SECONDA PARTE

Documento Strategico

Cap 1. Invarianti territoriali. Criticità e risorse del territorio

1.1 Invarianti territoriali

Il territorio di Gioi e Cardile e il suo sviluppo urbano e agricolo è connotato dalla sua natura morfologica.
E' un territorio prevalentemente collinare che si distingue in **ambienti diversi, vallivi, di crinale, terrazzati, di poggi, di sommità e montani.** Ogni ambiente è caratterizzato da un uso del territorio diverso. Gli ambienti vallivi più marcati, il Vallone di Gioi, le valli dei Mulini dei torrenti Chiaia e Fiumicello, sono contesti caratterizzati da un alto livello di naturalità e da una scarsa antropizzazione. Mentre il Vallone di Gioi (Fiumara) è sempre stata un'area non antropizzata e prevalentemente naturale a bosco (Selva dei Santi); in passato le medio-valli dei torrenti Chiaia e Fiumicello erano caratterizzate dalla presenza di mulini che sfruttavano le acque dei torrenti per la molitura delle olive e il grano, oggi del tutto abbandonati e ridotti a ruderi. Inoltre, i due versanti della valle del torrente Fiumicello di Cardile sono più aperti e maggiormente caratterizzati dalla presenza agricola e da piccoli borghi rurali come il "Fiego" e da molti edifici sparsi.
I versanti collinari e i pianori agricoli attorno a Gioi e Cardile sono invece caratterizzati dalla fitta presenza di edifici agricoli, in parte abbadnonati, e da campi terrazzati coltivati a vigneto, uliveto o orto.
L'esposizione al sole e alle brezze marine è essenziale in relazione all'uso agricolo del territorio e alla sua trasformazione da parte dell'uomo attraverso il sistema dei terrazzamenti e della regimentazione delle acque di fonte ad essi legati.
Il sistema dei terrazzamenti è solo parzialmente conservato, là dove la pratica agricola è ancora attiva, mentre nelle porzioni abbandonate i terrazzamenti, in assenza di manutenzione, si degradano velocemente.
La porzione del territorio comunale a nord est di Gioi e Cardile è invece caratterizzata dai primi massicci montuosi, la montagna Serra, dai boschi di castagno e dai pascoli.
E' un territorio quasi del tutto inedificato, e non abitato, utilizzato ai fini della pastorizia e delle produzioni del bosco, legname e castagne.
I due borghi principali intrattengono un preciso rapporto con gli elementi geomorfologici, che ne connotano i loro principi insediativi. Gioi nasce sulla sommità di una collina rocciosa, con evidente scopi difensivi, in una posizione isolata e dominate sulle vallate circostanti; Cardile si caratterizza come borgo murato, adagiandosi lungo il crinale collinare a ridosso della SP n. 47, anch'esso in posizione dominante sulla valle del Torrente Fiumicello.
Ognuno di questi ambienti richiede un' attenzione particolare ed orientata a mettere a sistema, oltre che a tutelare i principi compositivi e morfologici che li connotano, cercando di declinare le strategie del Piano rispetto ai diversi ambienti che caratterizzano il paesaggio naturale ed antropico del territorio comunale.

1. I borghi storici di Gioi e Cardile

I borghi storici sono un patrimonio di sedimentazione storica, dei paesaggi in cui artificio e natura trovano un equilibrio oggi molto fragile. L'alternanza fra pieni e vuoti, la presenza di orti, giardini, terrazzamenti nei centri storici, pur ridotti rispetto anche ad un recente passato, sono una ricchezza importante e caratterizzante dei luoghi. Nei centri storici sono ancora ben visibili diversi ambienti costruiti: i nuclei più compatti, densi, caratterizzati da stretti e tortuosi vicoli, di matrice chiaramente medioevale, porzione di urbanizzato organizzate lungo le strade con cortine continue, edifici all'interno di spazi più aperti e di grandi dimensioni. Questa differenza di tessitura dei centri storici è una invariante, un elemento di lungo periodo, che senza una precisa regolamentazione rischia di perdersi. In passato gli orti e i giardini padronali e non solo, sono stati edificati, prevalentemente per realizzare la nuova dotazione di servizi del paese, producendo un effetto periferia nel centro storico murato, che sarà difficile da rimarginare. La sede comunale, le scuole, il presidio medico, costituiscono dal punto di vista architettonico e morfologico delle presenze aliene al contesto.

2. I terrazzamenti agricoli attorno ai centri storici

Il sistema dei terrazzamenti attorno ai borghi storici è un sistema complesso che necessita in prima istanza di una protezione e di un'azione diffusa di manutenzione. Rispetto ad altri contesti aperti il sistema di terrazzamenti si fonda sull'opera dell'uomo e sul paziente dissodamento del terreno e costruzione dei muri di sostegno a secco, ma anche del sistema di canalizzazione delle acque delle numerose fonti e sei sistemi di risalita, scale e rampe. Per questi contesti è fondamentale riuscire a mantenere l'uso agricolo minuto, spesso di carattere famigliare, in quanto difficilmente può essere sviluppata un'agricoltura a fini produttivi e commerciali. Il mix colturale, molto minuto, ortaggi, frutteti, vigneti, oliveti, piccoli appezzamenti di mais per l'alimentazione animale, costituiscono un ricco patrimonio paesaggistico, essenziale ambientazione del sistema delle mura a Gioi, ma anche della apertura sul paesaggio della ampia valle sotto a Cardile.
Manutenzione del sistema di organizzazione del territorio, cura del paesaggio, valorizzazione dei percorsi culturali e storici, valorizzazione delle pratiche agricole tradizionali, difesa dal dissesto idrogeologico, politiche forestali sono diversi approcci possibili alla salvaguardia di questi straordinari sistemi che incorniciano i centri storici di Gioi e Cardile.

3. La montagna Serra Amignosa e la rete dei sentieri naturalistici

La montagna è l'elemento dominante del paesaggio di Gioi e Cardile, difende le spalle dei paesi, definisce confini, orienta gli sguardi. E' un patrimonio ambientale che si è mantenuto nel tempo, pur cambiando fisionomia. Oggi è molto meno sfruttata che in passato. L'economia della montagna, filiera del legno, castagne, pascoli, oggi presenta degli equilibri diversi dagli anni antecedenti le grandi migrazioni. Non esiste più una vera economia del bosco, anche in relazione alle restrizioni del Parco Nazionale. L'economia delle castagne, basata sulla proprietà civica dei boschi e sul sistema di affidamento alle famiglie del paese, non costituisce più un sostentamento per le famiglie, ma solo una attività collaterale. I pastori si contano sulle dita di una mano.
Il tentativo di introdurre, negli anni scorsi, modelli di fruizione della montagna di tipo turistico escursionistico

stenta a decollare in assenza di una gestione privata e di un'offerta di servizi turistici connessi all'attività escursionistica, e di una continua manutenzione e promozione.

4. La valle della Fiumara di Gioi

Gli ambienti della fiumara sono fra i meno antropizzati del territorio. Mano a mano che ci si addentra nella valle e questa si stringe sono sempre meno coltivati e maggiormente connotati da macchia mediterranea, da boscaglia e dalla sassaia del torrente. La strada provinciale attraversa questi spazi naturali producendo un taglio netto, senza alcuna capacità però di accompagnare alla visione del paesaggio, punti visuali, aperture, soste. È un territorio di passaggio, privo di un valore identitario e d'uso. Forse anche per questo ha mantenuto un importante valenza ecologica ed ambientale, sulla quale può essere utile lavorare e pensare ad una riqualificazione della strada, nella direzione di una strada paesistica, ma anche ad itinerari naturalistici all'interno dell'area SIC.

5. La Selva dei Santi

La Selva dei Santi, è una collina boscosa che affianca la valle della Fiumara ad est. E' un territorio completamente naturale, non intaccato da costruzioni, strade o coltivazioni. L'unica azione auspicabile è una assenza di azione, una ritrazione dell'uomo e il mantenimento di un ambiente naturale.

