale si è sommata una tipologia abitativa inefficace, una qualità residenziale scadente e, infine, problemi di natura geologica.
In tale ottica sono state esplorate tutte le possibilità e gli strumenti utilizzabili, ivi comprese le premialità volumetriche connesse agli interventi di ristrutturazione, finalizzati alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia, anche a livello della singola unità immobiliare. Il complessivo restyling di questi "parchi" è una priorità.

Affinché questa situazione di bordo, questo senso di esclusione e di estraneità al territorio possa essere rimosso si dovrà consolidare l'idea e il modello di "parco" e trasformare una situazione di emarginazione in una nuova centralità. Per questo si è favorita, all'interno del PUC, la **creazione di condomini a cui affidare la gestione di aree pubbliche da destinare ad esigenze specifiche (aree protette per gioco, parcheggi, ecc.)**. Si dovrà **aumentare la dotazione di verde** e si sono connessi i parchi al centro di San Mango Piemonte trasformando la viabilità esistente in una passeggiata comoda, sicura, ombreggiata e panoramica: **una strada-parco densamente alberata**.

**3. Le aree per la produzione**
Il vigente strumento urbanistico comunale è costituito dal Piano Regolatore Generale redatto ed approvato a ridosso degli eventi sismici del 1980. In questo strumento non è stata prevista una zona omogenea destinata ad insediamenti produttivi, e questa mancata previsione si è riverberata sia

sull'assetto del Piano stesso ("caricando" le altre zone omogenee del peso di ospitare le suddette localizzazioni) sia bloccando ipotesi di sviluppo economico legato alle attività produttive di rango medio-alto.
Rispetto a tale situazione, ed in presenza di una precisa "domanda" di aree dedicate specificatamente alle attività produttiveè stata individuata una specifica zona omogea "D".

**4. Il territorio "aperto"**

Le recenti "Linee Guida per il Paesaggio" del Piano Territoriale Regionale della Regione Campania, il cui provvedimento di adozione è stato pubblicato sul BURC del 10 Gennaio 2007, hanno recepito ciò che negli strumenti urbanistici e di pianificazione più avanzati è da tempo presente: la considerazione che lo "spazio non urbano" (o non destinato a diventare tale) non è uno spazio di risulta, un non luogo, un territorio semplicemente "agricolo" o suscettibile di esserlo.
Il territorio non urbano e destinato a rimanere tale, cioè non destinato allo sviluppo della urbanizzazione, non è uno spazio indifferenziato e monofunzionale (agricolo) ma è un elemento essenziale del complessivo equilibrio territoriale.
Parimenti, si è dovuto riconoscere che l'esercizio della attività agricola non può e non deve, oggi, essere ristretto nella angusta e vecchia dimensione delle mera produzione agricola, ma adempie a molte altre funzioni e con molte altre deve coniugarsi: è questo il concetto di "agricoltura multifunzionale" che è divenuto ormai dato disciplinare acquisito.
Le aree agricole sono, dunque, solo una delle componenti dello "spazio aperto", e le relative attività devono essere inquadrate nel concetto di "agricoltura multifunzionale".
Il territorio non urbanizzato e da non urbanizzare è composto e articolato secondo una complessità di spazi, che devono essere riconosciuti e valorizzati.
Funzione estetico-paesaggistica e riequilibrio ecologico-ambientale sono due fondamentali aspetti di tale complessità, che possono anche essere indipendenti dagli usi agricoli.
Parallelamente, le attività agricole devono, allora, essere integrate con altre compatibili che devono renderne effettivamente remunerativo l'esercizio: le attività integrabili e compatibili sono quelle collegate all'agriturismo, al turismo agrario, alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi, alla funzione ecologico-ambientale delle aree non edificate, a funzioni speciali come fattorie didattiche e comunità specializzate di natura terapeutico-sanitaria o di recupero di particolari soggetti.

Secondo questa impostazione, i nuclei insediativi, anche gli episodi singoli ed isolati, sono stati considerati nella loro funzione di elementi organizzativi dello spazio e di punti di agglomerazione, da valorizzare.
Al fine di favorire la costituzione di nuclei rurali e l'accorpamento dei fondi agricoli, le integrazioni funzionali e i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati in contiguità con i preesistenti corpi di fabbrica, o con relazione diretta con i fabbricati preesistenti, in modo da costituire degli agglomerati a guisa di **"borgo rurale"**; di conseguenza le altezze e la configurazione tipologica degli ampliamenti e dei nuovi corpi di fabbrica dovranno armonizzarsi con le preesistenze.
La realizzazione di nuove superfici residenziali agricole dovrà avvenire prioritariamente attraverso mutamento di destinazioni d'uso di edifici preesistenti, o parti di essi; anche gli ampliamenti delle residenze agricole dovranno avvenire prioritariamente a seguito di mutamento di destinazioni d'uso di edifici preesistenti, o di parti di essi.

