COMUNE DI ROFRANO
PROVINCIA DI SALERNO

PIANO **U**RBANISTICO **C**OMUNALE

Luglio 2005

Proposta di adozione delibera di G.C. n°___ del _____,
Adozione definitiva delibera di C.C. n° ___ del _____,
Approvato con Delibera di G.P. n° ____ del _____,
Decreto Presidente della G.P. n°_____ del _____,
Pubblicato B.U.R.C. n°_____ del _____.

IL SINDACO ***Giuseppe Viterale***

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO ***Geom. Umberto Pellegrino***

Progettisti:
Coordinatore ***Arch. Bruno Viciconte***

Ing. Pietro D'Orazio

Ing. Maurizio Lucarelli

Ing. Gennaro Pitocchi

Relazione tecnica descrittiva

elaborato **P1**

1. CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE

1.1. La Relazione preliminare del PUC

I criteri generali di impostazione del PUC 2005 di Rofrano, allora ancora Piano Regolatore Generale, sono stati illustrati nella **Relazione preliminare al PRG** predisposta dopo l'affidamento dell'incarico al gruppo dei progettisti.

Su tale Relazione preliminare venne aperto un confronto con gli Amministratori, con l'Ufficio Tecnico Comunale e con lo stesso Consiglio Comunale.

La relazione suddetta, che è parte integrante della presente Relazione generale, è articolata nei punti seguenti:

1) **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
2) **INQUADRAMENTO STORICO**
3) **ANALISI DEI VINCOLI**
4) **ANALISI DEMOGRAFICA**
5) **STRUMENTI URBANISTICI**
6) **ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO**
7) **CONCLUSIONI**

Per la illustrazione dei criteri generali di impostazione del progetto di piano si ritiene opportuno riprendere, sinteticamente, le considerazioni svolte in merito alla metodologia adottata, agli obiettivi del Puc ed alla prima formulazione delle relative scelte strategiche.

Innanzitutto occorre rilevare che Rofrano come tutti i comuni montani, soprattutto se posti geograficamente in aree fuori dalla logistica degli spostamenti interregionali hanno sofferto di una costante emorragia di popolazione che nel tempo ha cercato altrove condizioni di lavoro diverse da quelle che fino ad allora avevano costituito il sostentamento della cittadinanza.

Il risultato di questo fenomeno, accoppiato con condizioni precarie del centro storico, derivanti da rischi geologici e di alluvione, hanno comportato un progressivo abbandono delle vecchie abitazioni con la crescita non programmata dell'abitato in forme e modi non del tutto ortodossi.

La contemporanea mancanza di strumentazioni urbanistiche ha comportato l'utilizzo improprio di edifici destinati ad uso non abitativo creando però per la mancanza di una

programmazione sia urbanistica che edilizia delle aree che sicuramente necessitano dell'inserimento di adeguati servizi alla cittadinanza.

Paradossalmente questa formazione edilizia anomala ha salvato Rofrano da un processo di degradazione dell'agglomerato urbano, oggi tanto diffuso nelle nostre Città, derivante dall'applicazione acritica dei criteri portati avanti dagli urbanisti del razionalismo e del movimento moderno, che, partendo dalla "*zona monofunzione*" e dalla non accettazione del principio della "strada", sono arrivati al rifiuto della vera città, creando periferie recenti completamente prive della qualità urbana che caratterizzava i centri storici fino ai primi decenni del XX secolo.

La presenza contemporanea di più funzioni nell'ambito dello stesso sito porta ad un automatica integrazione di tutte le attività e di tutte le funzioni con la creazione di un reale "*spazio pubblico di relazione"*.