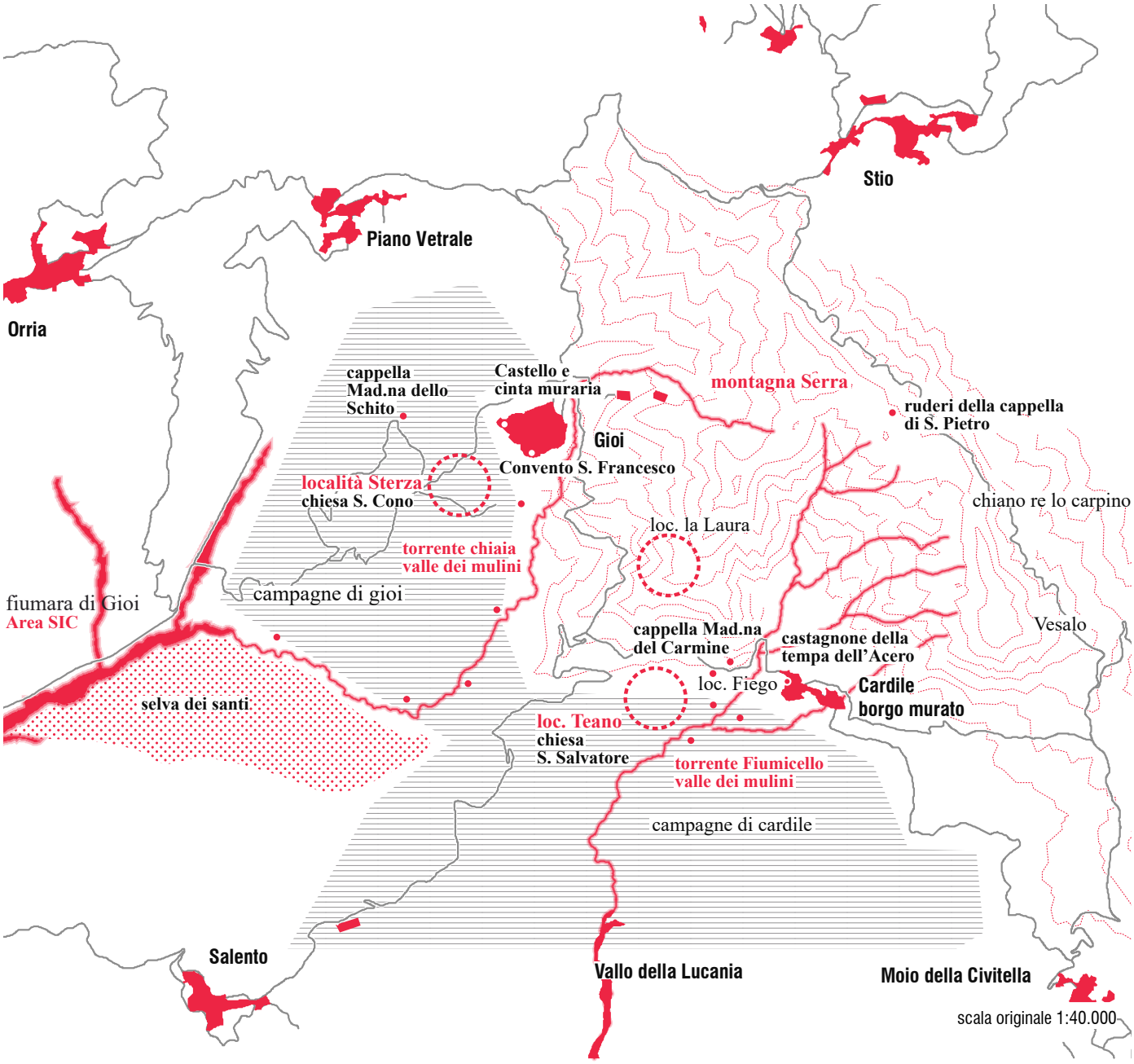
6. Le valli dei mulini di Gioi e Cardile

La Valle dei Mulini è un territorio impervio ed in larga parte abbandonato. L'energia idraulica non è più utilizzata da decenni, le strade sono prima divenute sentieri che poi si sono chiusi a causa del progredire del bosco, i mulini sono prevalentemente crollati, completamente abbandonati e privi di manutenzione.
Un recupero storico museale dei manufatti, una loro ricostruzione, la riapertura dei sentieri può essere una strategia da perseguire.

7. La piana agricola della Sterza

La piana agricola della sterza è un'importante risorsa per la produzione agricola di qualità di Gioi. E' il principale ambito in cui la cura del territorio ancora vince sull'abbandono, in cui gli uliveti sono puliti e produttivi, così come i vigneti e gli orti. Le case di campagna e i magazzini sono ancora in piedi, alcuni sono stati ristrutturati, altri addirittura trasformati in agriturismi o bed and breakfast. La piana è anche un sito archeologico ancora completamente da esplorare e da mettere a sistema con l'offerta turistica legata al paesaggio, alla storia, alla cultura e al cibo.

Invarianti territoriali



1.2 Criticità e risorse

Tutti questi diversi ambienti presentano criticità e risorse che variamente si incrociano e sono più o meno evidenti a seconda del contesto. Entrambi gli aspetti sono fortemente definiti dalla questione dello spopolamento e dell'abbandono; da una diffusa mancanza di cura, di insufficienza di energie, umane ed economiche; da tempi lunghi e dilatati; dal cadenzare dei finanziamenti europei; dal ritmo dell'andare e del tornare dei migranti. Dall'eterna lotta per strappare alla natura lo spazio per l'agricoltura che ancora oggi può essere combattuta; alla battaglia sulla qualità del costruire, persa sicuramente dagli anni del dopoguerra, da combattere nuovamente con armi più efficaci.
Se dovessimo evidenziare in semplici frasi criticità e risorse emerge che esse sono fortemente correlate. Un edificio abbandonato è contemporaneamente una criticità ed una risorsa, in quanto può divenire qualcosa di migliore ed offrire nuove opportunità. Le principali criticità investono lo spazio costruito e sono relative alla qualità architettonica e all'uso degli spazi. Le principali risorse sono correlate al patrimonio paesaggistico, storico, agro-alimentare e alle tradizioni costruttive da valorizzare e incentivare.