Particolare attenzione è stata riservata alla qualità degli interventi, includendo in questa ottica anche gli elementi accessori e complementari, come le tettoie ed i ricoveri.
Questi elementi accessori e complementari potranno essere realizzati solo a condizione che vengano rimosse tutte le baracche, tettoie e ricoveri eventualmente esistenti, a qualsiasi uso adibiti, realizzati con materiali precari e/o di recupero (lamiere, plastica, ecc.), e che i nuovi interventi si configurino come elementi di valorizzazione paesaggistica.
Altrettanta cura all'aspetto qualitativo degli interventi dovrà essere riservata alle aree scoperte e alle recinzioni.

In sostanza, si tratta di operare una vera e propria pianificazione dello "spazio aperto", non più inteso come residuale e indistinto, ma come elemento fondante del complessivo equilibrio

territoriale, indispensabile alla stessa urbanizzazione, valutato nella sua complessità e funzionalmente articolato.

**5. La rete della mobilita'**
Il sistema della mobilità è semplice. Il territorio è attraversato, sul margine sud, dall'autostrada Salerno – Reggio Calabria, che presenta uno svincolo a serviziodel territorio del Comune di San Mango e più in generale dei Picenti e dei quartieri alti di Salerno.
Vi è poi una viabilità di attraversamento dai quartieri collinari di Salerno per Fuorni, più a sud, e per Castiglione del Genovesi e San Cipriano Picentino più a nord.
Il nuovo piano prevede **una viabilità anulare** che **costituirà l'ossatura del sistema della mobilità**

**6. La decorosità del territorio**
Troppe opere "incompiute" si vedono nel territorio: intonaci non finiti, recinzioni precarie realizzate con i materiali più disparati (lamiere, reti), tettoie e coperture fatte con materiali di recupero, tinteggiature parziali e dei colori più disparati. Se ne ricava, a volte, una impressione di precarietà.
La "decorosità" del territorio è il biglietto da visita di una comunità: non solamente apparenza di facciata ma sostanza del proprio essere. La decorosità del territorio è costituita dalla definizione e dalla cura non solo degli elementi strutturali ma anche dei particolari minuti.
Ogni intervento, sia inerente fabbricati sia gli spazi aperti, così come per le proprietà private che quelle pubbliche, deve essere definito nel proprio aspetto, ultimato, e avere dignità formale.
Sono state prescritte modalità di intervento precise anche sotto questo aspetto, attraverso regole da osservare e indicazioni di buone pratiche da seguire.

## 3. FORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

**Gli elementi strutturali**
Uno strumento urbanistico che riguarda l'intero territorio di un Comune deve oggi confrontarsi con quello che viene chiamato "governo del territorio", e cioè deve calarsi in un complesso di scelte che per loro natura non possono che essere scelte "politiche".
Il Piano deve allora essere uno strumento capace di offrire non una risposta a tutte le domande di assetto e di sviluppo del territorio, ma una o più *visioni* condivise di futuro su cui mobilitare interessi e convenienze, energie e intelligenze.
Questo Piano si è posto, quindi, alcune domande di fondo: quali sono gli obiettivi che si intende raggiungere? Per quali fini sono stati individuati quegli obiettivi? E, soprattutto, su quali *gambe* deve camminare questo Piano?
Bisogna riconoscere che diversi sono gli "attori" e diversi gli interessi rappresentati; tra questi "attori" e interessi sono da comprendere anche quelli costituiti dalla istanze dell'ambiente e della natura, le cosiddette "istanze ecologiche" che si manifestano nella capacità di un ambiente di "sostenere" il carico di una comunità insediata: oltre quella capacità di carico, infatti, vi è il collasso (sempre tragico) dell'ambiente stesso.
In questa dialettica, il ruolo che compete all'attore pubblico, cioè alla Amministrazione, è quello della regolazione degli interessi e della rappresentanza degli interessi deboli, cioè di quelle istanze che nel confronto tra ineguali sarebbero destinate a soccombere, pur essendo istanze legittime e giuste.