In applicazione della metodologia attuata, sulla base degli elementi di conoscenza disponibili, vengono appresso specificati ed illustrati gli **obiettivi specifici del Piano Urbanistico Comunale**, che saranno tuttavia sottoposti ad una verifica nei successivi capitoli della presente relazione e che possono essere sintetizzati come segue:

- Il Piano Urbanistico Comunale dovrà essere il quadro di riferimento per un "**progetto strategico di sviluppo sostenibile" del comune di Rofrano**, per sfruttare le potenzialità derivanti dalle previsioni di sviluppo derivanti dal Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano.
- Il P.U.C. deve configurarsi come **il supporto territoriale della politica comunale di bilancio e di spesa** e pertanto esso deve attuarsi attraverso programmi d'attuazione triennali, legati alle relazioni triennali che accompagnano il bilancio.
- Entro un periodo di circa 10 anni, corrispondente a circa 3 programmi pluriennali d'attuazione, occorre avviare e consolidare il processo di pianificazione, di programmata attuazione del PRG e di coinvolgimento dei cittadini e degli operatori privati. Occorre, più in generale, avviare il processo di sviluppo sostenibile della città, e, pertanto, un deciso miglioramento della qualità urbana, attraverso la

riqualificazione sistematica delle aree totalmente o parzialmente edificate, legittime ed abusive. In particolare occorre:

- **promuovere lo sviluppo delle attività produttive** – soprattutto, artigianali e terziarie sia nei settori di antica tradizione sia nei settori derivanti dall'incremento delle attività turistiche scaturenti dalla presenza del Parco Nazionale;
- **colmare le attuali carenze di aree pubbliche e di servizi pubblici e privati**;
- **sviluppare progetti esistenti per la creazione di una eventuale linea di trasporto su ferro e quelle di trasporto su ruote**, prevedendo anche efficienti sistemi di scambio intermodale e di parcheggio per il collegamento alla costa cilentana;
- **completare la rete viaria urbana e, più in generale, gli "spazi pubblici di relazione**", che devono garantire una buona accessibilità ed una adeguata "permeabilità" del tessuto edificato – fondamentale fattore di qualità urbana – e devono recuperare il ruolo "strutturante" che essi hanno svolto per secoli nella determinazione e qualificazione dei tessuti edilizi;
- **integrare gli attuali insediamenti monofunzionali (attività produttive) con corrispondenti residenze**, così da recuperare la "complessità" e la integrazione delle attività e delle funzioni, fondamentale fattore di qualità della città;
- **o**ccorre inoltre impostare la disciplina grafica e normativa del PRG sulla necessità di recuperare pienamente le tradizionali forme di collaborazione – corresponsabilizzazione dei cittadini, dei proprietari e degli operatori economici con l'Amministrazione comunale, **attraverso forme di perequazione urbanistica (applicabili, peraltro, solo nelle zone di ristrutturazione urbanistica e di espansione) che riducano quanto più possibile le disparità di trattamento e che, comunque, garantiscano una equa distribuzione dei benefici e degli oneri fra i singoli (proprietari e operatori) e la comunità.**

Le **"scelte strategiche del PUC**", sono state successivamente verificate e precisate:

1. Innanzitutto è opportuno chiarire che il PUC deve essere dimensionato tenendo conto della prioritaria necessità di dotare Rofrano "sito di servizi" degli spazi necessari per promuovere lo sviluppo delle attività terziarie, pubbliche e, soprattutto, private, indispensabili per lo sviluppo sociale, economico, occupazionale del comune e dei centri contermini. Pertanto le previsioni d'incremento del patrimonio abitativo sono limitate allo stretto indispensabile (nel

rispetto delle norme regionali vigenti) partendo dal "fabbisogno arretrato al 2001 e dalla produzione di edilizia abitativa nello stesso periodo.

2. La localizzazione delle aree per i servizi pubblici (standard urbanistici) e privati deve essere definita con riferimento alla distribuzione delle residenze.

3. In particolare dovranno essere incentivate le attività e gli opportuni accordi per la realizzazione di una linea ferrata ecologica con un conseguente luogo per lo scambio intermodale di superficie.

4. Le prescrizioni, le previsioni e le raccomandazioni del PUC sono articolate con riferimento alla tutela ed al corretto uso dell'ambiente, del paesaggio e dei beni archeologici, storico-artistici e documentari (**sistema culturale-ambientale**); allo sviluppo sostenibile delle attività produttive, delle abitazioni, delle attrezzature e dei servizi (**sistema insediativo e produttivo**). Particolare attenzione sarà rivolta alla verifica degli standard urbanistici ed all'adeguamento delle attuali dotazioni alle norme vigenti.