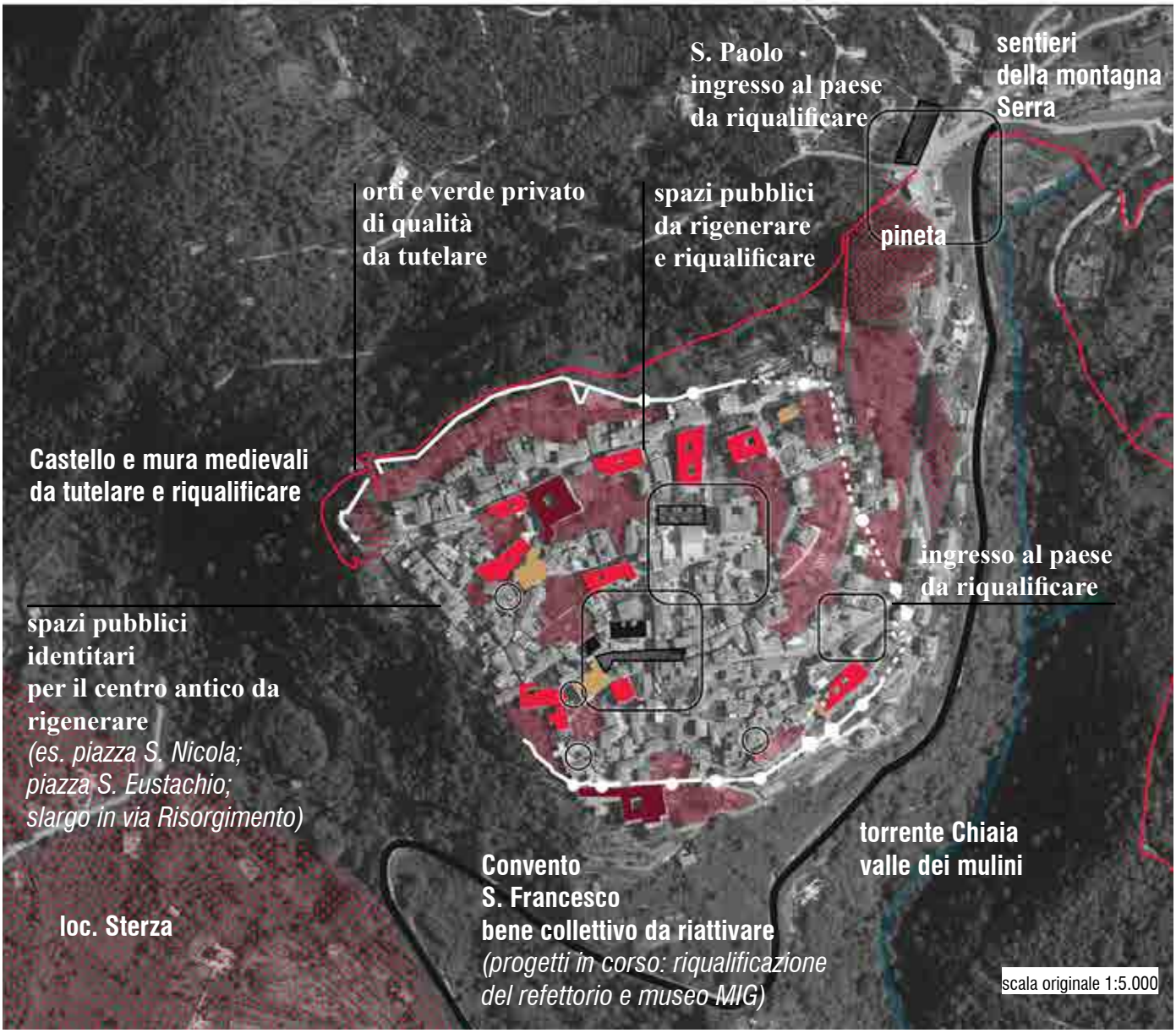
Criticità

- Spopolamento
- Presenza di servizi solo essenziali
- Paesaggio urbano maltrattato
- Patrimonio edilizio abbandonato
- Edifici mai completati
- Piani terra vuoti
- Inserimento di impianti (ad esempio: paraboliche, condizionatori, pannelli solari) nel tessuto storico
- Scarsa qualità dello spazio pubblico
- Problema di gestione dello spazio pubblico
- Tempi di realizzazione dei progetti pubblici troppo dilatati
- Campagne abbandonate e non accessibili
- Mancanza di micro imprenditorialità e di filiera produttiva

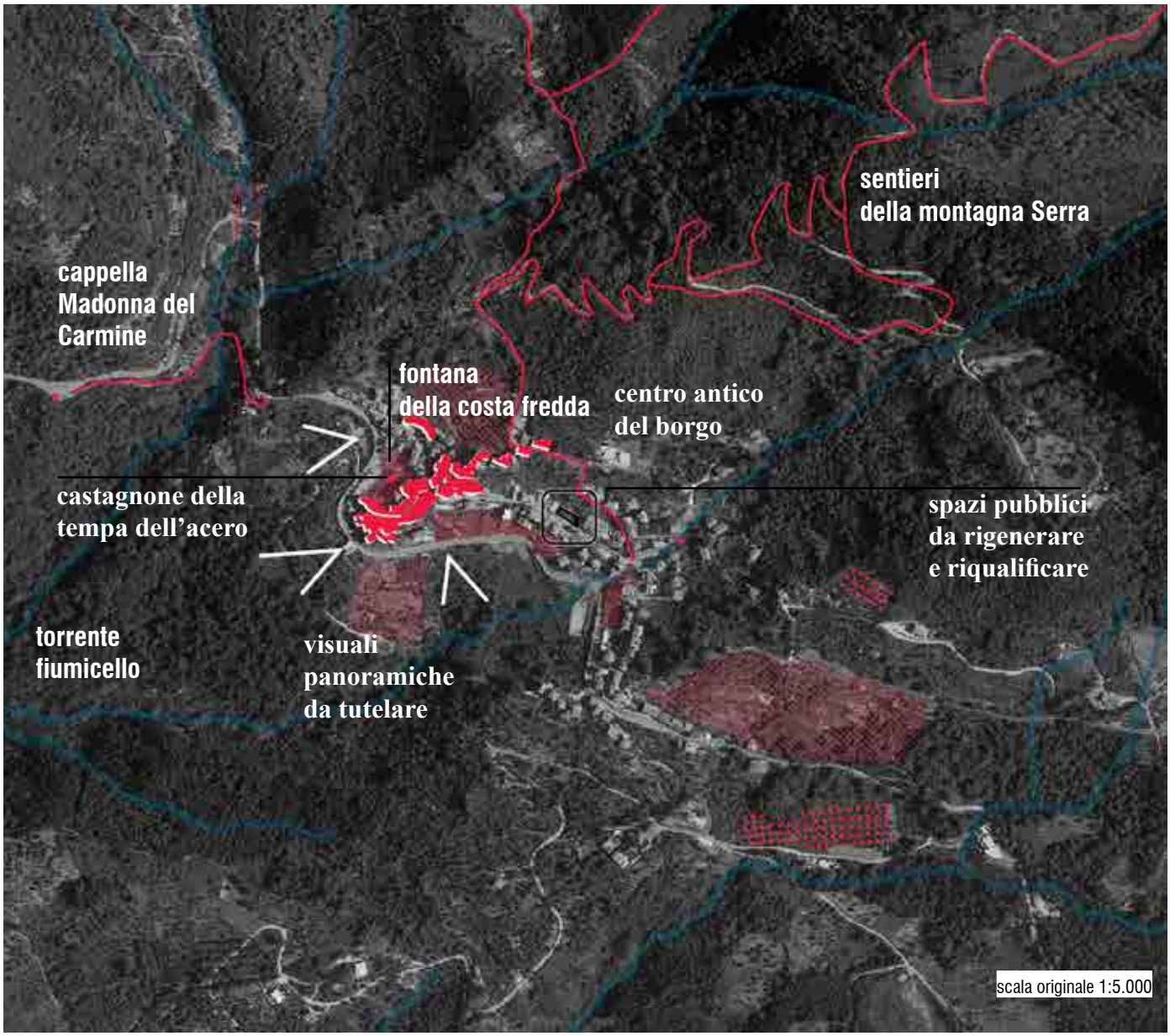
Risorse

- Un patrimonio edilizio di pregio da rigenerare
- Patrimonio storico da tutelare e valorizzare (ad esempio: cinta muraria, castello, convento S. Francesco, Palazzo Conti)
- Edifici abbandonati pubblici e privati da riattivare
- Dotazione di servizi
- Buona qualità dell'abitare
- Paesaggio culturale (riconoscimento UNESCO)
- Paesaggio agro-alimentare
- Rete dei sentieri della montagna Serra
- Usi civici
- Investimenti stranieri in agricoltura
- Filiere agro alimentari nascenti
- Potenzialità dell'associazionismo
- Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, Gruppi di Azione Locale (GAL)

Gioi. Criticità e risorse



Cardile. Criticità e risorse



Cap 2. Indirizzi strategici

2.1 Strategie generali

Partecipazione urbanistica.

La prima strategia perseguita riguarda la possibilità di aver avviato un **percorso di pianificazione strategica condotto con modalità partecipative** che attorno alla individuazione di temi e prospettive integrate di sviluppo del territorio, mobilitano l'insieme dei settori dell'Amministrazione, la cittadinanza e un importante insieme di attori locali.

Avere cura del territorio come contesto civile.

La valorizzazione del patrimonio storico, risorsa imprescindibile per il territorio (spesso di proprietà pubblica), eredità del passato, di cui bisogna avere cura, e quindi permanenza storica da tutelare, valorizzare e riusare.
Puntare sulla "cura" vuol dire usare tutto ciò che già esiste al massimo della sua potenzialità, trovare i sistemi di gestione capaci di riattivare gli spazi abbandonati, di far conoscere i luoghi, di creare relazioni e sistemi fra musei, aree ambientali, sentieri, riempire gli spazi disponibili di nuove idee, usare ciò che c'è evitando di costruire nuove strutture se non indispensabili.
Puntare sulla "cura" vuol dire anche **manutenzione del territorio, operazioni più piccole e più semplici, di immediato effetto**, che possono essere sperimentate con maggiore elasticità.
Puntare sulla "cura" vuol dire anche dare continuità ai progetti, accompagnarli nel tempo e aiutarli a crescere.
In questa logica è opportuno favorire forme di co-progettazione su "*issues" (competenze)* specifiche e sul coinvolgimento dei privati.

Integrazione tra le forme diverse di pianificazione e programmazione.

E' necessario tenere massimamente conto delle relazioni tra le scelte di tipo strettamente urbanistico e le forme di pianificazione riguardanti gli altri settori, secondo una visione integrata e attuale del tema del "governo del territorio".

Costruzione di relazioni territoriali più ampie

E' necessario elaborare strategie che sappiano valorizzare e far dialogare gli elementi caratterizzanti il territorio comunale con quelli del paesaggio circostante.
Il nuovo Piano di Gioi, pur compiendo scelte in ambito locale, dovrà sempre tenere conto di una visione globale legata a temi di scala sovracomunale.