**Il Piano di S. Mango si fonda su alcuni chiari elementi fondativi strutturali:**
- gli ambiti urbani esistenti sono stati oggetto di interventi di compattazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica, con particolare attenzione ai nuclei originari;
- gli interventi pubblici di attrezzature con valenza extraurbana sono stati collocati in aree di riequilibrio territoriale, o per ricompattare al nucleo urbano centrale gli insediamenti isolati;
- la localizzazione degli interventi residenziali privati o pubblici ha considerato la ricomposizione urbana, e questi interventi sono stati dotati di un insieme articolato di funzioni (plurifunzionalità)

che oltre a garantire una serie di servizi pubblici e privati al singolo insediamento, consentono di migliorare la complessiva dotazione urbana di servizi e attrezzature, sia pubblici che privati;
- la rete della viabilità principale è stata oggetto di interventi di riqualificazione, anche ambientale, miranti a realizzare dei veri e propri percorsi per la fruizione del paesaggio;
- la salvaguardia del territorio non urbano avverrà prevalentemente concentrando la nuova edificazione consentita, di qualsiasi tipo, presso i nuclei esistenti;
- agli usi agricoli dei suoli si sono correlati tutti gli usi compatibili, per la valorizzazione della stessa agricoltura;
- per il territorio non urbano, oltre agli usi agricoli, sono consentiti usi di tutela che non penalizzino i proprietari ma consentano una tutela attiva attraverso usi compatibili.

**Il modello insediativo – Lo spazio comune**

Oggi la dimensione urbana attraversa trasversalmente tutti i tipi di insediamento, se non nelle forme materiali almeno come dimensione antropologica e sociale.
La "domanda di città" è una costante, e deve essere interpretata come domanda di servizi, necessità di avere diverse possibilità di scelta, aspirazione alla molteplicità di opportunità.
Tutto ciò era precedentemente garantito dalla agglomerazione urbana, dalla concentrazione e dalla vicinanza.
Oggi la accresciuta mobilità individuale e la diffusa accessibilità dei luoghi impongono una rivisitazione delle "forme dell'urbano" che non sono più esclusiva della città tradizionale, ma sono rinvenibili in diversi modelli insediativi.

**S. Mango deve essere pensato secondo un *modello insediativo a bassa densità, a forte valenza ambientale e paesistica*, posto allo snodo tra l'area urbana salernitana e l'agro dei Monti Picentini e del relativo Parco Regionale.**

Non è il modello insediativo scelto (compatto, diffuso, disperso, ecc.) che determina la qualità dello sviluppo del territorio, sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello ambientale, e quindi sotto il profilo della sostenibilità dello sviluppo; bensì il confronto che qualsiasi modello insediativo deve instaurare con le regole del locale sistema territoriale, con lo specifico "luogo".
Comprendere l'identità dei luoghi significa rintracciare le regole che hanno determinato l'equilibrio ambientale e le caratteristiche paesaggistiche, per riformulare un sistema di regole anche innovative ma che abbiano come connotato essenziale il riequilibrio tra fattori naturali, antropici e culturali.

Nella specifica situazione di S. Mango, lo **"spazio comune"** assume rilevanza fondamentale.
Non si tratta dello "spazio pubblico" come viene oggi considerato comunemente lo spazio la cui fruizione è aperta a tutti, indistintamente, in quanto spazio di pubblica proprietà.
Si tratta, bensì, di un particolare tipo di articolazione dello spazio aperto di connessione tra unità abitative, utilizzabile fondamentalmente da parte di un gruppo, o di uno spazio coperto o di ambienti chiusi, utilizzabile sempre da parte di un gruppo.
Uno spazio di mediazione, quindi, tra lo spazio propriamente privato della residenza (e degli ambienti connessi alla residenza) e lo spazio pubblico di pubblica proprietà di generale fruizione.
Questo "spazio comune" assume oggi la forma di cortili, di aie, di tettoie, di depositi, che equivalgono a elementi fortemente caratterizzanti una specifica conduzione agricola, una dominante "rurale" dello spazio.

Non potendo prescrivere precise tipologie edilizie abbiamo adottato un Indice di Edificabilità molto basso (0,211 mq di Superficie Lorda di Solaio/mq di Superficie Territoriale). Questo consentirà di avere abitazioni immerse nel verde e tipologie edilizie con successioni di "spazi privati / spazi comuni o intermedi / spazi pubblici". Alla gestione dei PUA da parte dell'Amministrazione è demandato il controllo della qualità insediativa.

**La perequazione urbanistica**

Un termine difficile per un concetto elementare: distribuire equamente vantaggi e oneri per tutti i proprietari delle aree che rientrano nel nuovo assetto del territorio.
Il principio è oggi presente nella normativa regionale, e costituisce uno strumento a disposizione della pianificazione urbana e territoriale; uno strumento improntato alla definizione preventiva del

valore edificatorio attribuito ai suoli rispetto alla scelte del Piano, alla parità dei diritti e dei doveri, senza distinzione tra usi pubblici e privati dei suoli stabiliti dal piano, al bilanciamento degli oneri e dei vantaggi.
Questo strumento garantisce una trasparenza di fondo agli strumenti urbanistici, in quanto stabilisce, prima che vengano effettuate scelte di individuazione di usi specifici per le singole aree, quale capacità edificatoria abbiano i suoli che si trovano in situazione omogenea tra di loro, attraverso dei parametri oggettivi.