1.2. La Perimetrazione del Centro Abitato ed il PRG "adottato" dal Commissario ad acta con deliberazione n.01 del 02/02/1993

Con deliberazione n. 37 del 1 8 ottobre 1993 venne adottata una Perimetrazione del Centro abitato che ancora oggi rimane l'unico strumento urbanistico cartografico vigente che ha consentito la realizzazione di impianti produttivi al di fuori di tale perimetrazione e le manutenzioni ordinarie al suo interno.
Con deliberazione del Commissario ad Acta per il P.R.G. venne adottato con atto deliberativo n.01 del 2 febbraio 1993 venne adottato il Piano Regolatore Generale di Rofrano,
Con deliberazione n.203 del 29 luglio 1998 della Giun ta esecutiva della Comunità Montana del lambro e del mingardo venne deliberata la presa d'atto del voto n.856 del Comitato Tecnico Regionale, sezione provinciale di Salerno, che esprimeva parere negativo sul Piano Regolatore Generale di Rofrano.
Il Piano del 1993 prevedeva:

- popolazione al 2002 di 2195 abitanti;

- vani disponibili n.984;
- vani malsani da recuperare n.892;
- vani necessari per avere un utilizzo programmato di un vano per abitante n.2195;
- vani da realizzare n.319.

2. LA SITUAZIONE DI FATTO

2.1.

Rofrano è parte del territorio cimentano che è caratterizzato da una discontinuità abitativa con notevoli distanze tra i centri abitati, non tanto in linea d'aria quanto attraverso percorso pedonali o carrabili.

Spesso anche le espansioni periferiche sono distanti dai centri comunali ed assumono comunque una loro specifica autonomia ed identità mentre i tessuti storici dei vari centri abitati sono comunque legati nella continuità.

Dall'esame della cartografia storica esistente è possibile leggere le trasformazioni dovute all'antica crescita spontanea dei comuni che comunque permane ancora oggi per una diffusa carenza di programmazione con gli strumenti urbanistici Programma di Fabbricazione e Piano Regolatore Generale. Rimane sicuramente la problematica dovuta, comunque, ad una mancanza di coordinamento tra le amministrazioni comunali che non portano a sinergie che potrebbero portare ad una crescita diffusa nel territorio.

Da ciò deriva la difficoltà di definire una seria politica urbanistica, nell'approntare un nuovo strumento di pianificazione, dovendo comunque non trascurare l'influenza delle frazioni periferiche e dei centri abitati contermini mirando al contempo ad uno sviluppo economico e sociale della cittadina senza, purtroppo, avere la possibilità di coordinamento con le altre realtà esistenti.

La presenza di tronchi stradali in alcune zone ha creato una disparità di crescita tra zone che originariamente storicamente avevano analoghe crescite e pertanto non è più leggibile il meccanismo cinematico che portato alla crescita non coordinata.

Per le rimanenti zone lo sviluppo non è stato cucito dalle viabilità veloci portando alla persistenza di nuclei con spiccata autonomia urbanistica.

L'area di studio così delimitata ha complessivamente, al 2001, una popolazione di 2.210 abitanti, su una superficie di Ha 5885, con una densità territoriale di abitanti/kmq 39.

Il patrimonio edilizio del Comune di Rofrano si compone di 790 edifici conteneti 937 abitazioni.

Ai fini di **una prima quantificazione del fabbisogno abitativo al 2001** è interessante analizzare il patrimonio edilizio. Dall'esame della tabella risulta che le abitazioni occupate sono soltanto 770 su 937 con una percentuale di non utilizzo del 17,82%.
Resta evidente che tali abitazioni costituiscono residenze temporanee per residenti all'estero e sono pertanto non nella disponibilità dei residenti.

abitanti al 2001	2210
edifici	790
abitazioni	937
abitazioni occupate da residenti	770
famiglie	770
cubatura vano tipo (mc)	100,00
superficie vano tipo (mq)	33,33
stanze occupata da residenti	2.926
sup.stanse occupate dai residenti (mq)	66.479,00
sup. media delle stanze (mq)	22,72
superficie media abitazioni (mq)	84,05
vani occupati dai residenti	1.994
vani in centro storico	1486
vani recuperabili (50%)	743
vani esistenti da considerare	1.251
vani necessari	959
volume da edificare (mc)	**95.863**