Ridisegnare il ruolo del Parco, da norma di tutela a motore di sviluppo sostenibile

Il ruolo del Parco Nazionale non può essere ridefinito all'interno di un PUC di un singolo comune, ma è evidentemente un sistema complesso e sovralocale di norme e di pianificazione indipendente dalle scelte locali. E' invece compito del PUC definire nel dettaglio ed eventualmente rettificare alla scala opportuna eventuali errori di perimetrazione dell'azzonamento del Parco.
Quello che generalmente si rileva è che il disegno dell'azzonamento del Parco, proprio perché disegnato a scala territoriale è soggetto a scala locale a diversi errori, come il parziale inserimento dell'abitato di Cardile nel Parco, la definizione dei perimetri delle zone D del parco, i confini fra zone agricole e boschive.
Allontanandosi dalla questione locale, potrebbe essere molto più interessante provare a lavorare su un cambiamento di prospettiva delle politica del Parco, che si

orienti ad indirizzare e stimolare uno sviluppo sostenibile ed un rapporto più proattivo nei confronti delle imprese agricole e degli abitanti.

Connettere elementi di interesse turistico costruendo sinergie fra i progetti turistici, culturali, agricoli, paesaggistici, idraulici per Gioi, ma anche per il Cilento, con una particolare attenzione alle relazioni fra territori interni e costieri del Parco nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

Rafforzamento del sistema agro ambientale attraverso l'attivazione di politiche per il riconoscimento, il consolidamento di un alto valore paesaggistico, economico ed ecologico del territorio di Gioi e dei suoi prodotti, una riforma degli usi civici, l'attivazione di filiere agroalimentari locali

Un nuovo progetto normativo orientato alla semplificazione

Si propone di ricercare una sinergia tra redazione della componente strategica e innovazione dell'apparato normativo recependo quanto più possibile gli stimoli dal dibattito partecipativo al fine di evitare di mettere a punto uno strumento che possa rivelarsi presto "già vecchio". In particolare l'orientamento è quello di alleggerire l'apparato normativo eliminando i continui rimandi a norme sovra ordinate, liberalizzando gli usi e ponendo maggiore attenzione alla declinazione delle tutele nel centro storico.

Un nuovo Piano orientato all'attivazione di politiche, un Piano non solo di regole, ma anche di proposte e progetti concreti

Il Piano intende connotarsi come un progetto capace di **promuovere proposte, anticipare progetti concreti, un Piano orientato all'attivazione di politiche**, avendo come riferimento un progetto strategico generale per il territorio di Gioi. In quest'ottica, la sfida del nuovo Piano urbanistico riguarda la possibilità di riflettere sui temi proposti dalla **strategia nazionale delle aree Interne**, e di intercettare un orizzonte di sviluppo possibile per il Cilento interno, troppo spesso dimenticato, abbandonato, spopolato e anche poco conosciuto rispetto ai territori della costiera cilentana.

2.2 Strategie e azioni di progetto

A. Gioi e Cardile: due centri storici da valorizzare come risorsa per il territorio

a.1 Preservare i centri urbani incentivando il recupero edilizio

- Articolazione e classificazione della zona A, che preveda una distinzione fra edifici di valore storico e architettonico, edifici di interesse storico, edifici di edilizia tradizionale, edifici recenti interni al centro storico, e delle opere ammesse su ogni singola categoria, riducendo la discrezionalità nelle operazioni di recupero e costruendo un più proficuo rapporto con la sovrintendenza;

- Incentivazione del riuso di immobili abbandonati in centro storico, tramite il controllo della nuova edificazione all'esterno del centro storico, norme di flessibilità delle funzioni insediabili, progetti specifici di decoro urbano e riqualificazione dello spazio pubblico, la possibilità di cessione di edifici o appartamenti privati nei centri storici a scomputo degli oneri urbanistici;

- Redazione di un Regolamento edilizio morfologico che preveda per ogni elemento architettonico una regola precisa e grafica fra ciò che è ammesso e ciò che non lo è. Serramenti, colori, finiture, coperture, impianti, ecc.. e di un **censimento con schedatura che prescriva linee guida di intervento per gli edifici di valore storico e architettonico.**

- Riduzione degli ambiti di espansione residenziale non attuati in contrasto con la pianificazione sovraordinata del PTC del Piano del PNCVDA Vigente e in linea con gli indirizzi di non consumo di suolo della legge regionale campana LrC 16/2004 e Indirizzi del PTR e PTCP della Provincia di Salerno vigente;

a.2 Valorizzazione e riqualificazione del patrimonio storico pubblico e privato

- Ampliamento del perimetro del centro storico di Gioi seguendo il tracciato delle mura medievali del borgo quale confine storicamente dato. Tutto ciò che è all'interno delle mura deve essere regolamentato con maggiore attenzione in funzione di un controllo complessivo del difficile equilibrio fra spazio aperto e costruito, fra antico e moderno;

- Riattivazione e gestione del Convento S. Francesco. Il convento rappresenta forse la maggiore risorsa pubblica e il complesso storico di maggiore interesse di Gioi. Il lungo lavoro di restauro per fasi deve completarsi in tempi più serrati per permettere di avviare un progetto di gestione culturale e turistica del convento, tramite eventi, iniziative culturali e istituzionali e l'attivazione di un ostello;

- Conservazione e riqualificazione del castello e mura medievali attraverso un attento intervento di restauro e di recupero degli ambienti interrati del castello e della visibilità delle mura dal percorso esistente. Recupero delle torri delle mura private, eliminazione delle superfetazioni, progetto di illuminazione delle mura;

- Politiche di riqualificazione delle costruzioni rurali minori a fini turistici diffusi sul territorio al fine di costruire una rete di accoglienza (albergo diffuso) per un turismo ambientalista e rurale;

- Riqualificazione degli edifici di culto minori in accordo anche con la Curia: Chiesa della Madonna di Costantinopoli o madonna della Porta e chiesa di Santa Maria delle Grazie e del loro inserimento urbano mediante il recupero paesaggistico nel loro interno, la riqualificazione delle strutture architettoniche e vegetali, la demolizione delle superfetazioni incongrue (garage e depositi);

a.3 Introduzione di nuovi modelli di standard verdi

- Riprogettare la dotazione degli standard, riconoscendo le dotazioni esistenti ora non azzonate come tali, es. lago Lavinia e l'orto botanico della montagna Serra, eliminando previsioni di standard di progetto, ereditate dal vecchio PRG non in linea con i nuovi indirizzi strategici, come previsioni di parcheggi su spazi aperti di qualità interni al centro storico;

- Realizzare il parco delle mura attorno al centro di Gioi riqualificando ed unendo le aree di proprietà pubblica (ex aree E3 attorno alla cinta muraria, l'area della pineta) attraverso sentiero delle mura già realizzato e da valorizzare;

- Realizzazione di nuove aree per l'agricoltura di servizio di proprietà pubblica da gestire attraverso cooperative sociali (uliveti e frutteti pubblici) anche in relazione all'attivazione di un laboratorio di trasformazione di prodotti agricoli all'ex macello e all'"accordo di programma dei 5 comuni";

a.4 Tutela del verde privato/orti di qualità e di tutela della permeabilità dei suoli

- Introduzione di nuove norme di tutela del verde privato nei centri storici riconoscendone il valore collettivo (paesaggio e produzione alimentare);

- Estensione delle aree E3 Agricole di protezione dell'urbanizzato come forma di tutela dell'agricoltura famigliare ai margini dell'urbanizzato e come forma di tutela del paesaggio;

a.5 Riqualificazione e riattivazione degli spazi pubblici, delle attività commerciali e artigianali

- Progetti leggeri per la riqualificazione dello spazio pubblico - Piazza A. Maio con la reintroduzione delle alberature storiche fra la canonica e i fronti degli edifici, manutenzione della fascia centrale in cotto e omogenizzare la pavimentazione, riportare il mercato settimanale in piazza;

- Progetti leggeri per la riqualificazione di piccoli slarghi pubblici identitari del centro antico con nuove dotazioni di arredo urbano e controllo della sosta (piazza Castello, piazza S. Eustachio, slargo in via Risorgimento, slargo davanti al Convento S. Francesco, slargo di via Risorgimento al Ribellino);

- Progetti leggeri per la riqualificazione dei parcheggi pubblici (parcheggio delle scuole di Gioi e parcheggio di Cardile);

- Incentivazione delle attività artigianali in centro storico per le attività artigianali e commerciali in zona A mediante l'eliminazione di limitazioni dimensionali (oggi fino ad 80 mq di superficie commerciale) e l'eliminazione del divieto di apertura di attività artigianali;

- Riuso dell' ex Macello, struttura pubblica abbandonata e mai completata ereditata dagli anni '80 per realizzare un laboratorio comunale di trasformazione dei prodotti agricoli anche a partire dalla valorizzazione delle produzioni derivate dalle aree gestite ad uso civico (castagne, fichi, ortaggi);

a.6 Ricostruire un' immagine delle porte di ingresso del paese

- Riqualificare l'ingresso di S. Paolo riqualificazione urbana (distributore, area adiacente, fermata autobus, parcheggio e fonte, mediante una nuova omogenea pavimentazione di carattere urbano, realizzazione di un'area pubblica con funzioni di fermata bus e punto panoramico sulla valle e la montagna Serra, accesso ai sentieri e realizzazione di una struttura piccola commerciale a servizio del distributore (bar ed edicola)