Dai dati suesposti risulta evidente che **per riportare ad 1 ab./vano l'indice di affollamento delle abitazioni occorrono almeno n. 959 nuovi vani.**
I dati della tabella prevedono una possibilità di riutilizzo dei vani del Centro Storico non superiore al 50%.
Tale posizione si rende necessaria anche in conseguenza delle previsioni scaturenti dallo studio geologico allegato al Piano.

L’intero Centro Storico fu oggetto di Decreto di trasferimento a seguito di evento alluvionale al principio del 900. Tale condizione parzialmente seguita spontaneamente dalla popolazione negli anni oggi comporta per il riuso l’attuazione di adeguate procedure di interevento che non sempre coincidono con le previsioni e possibilità economiche degli abitanti, rendendo di fatto inutile qualsivoglia ipotesi di riuso che non pervenga attraverso un programma di intervento pubblico.

Dai dati relativi alla occupazione risulta evidente la gravità del problema occupazionale in prospettiva di una inversione di tendenza dell’andamento demografico.

2.2. La parte consolidata, la periferia recente, le aree inedificate

Nei secoli il Centro storico è sorto e si è consolidato sulla sommità del colle nella zona Piè degli Orti, in relazione alla sua conformazione non ha avuto per lungo tempo fenomeni di espansione se non nel lato est, essendo impossibilitato sugli altri versanti.
Tale configurazione ha ovviamento portato ad una edificazione fortemente concentrata a discapito della possibilità di servizi generali ed urbanizzazioni.
In relazione a tale configurazione, alla carenza di possibili strutture ed agli eventi alluvionali dell’inizio 900 si è innescato un processo autonomo di edificazione sulk versate est tendendo a salire sulla china della montagna alla ricerca di un luogo più sicuro.
La carenza di opportune strumentazioni urbanistiche ha fatto si che la edificazione avvenisse in maniera casuale, senza una programmazione e senza la creazione di reti di servizi.
Nel passato più recente si è avviata la costruzione, fuori dal perimetro urbano, di edifici destinati ad attività produttive che poi sono stati in parte impropriamente utilizzati come residenze.
Il Centro Storico si presenta di notevole interesse ambientale con notevoli difficoltà di recupero delle residenze anche in relazione alla assoluta mancanza di servizi commisurata comunque ad un notevole costo di intervento, condizione che porterà alla scelta di ipotizzare un cospicuo interesse pubblico nel recupero del Centro Storico.

2.3. Le infrastrutture a rete

Non vi è una maglia viaria urbana ordinata e leggibile che agevoli la realizzazione e la efficiente gestione delle reti infrastrutturali, di acquedotto, di fognatura, elettriche, telefoniche e di gas.
Occorre un attento programma pluriennale di mantenimento migliorativo e di integrazione del sistema acquedottistico e del sistema fognario.

I servizi relativi alla **raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani** di Rofrano prevedono un servizio di igiene urbana estremamente efficiente e con il conseguimento di elevata percentuale di raccolta differenziata.

3. STUDI E PIANI DI SETTORE, PIANI ESECUTIVI E PROGRAMMI

3.1. Relazione agronomica

In attuazione di quanto disposto dalla normativa regionale vigente, è stata predisposta una "**Carta dell'uso del suolo a fini agricoli e forestali**", che è allegata al presente PUC e di cui costituisce parte integrante. Dalla Carta suddetta e dalla relazione illustrativa che la accompagna risulta che ormai l'agricoltura anche se assume un ruolo ancora importante per l'economia rofranese non vi sono particolari colture da salvaguardare.

3.2. Relazione geologico-tecnica

La studio geologico allegata al PUC è sua parte integrante.

Essa si basa su uno studio delle caratteristiche idrologiche, idrogeologiche e fisico-meccaniche del territorio comunale, comprendendo anche una campagna di sondaggi meccanici e l'analisi dei campioni prelevati, nonché la esecuzione di prove penetrometriche dinamiche e di prospezioni sismiche, riferite al grado di sismicità attribuito al territorio di Rofrano ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

Dagli studi e dalle indagini di cui sopra risulta che per alcune zone del territorio comunale è necessario un preventivo studio del sottosuolo accompagnato da attività di mitigazione del rischio.

3.3. La zonizzazione acustica del territorio comunale

In attuazione di quanto disposto dalla normativa regionale vigente, è stata predisposta e costituisce parte integrante del Piano regolatore.

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti 6 classi:

- Classe I: aree particolarmente protette
- Classe II: aree ad uso prevalentemente residenziale
- Classe III: aree di tipo misto
- Classe IV: aree ad intensa attività umana
- Classe V: aree prevalentemente industriali
- Classe VI: aree esclusivamente industriali.

4. SCELTE SPECIFICHE E CONTENUTI DEL PRG 2001

4.1. Il dimensionamento del PRG e la verifica degli standard urbanistici

Secondo la L.R. n. 16/04, l'arco temporale di riferimento del PUC è pari a 10 anni riferiti a partire dall'ultimo censimento e pertanto esso deve essere dimensionato con riferimento sia alla popolazione attuale sia alla popolazione prevista al 2011, sia per quanto riguarda le aree destinate ad abitazione e ad attività produttive, sia per quanto riguarda le aree destinate a servizi di quartiere ed urbani.
La popolazione al 2011 deve essere calcolata sulla base dei dati relativi alla popolazione residente, riferiti almeno all'ultimo decennio, i quali sono riportati nella tabella seguente:

POPOLAZIONE RESIDENTE – ANNI 1982 – 2001

Anno	Pop. residente ab.	Variazione popolazione
1992	2294	15 (-)
1993	2280	11 (-)
1994	2269	6 (+)
1995	2275	9 (+)
1996	2284	6 (-)
1997	2278	9 (+)
1998	2289	23 (-)
1999	2266	18 (-)
2000	2248	38 (-)
2001	2210	

Il decremento complessivo, nel periodo è pari a 85 (3,7%).

Pertanto appare ragionevole adottare come valore di riferimento quello del 2001, ultimo censimento sia in funzione della ristrettissima incidenza di variazione percentuale sia in funzione del fatto che nell'arco di validità il valore dell'affollamento dovrebbe sempre essere rispettato.

Ciò premesso il dimensionamento del PUC ha per oggetto: **il fabbisogno abitativo, il fabbisogno di spazi per attività produttive** (industriali, artigianali, ricettive, commerciali, amministrative) e la **dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico**, ai sensi del D.M. 1444/68 e delle successive norme regionali in materia.

Il dimensionamento delle aree destinate ai servizi pubblici di quartiere ed urbani è stabilito dalla L.R. n. 14/82, che prescrive una dotazione di 20 mq. per abitante (contro i 18 mq./ab. prescritti dal D.I. n. 1444/68), così distribuiti:

a.	scuola dell'obbligo	mq./ab.	5,00
b.	attrezzature di interesse comune	"	2,50
c.	attrezzature religiose	"	2,50
d.	aree verdi e sportive	"	10,00
	TOTALE	mq./ab.	20,00

5.LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

Le norme di attuazione del PUC hanno un ruolo fondamentale, non solo perché assicurano una più attenta definizione della disciplina grafica precisata nelle planimetrie di piano, ma anche perché forniscono un contributo determinante alla efficiente organizzazione degli Uffici ed alla predisposizione di "strumenti" operativi che tengano conto delle esigenze dei cittadini (modelli, note esplicative ecc.), così da sviluppare una sempre maggiore collaborazione fra essi e l'Amministrazione comunale.

Per questo non solo i contenuti, ma anche la "sistematica" delle NTA sono stati oggetto di attento studio.