- Riqualificare l'ingresso Chiaia: riqualificazione urbana della fermata autobus e dell'edicola San Nicola, realizzazione di un nuovo parcheggio su due livelli sfalsati ed integrazione di un eventuale micro parco solare comunale.

a.7 Sostenibilità ambientale ed inserimento paesaggistico

- Nuovi criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica per l'area PIP ereditata dal PRG previgente e in corso di realizzazione;

- Micro parchi solari comunitari per Gioi e Cardile, su coperture di edifici e strutture pubbliche e aree a standard (ex discarica, parcheggi coperti, piazze mercato, scuole di Cardile, cimiteri);

- Verifica della possibilità di utilizzare il fotovoltaico per gli edifici A3 e A4 in centro storico con la sovrintendenza;

- Progetti sperimentali di applicazione di nuove tecnologie come ad esempio di coppi fotovoltaici (già in commercio) e le finestre fotovoltaiche (in corso di sperimentazione), per permettere un ideale inserimento delle nuove tecnologie in ambiente urbano storico.

B. Un patrimonio ambientale da valorizzare come risorsa per il territorio

b.1 Riconoscere e valorizzare il patrimonio ambientale esistente

- Gestione della rete dei sentieri della montagna Serra. I sentieri esistenti devono vedere un progetto di gestione e pubblicizzazione senza i quali non possono produrre l'effetto sperato di attrazione del turismo legato al trekking.

- Valorizzazione della Valle dei mulini attraverso l'accordo con i privati per il recupero dei manufatti storici e di un percorso che permetta di collegare i percorsi montani con quelli della Sterza, attorno al castello

- Un parco agricolo - archeologico diffuso per Piana agricola della Sterza attraverso il recupero dei manufatti storici, un apparato informativo e la riqualificazione dei percorsi

b.2 L'agricoltura come motore di sviluppo economico e attività di manutenzione del territorio (manutenzione idraulica, manutenzione del sistema dei terrazzamenti)

- Migliorare l'accessibilità alle aree rurali in collaborazione con la Comunità Montana, per permettere in accordo con le proprietà di uliveti e vigneti abbandonati, di recuperare le colture e i terrazzamenti e limitare l'invasione del bosco

- Favorire lo sviluppo di filiere agro-alimentari legate alla produzione di prodotti tipici, come per esempio la *Soppressata e il Fusillo* di Gioi.

b.3 Costruzione di relazioni territoriali più ampie attraverso strategie che sappiano valorizzare e far dialogare gli attori locali

- Connettere elementi di interesse turistico costruendo sinergie fra i progetti turistici, culturali, agricoli, paesaggistici, idraulici per Gioi ma anche per l'intero Cilento, per il Parco.

Un territorio come quello di Gioi richiede una strategia che integri e faccia sinergia fra le sue potenzialità, e che al contempo sappia definire una misura degli interventi possibili. La dimensione è quella minuta e molecolare, di interventi puntuali, come il progetto di riattivazione del Convento di San Francesco; l'agricoltura, quella dei piccoli campi del Parco, è orientata alla qualità piuttosto che alla coltivazione intensiva; gli eventi culturali hanno

una dimensione locale legati allo straordinario patrimonio storico locale e alla fruizione lenta del territorio, attraverso sentieri, percorsi tematici.

La pianificazione comunale in corso prevede di conferire al Convento la funzione di attrattore turistico di rilevanza sovracomunale, avendo come riferimento l'area Parco e i borghi interni del Cilento, e interagendo anche con progettualità interessanti promosse da altri Comuni, come per esempio la "Via Silente", progetto di promozione turistico e di fruizione sostenibile dei borghi del Cilento in bicicletta.
Rispetto al territorio comunale, invece, **il nuovo Piano incentiva la creazione di un offerta di servizi ecosistemici proprio a partire dal Convento**, dove è stata finanziata la realizzazione di un info-point e di un museo virtuale (MIG) che introduce il turista alla visita del territorio; **e dalla messa in rete con altri progetti territoriali già realizzati**, come il percorso delle mura medievali, il trekking lungo i circa 20 km di sentieri sulla Montagna Serra, gli opifici idraulici lungo la Valle dei Mulini, i monumentali terrazzamenti lungo le mulattiere disposte a valle del Convento di San Francesco verso la piana agricola di interesse archeologico della Sterza di Gioi e i siti presenti nei Comuni limitrofi, fra i quali, l'area archeologica della Civitella, la Badia di Pattano, l'area archeologica di Monte Pruno; i Murales di Piano Vetrale; le rovine di Sacco vecchia e il borgo di Roscigno vecchia, la valle dei Mulini di Stio e il Museo Paleontologico di Magliano Vetere, le gole del Calore e le cappelle rupestri di S. Mauro e S. Lucia…e la rete potrebbe continuare.
Il Piano intende contribuire a orientare in questo senso il mercato, a facilitare alcune operazioni, ad evitare contraddizioni fra paesaggi e costruzioni, a pensare a modelli di sviluppo sostenibili ed integrati.

3.3 Criteri di compensazione e incentivazione

L'obiettivo dei sistemi di incentivazione e compensazione a Gioi e Cardile dovranno essere orientati a costruire una politica di recupero del patrimonio edilizio storico abbandonato o manomesso. Se Gioi vuole tornare ad essere attraente, sia dal punto di vista turistico che economico, ma anche semplicemente più bello e accogliente per chi ci vive, deve affrontare, attraverso una pluralità di azioni, il problema dell'abbandono degli edifici storici.
Il recupero degli edifici storici abbandonati nelle zone A è riconosciuto dal PUC come un beneficio pubblico, che giova all'intera comunità, in quanto migliora l'immagine complessiva del paese, recupera un bene altrimenti non utilizzato, mette in sicurezza la zona da crolli, anche parziali.
Le strategie che si vogliono adottare all'interno del PUC, affianco alla rimodulazione degli oneri urbanistici rispetto al recupero nei centri storici, e al supporto alla richiesta di finanziamenti pubblici per il recupero del patrimonio residenziale storico, sono sostanzialmente tre.

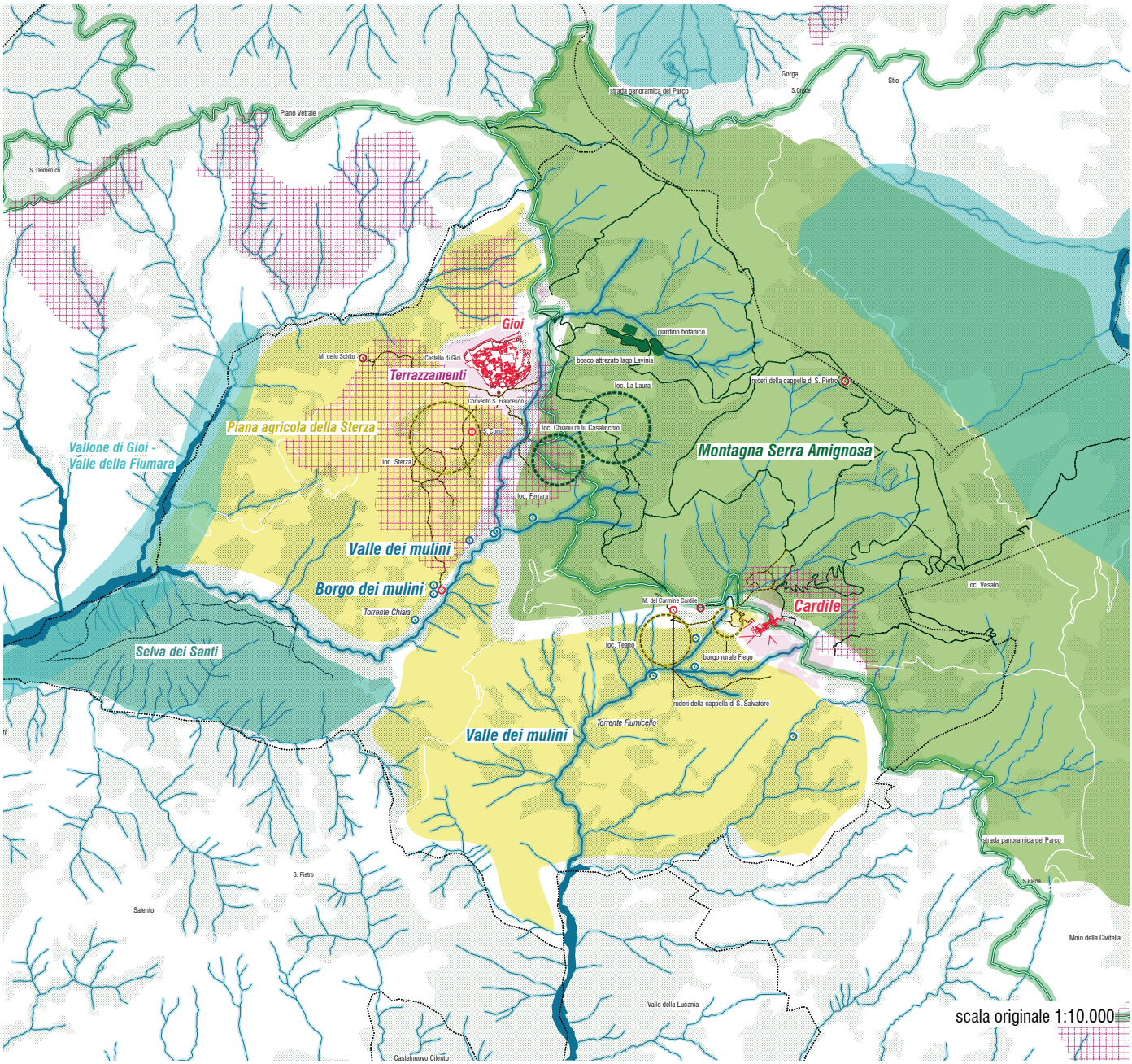
1 Politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e delle facciate del centro storico, prioritariamente per gli edifici A1, A2 e A3, che coinvolgano i privati, attraverso l'intermediazione del Comune nell'accesso a finanziamenti orientati al recupero contestuale dello spazio pubblico e delle facciate degli edifici privati prospicienti.

2 Definizione di una premialità volumetrica (+20%) in funzione del recupero dell'interezza degli edifici A1, A2, e A3 in centro storico e degli edifici rurali di inte-

resse storico EA1 e/o degli edifici tradizionali in ambito agricolo E, che risultano abbandonati, o che presentino idonea documentazione attestante l'inutilizzo e l'abbandono dell'immobile alla data di adozione del PUC, qualora il recupero sia esteso all'intero complesso individuato o ad una porzione significativa dello stesso e preveda l'eliminazione o l'integrazione delle superfetazioni. **La premialità volumetrica corrisponderà al +20% della SIp recuperata** attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (di tipo *a o b* così come definite dal RUEC e dalle NTA).
In zona A (edifici A1, A2, A3) e per gli edifici classificati come EA1, detta volumetria teorica generata dall'intervento di recupero **potrà ricadere solo nelle zone C – "Ambiti di completamento prevalentemente residenziali"** per incrementi volumetrici delle nuove costruzioni fino al raggiungimento dell'indice **UT max** come indicato nelle schede di cui al Titolo VI "Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata" delle NTA del PUC.
In zona E, per gli edifici di tipo tradizionale, tale premialità volumetrica potrà essere realizzata in loco nel rispetto delle normativa nazionale, regionale e sovraordinata vigente.

3 Possibilità di cessione al Comune di edifici, appartamenti, locali posti al piano terra (negozi e magazzini) all'interno della zona A di Gioi e Cardile, quale onere di urbanizzazione secondaria, e/o di monetizzazione degli standard dovuti, al fine di agevolare il recupero di alloggi e altri tipi di spazi abbandonati al demanio pubblico e attivare politiche di alloggi in affitto per giovani coppie e spazi commerciali e produttivi da affidare tramite bando a giovani imprenditori.

Invarianti territoriali e strategie generali



Il progetto si candida e risponde all'iniziativa del Governo **bellezza@governo.it** per recuperare, ristrutturare o reinventare un luogo pubblico abbandonato per il bene della collettività. Il bene pubblico abbandonato proposto è il Convento di San Francesco, nel Comune di Gioi (Sa), monumento vincolato ai sensi del decreto legislativo 42/2004.
E' di fondamentale importanza, sottolineare che la proposta di progetto si inserisce all'interno di una riflessione più ampia di politica di rivitalizzazione e rigenerazione del centro storico di Gioi, nel cuore del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, promossa dall' Amministrazione Comunale attraverso la definizione di strategie generali del nuovo Piano urbanistico in corso di redazione.

Il Piano, in corso di redazione, si vuole connotare come un ***"Piano in azione"*** capace di ***promuovere proposte, anticipare progetti concreti, un Piano orientato all'attivazione di politiche,*** avendo come riferimento un progetto strategico generale per il territorio di Gioi. In quest'ottica, la sfida del nuovo Piano urbanistico riguarda la possibilità di riflettere sui temi proposti dalla **strategia nazionale delle aree Interne**, e di intercettare un orizzonte di sviluppo possibile per il Cilento interno, troppo spesso dimenticati, abbandonati, spopolati e anche poco conosciuti rispetto ai territori della costiera cilentana.

Ma come è possibile oggi avviare un processo virtuoso di sviluppo in un territorio come Gioi?

Oggi, in un contesto di crisi economica globale, in cui tutti i livelli di governo del territorio devono fare i conti con un regime di "risorse scarse" (le risorse sono poche e preziose), **lo sviluppo è possibile solo a partire**

Torre campanaria del Convento fra le facciate del retro della chiesa e del primo piano del complesso.

dalla riattivazione di un "sentire comune" di un'idea di tipicità e autenticità che sappia riconoscere e identificarsi con l'eredità del passato, facendolo proprio e da traino per il futuro.

Dunque, è diventata decisiva la capacità di chi abita questi territori, prima di tutto, di riconoscere e selezionare le risorse che il territorio ha da offrire; bisogna farle proprie, in modo da creare le condizioni per ricostruire un'identità territoriale viva e dinamica, il

Giardino esterno del Convento.

Ingresso principale al piano terra

Corridoio dell'ala settecentesca.

In primo piano, la chiesa il Convento di San Francesco, dalla Montagna Serra.

Locali abbandonati.

Vecchia cucina che conserva le tracce delle antiche cappe di tiraggio.

Celle dei frati.

condivisa, capace di rilanciare, in modo attivo, il ruolo di un piccolo paese come Gioi; avendo sempre ben chiaro però il contesto territoriale di riferimento più ampio, il Cilento e il suo Parco nazionale.

In quest' ottica, l'obiettivo del progetto riguarda la possibilità di restituire alla collettività il Convento di San Francesco, Bene Culturale pubblico abbandonato dagli anni 90, perché inagibile e privo dei requisiti di agibilità, solo in piccola parte ristrutturato in anni recenti, e che connota il borgo come permanenza storica fondamentale, da tutelare, valorizzare e riusare.

Nel recente passato, il Convento di San Francesco ha sempre svolto un ruolo pubblico fondamentale per la vita della comunità di Gioi. Fino alla fine degli anni '70 ospitava la Pretura e il liceo scientifico, tutte funzioni che testimoniavano una vivacità importantissima per un paese montano come Gioi, capace in quegli anni, di reggere la concorrenza con territori anche più competitivi. Inoltre, oltre ad essere luogo di servizi pubblici, il Convento è stato anche un luogo di cultura e di promozione delle tradizioni locali con la sua trentennale Sagra del Fusillo di Gioi, promossa dal Circolo culturale l'Atomo dal 1971 al 1998.
Manifestazione di grande successo, anticipatrice dei tempi, capace di fare marketing territoriale, **anche in modo un pò inconsapevole**, che della promozione del contesto cilentano ne fece il proprio ideale, quando ancora non si parlava di Parco e **quando ancora le sagre non erano di moda.**

Oggi le condizioni sono cambiate, per promuovere un territorio debole, da sempre in crisi, come quello cilentano, è necessario un diverso funzionamento del territorio che ne muta valori economici, sociali e simbolici e disegna nuovi ordinamenti spaziali attraverso un **governo del territorio capace di riattrezzarsi di architettura e urbanistica**; che sa ripartire dalle tradizioni per innovare, in grado di immettere contemporaneità in questi paesaggi in cui la modernità sta lentamente evaporando; ma soprattutto un governo del territorio che valorizza e promuove i propri territori rurali e montani, perché caratterizzati da un buon abitare, retto dai valori dell'autosussistenza e dell'ecologismo.

La scelta del **"Convento 2.0"** nasce dall'esigenza dell'Amministrazione di avere cura e di riattivare questo bene collettivo, attraverso una politica incrementale da attuarsi nel tempo, in continuità con le scelte delle amministrazioni che si sono succedute nel corso degli anni; una politica che ha visto già diversi interventi di riqualificazione, senza però riuscire a far rivivere completamente il complesso.