I punti qualificanti del testo proposto sono, in sintesi, i seguenti:

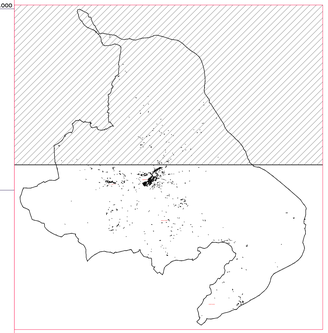
- Vengono anticipate le norme essenziali del Regolamento edilizio, così da agevolarne la successiva redazione.
- In questa logica vengono attentamente definiti gli "interventi di trasformazione del territorio" e gli adempimenti prescritti per la loro esecuzione (comunicazione, dichiarazione di inizio attività (D.I.A.), autorizzazione, concessione).
- Vengono inoltre attentamente definiti i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) di iniziativa comunale e privata, anche con riferimento alla necessità di ridurre le disparità di trattamento che sono conseguenza inevitabile dei piani urbanistici. **In particolare si precisa che, al di là di ogni velleitarismo, la perequazione urbanistica si configura come una razionalizzazione delle norme che già regolano le convenzioni ed i relativi oneri a carico dei proprietari delle aree. Essa, in sostanza, si consegue innanzitutto definendo attentamente il "disegno urbano" cioè gli spazi pubblici di relazione, i luoghi centrali e la collocazione dei servizi pubblici e privati, determinando quindi i "comparti di riferimento" (aree di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica) e stabilendo la quantità di aree da cedere gratuitamente al Comune (in misura pari al 40-60% del totale) e la ripartizione degli oneri di urbanizzazione tra Comune e proprietari.**

  Si tratta in sostanza di riproporre, adeguandole alla nuova realtà, le antiche forme di collaborazione/corresponsabilizzazione dei singoli (proprietari, operatori, cittadini) con la amministrazione che li rappresenta, le quali hanno determinato, nei secoli e millenni passati, la nascita e lo sviluppo della città, dei suoi spazi pubblici, dei suoi edifici più rappresentativi.

Nelle NTA è inoltre considerata con particolare attenzione le definizione "quantitativa" delle strade e dei parcheggi privati, nonché la definizione "qualitativa" degli interventi, ai fini della tutela dell'ambiente naturale ed edificato e del risparmio energetico.

E.=2.553.000
E.=2.554.000
E.=2.555.000
E.=2.556.000
E.=2.557.000
E.=2.558.000
E.=2.559.000
E.=2.560.000
E.=2.561.000
E.=2.562.000
E.=2.563.000

N.=4.458.000
N.=4.457.000
N.=4.456.000
N.=4.455.000
N.=4.454.000
N.=4.453.000
N.=4.452.000



LEGENDA

STRADA PROVINCIALE

STRADA COMUNALE

COMUNE DI ROFRANO
PROVINCIA DI SALERNO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Luglio 2005

Proposta di adozione delibera di G.C. n°___ del _____.
Adozione definitiva delibera di C.C. n°___ del _____.
Approvato con Delibera di G.P. n° ____ del _____.
Decreto Presidente della G.P. n°____ del _____.
Pubblicato B.U.R.C. n°_____ del _____

IL SINDACO — ***Giuseppe Vitrale***
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO — ***Geom. Umberto Pellegrino***