È intenzione dell' Amministrazione Comunale recuperare gran parte della struttura oggi in grave stato di degrado e abbandono, di connotare l'edificio con un buon grado di *mixtè* funzionale, tale per cui il Convento possa funzionare in diversi momenti della giornata e delle stagioni. Rispetto a questo scenario, anche i piccoli interventi realizzati negli anni passati, fini a se stessi, risultano coerenti con un idea complessiva di riattivazione e gestione di un edificio pubblico importante per Gioi e per il contesto territoriale circostante.

Immagine storica del borgo di Gioi.

Chiostro interno del Convento.

Atrio di ingresso alla Chiesa.

Interno della Chiesa.

Interno dell'ex refettorio, in corso di ristrutturazione.

.

Azioni di progetto proposte per le parti del Convento abbandonate:

(1) Destinare l' ala settecentesca abbandonata del primo piano alla ricettività e all'accoglienza delle principali tipologie turistiche: il vacationer, il sightseer, il drifter che secondo le nuove teorie della psicologia turistica: il viaggiatore auto-centrato in fuga, il viaggiatore socio-adrenalinico, il viaggiatore sognatore-emotivo, il viaggiatore programmatore-introverso.

(2) Ristrutturare le ex carceri del pian terreno, ovvero le ex cucine della Sagra del Fusillo, al fine di conservare/ reinventare quest'ultima funzione, declinandola sia in base alle diverse esigenze quotidiane (ad esempio collegata all'uso comune degli ospiti dell'ala settecentesca) sia rispetto ad eventi eccezionali.
Rispetto a questo ultimo punto, si propone l'attivazione di una scuola di cucina sulla dieta mediterranea (nata e teorizzata nel Cilento), come luogo di cultura e tradizione, per tramandare i saperi e i valori locali, valorizzare il paesaggio agro-alimentare del Cilento, e formare nuove professionalità al fine di incentivare anche la nascita di filiere agro alimentari di nicchia.
Rispetto a questo scenario, sarà di fondamentale importanza l'attivazione e il coinvolgimento degli attori locali, delle grandi e piccole imprese locali virtuose che hanno già intrapreso un percorso di innovazione e che già investono su questo territorio. Per esempio, rispetto all'ambito del salernitano, è molto interessante e da tenere sicuramente in considerazione per "Gioi al futuro", la politica di promozione territoriale messa in atto dal nuovo pastificio Antonio Amato per la sua pasta, la pasta del Cilento e della Costiera Amalfitana.

(3) Riqualificare il giardino e gli spazi aperti esterni per manifestazioni ed eventi

Locali abbandonati.

Locali abbandonati.

Cortile interno abbandonato.

box n. 2 | Il Castello di Gioi e le mura medievali

Le mura e il castello di Gioi sono fra gli elementi più rappresentativi dell'identità gioiese, la cui importanza è riconosciuta anche dagli abitanti dei paesi limitrofi. Riferimenti identitari così forti costituiscono importanti punti di forza per uno sviluppo locale, da tenere costantemente all'ordine del giorno al fine di non lasciarli deperire sia da un punto di vista strutturale che simbolico.

Il Piano del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni, tutela all'articolo 16 sia il castello di Gioi che l'intero centro storico racchiuso nelle mura medievali.

Il PUC promuove tale tutela, inserendo il castello e la cinta muraria medievale fra le priorità da affrontare in maniera multidisciplinare e sui quali propone la possibilità di avviare la verifica dell'interesse culturale (art. 12 del Codice dei Beni Culturali).

Il PUC a tal fine prescrive una fascia di interesse archeologico a ridosso delle mura, sia lungo il percorso in cui ancora emergono in elevato, sia nei punti in cui ne è soltanto ipotizzata la presenza; interesse archeologico indicato anche per l'intera piazza del Castello. L'intervento archeologico è previsto preliminarmente ad ogni intervento di restauro (restauro strettamente scientifico, che dovrà prevedere, oltre al risanamento murario, un rilievo dettagliato e un'analisi delle fasi storiche delle architetture secondo i metodi dell'archeologia dell'architettura), affinché possa essere messa in luce la periodizzazione costruttiva degli edifici, la loro dinamica costruttiva, le tecniche e i materiali costruttive, la loro storia strutturale, in maniera tale da ricavare il maggior numero di informazioni sottese al rafforzamento dell'identità locale e della valorizzazione turistica del bene.

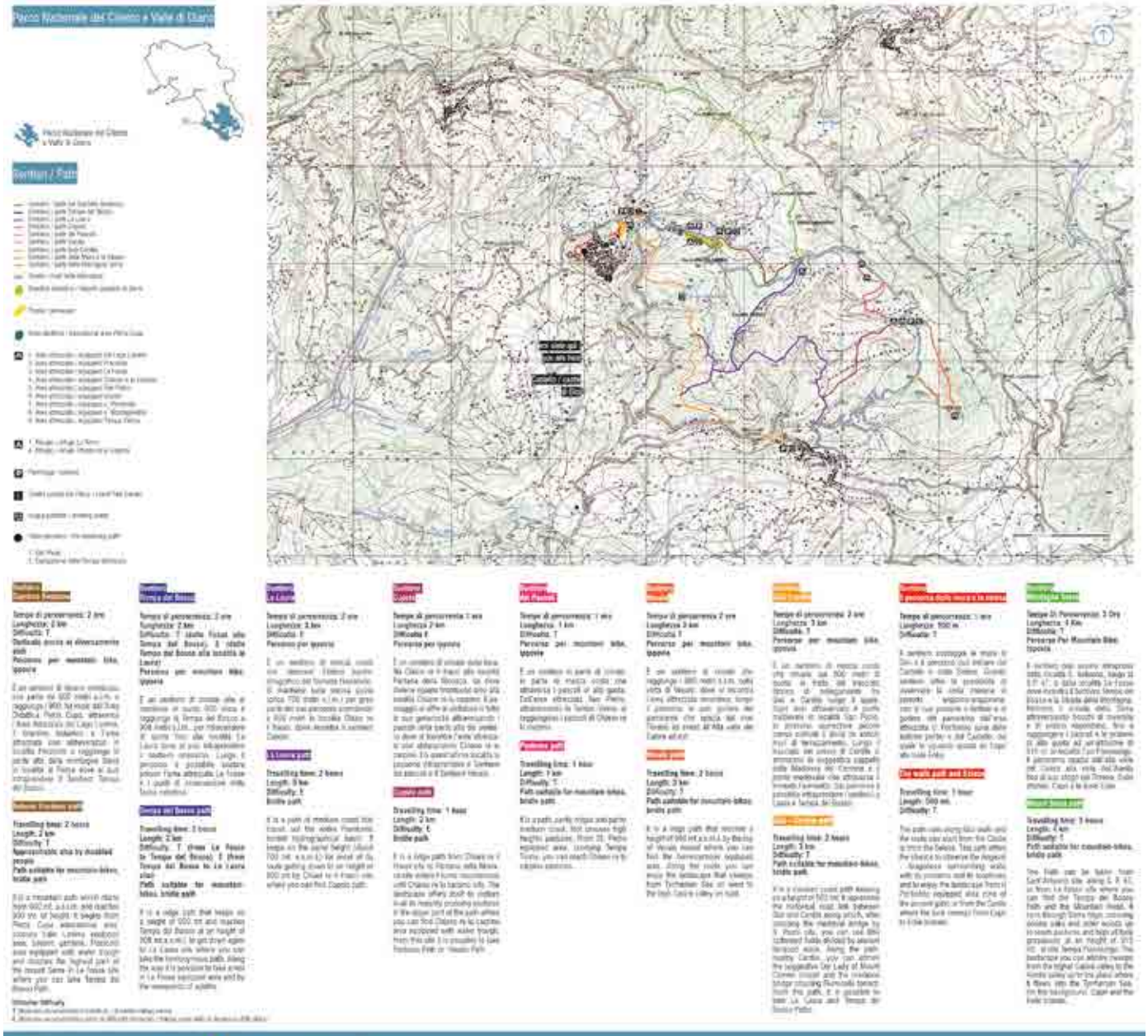
In alto. Piazza Castello e le mura medievali di Gioi. Foto di Citterio per “G.ioi Srl. Piccolo salumificio artigianale” Srl.