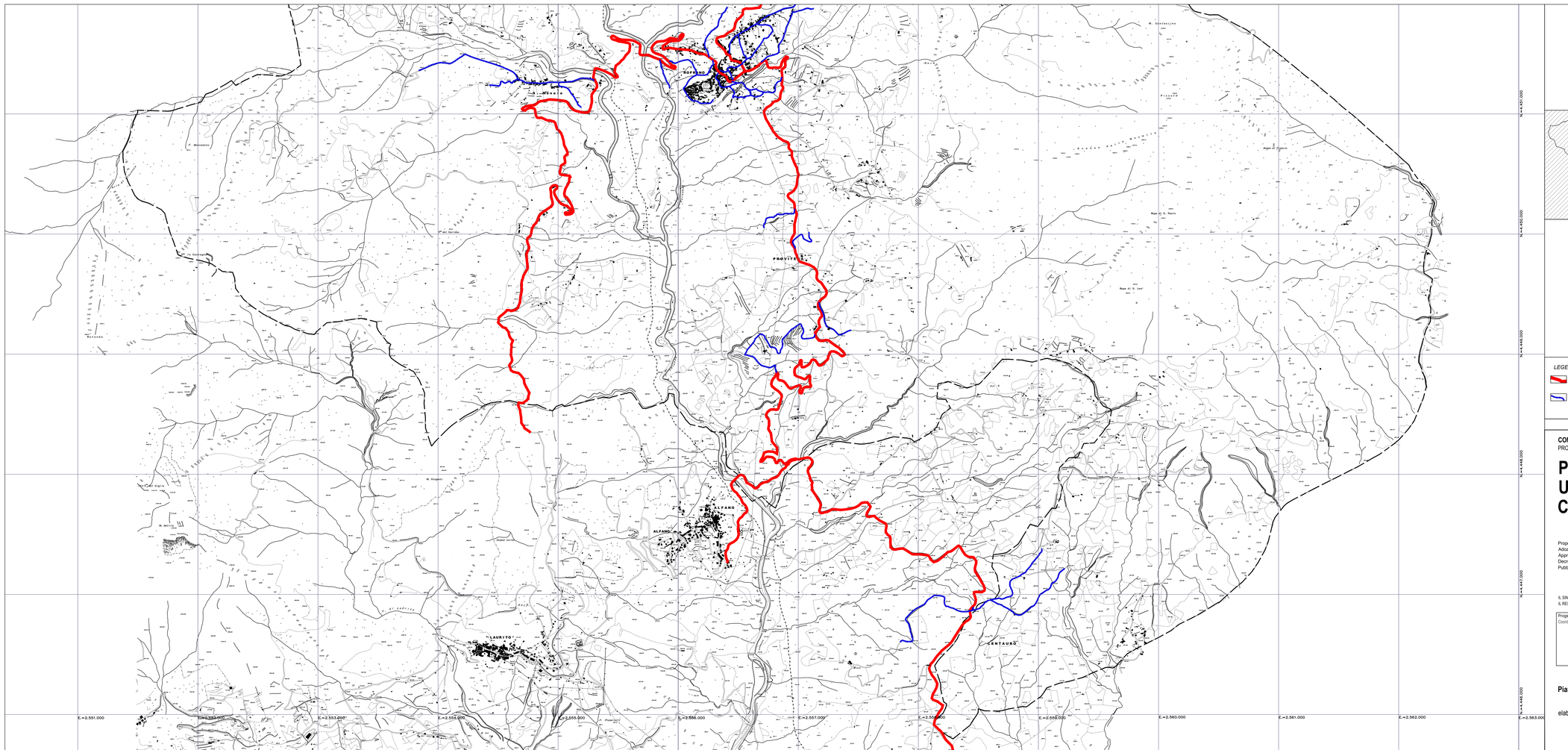
Progettisti:
Coordinatore — *Arch. Bruno Viciconte*
Ing. Pietro D'Orazio
Ing. Maurizio Lucarelli
Ing. Gennaro Pitocchi

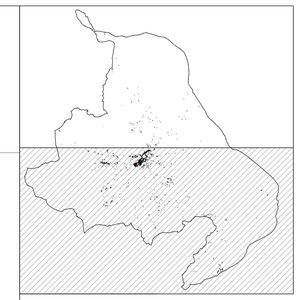
Piano della Viabilita'

1:10.000

elaborato

P2.1





LEGENDA

STRADA PROVINCIALE

STRADA COMUNALE

COMUNE DI ROFRANO
PROVINCIA DI SALERNO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Luglio 2005

Proposta di adozione delibera di G.C. n°____ del _____.
Adozione definitiva delibera di C.C. n° ____ del _____.
Approvato con Delibera di G.P. n° ____ del _____.
Decreto Presidente della G.P. n°_____ del _____.
Pubblicato B.U.R.C. n° ____ del _____.

IL SINDACO — ***Giuseppe Viterale***
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO — ***Geom. Umberto Pellegrino***

Progettisti:
Coordinatore — *Arch. Bruno Vicinante*
Ing. Pietro D'Orazio
Ing. Maurizio Lucarelli
Ing. Gennaro Pitocchi

Piano della Viabilità

elaborato **P2.2**

1:10.000