box n. 3 | La rete dei sentieri naturalistici della Montagna Serra Amignosa

Il PUC incentiva alla valorizzazione dei prodotti agro-silvo-pastorali e del potenziale turistico ancora nascosto della Montagna: due punti strettamente connessi fra di loro. L'opportunità offerta dalla realizzazione, da parte del Comune tramite un finanziamento del PSR 2007-2013, di una rete sentieristica che, partendo dai due borghi di Gioi e Cardile, percorre i diversi paesaggi di una montagna posta fra la costa e l'area montana del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni in una fascia vegetazionale in cui l'esposizione e le condizioni microclimatiche determinano la formazione di particolari nicchie ecologiche caratterizzate da boschi di roverella, querceti e ontano napoletano, intervallati da castagneti da frutto e, alle quote superiori, dai pascoli, deve essere necessariamente seguita da costanti interventi manutentivi e da una pianificata gestione in collaborazione con gli enti sovracomunali che si occupano di aree montane e di associazioni che lavorano con questa tipologia di bene. L'area è percorribile anche in auto attraverso la Strada della Montagna, lungo la quale ci si può fermare presso le aree attrezzate e intraprendere i diversi sentieri. Due punti dell'area richiedono particolari attenzioni: l'Area attrezzata del Lago Lavinia, vero punto di ingresso alla rete sentieristica, dove sarebbe necessario allestire stagionalmente un gazebo che possa offrire determinati servizi turistici e l'area del Chiano re lu carpino, dalla quale partire per intraprendere un progetto organico di recupero dei pascoli montani, e in cui mantenere e completare l'area attrezzata e rafforzare l'esperienza didattica legata alla conduzione e al miglioramento dei pascoli e delle attività ad esso connesse oltre che alle infrastrutture come gli abbeveratoi e i ricoveri per animali.

Gioi, area attrezzata Lago Lavinia.

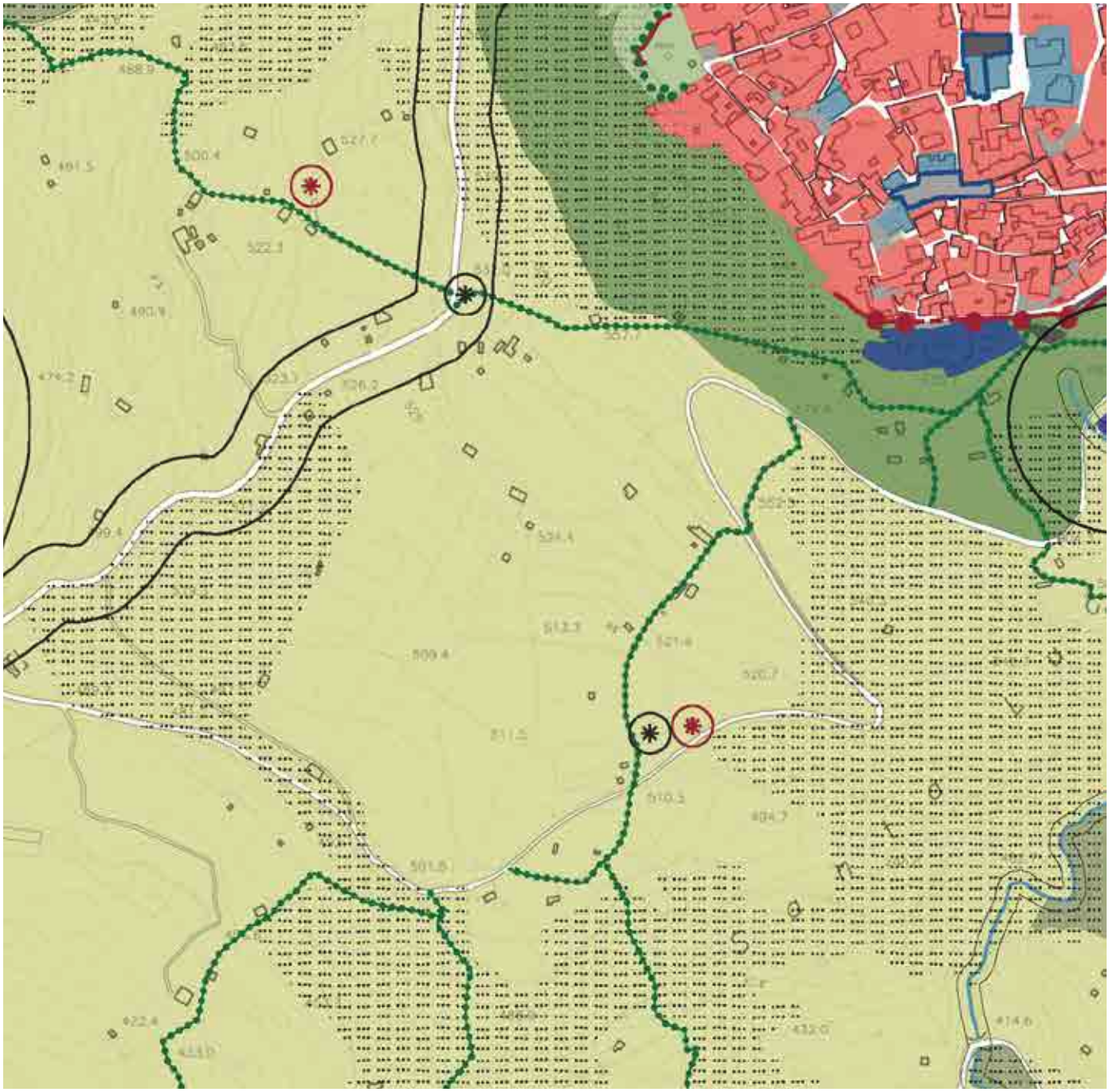
Gioi, sentieri della Montagna Serra, loc. "Chiano re lu Carpino".


Parco Nazionale del Gran Paradiso
Valle di Cogne
Sentieri / Path
Cogne
Lillaz
Valnontey
Epinel
Gimillan
Crétaz
Pont
Aosta
Torino

Il forte incremento del turismo culturale nell'area del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, pone interessanti problematiche sia in termini di conservazione e tutela, che in termini di ricerca. In un contesto come quello del Parco del Cilento, in cui ai valori di naturalità si affiancano importanti segni della ricchezza culturale e in cui è evidente la stratificazione di pratiche territoriali succedutesi nel tempo e ormai abbandonate, di rapporti fra uomini e ambienti ormai declinati per sempre; un Parco in cui gli aspetti naturali e quelli culturali risultano indissociabili in quanto costituiscono uno ragione dell'altro; in tale contesto risulta necessaria la consapevolezza del ruolo fondamentale espresso dalla risorsa storica, archeologica e paesaggistica.
La legge quadro sulle aree protette (L. 394/1991) persegue oltre ai normali obiettivi di tutela, anche l'applicazione di metodi di gestione o di restauro ambientale idonei a realizzare una integrazione tra uomo e ambiente naturale, anche mediante la salvaguardia dei valori antropologici archeologici, storici e architettonici e delle attività agro-silvo-pastorali e tradizionali (Titolo I, art. 1, c. 3).
Il Piano del Parco, nel perseguire gli obiettivi suddetti, nella tavola b3 Vincoli e destinazioni specifiche sottopone a tutela, all'art. 15, i Contesti dei centri storici e dei siti di interesse archeologico che comprende un'ampia area intorno al centro abitato di Gioi includendo anche la località Sterza e la chiesa di San Cono. Lo stesso articolo inquadra un Ambito del paesaggio agrario che dal centro abitato raggiunge gli opifici idraulici situati lungo il torrente Chiaia e individuati dal PUC; la stessa valle è caratterizzata da Emergenze floristiche, vegetazionali e faunistiche indicate all'art. 12 del Piano.
Il nuovo Piano Urbanistico Comunale, in accordo con il Piano del Parco, promuove il recupero e la valorizzazione di tali aree attraverso un Piano di Intervento Unitario (PIU), che condivida una strategia di ricerca e di valorizzazione in vista di una gestione economicamente sostenibile dei beni aventi eminente connotazione storico-culturale oltre che paesaggistico-ambientale. Il PUC considera l'area compresa fra le località Santa Lucia, Sterza e San Lorenzo come zona di interesse archeologico, l'area degli opifici idraulici come EA1 e un sistema viario storico da conservare che mette in comunicazione l'intero contesto: elementi da tenere in considerazione nell'ambito di un accordo pubblico-privato in direzione di un parco culturale. Un

Gioi, ruderi della Chiesa di S. Cono.

Gioi, ruderi della Chiesa di S. Cono.



In alto. Estratto dal Piano Strategico | Tav. 02b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Tavola sinottica.

progetto
archeologico
san cono

parco territoriale come sistema di servizi turistici, in cui puntare, attraverso diverse metodologie di lavoro, alla ricostruzione delle dinamiche del popolamento delle età preindustriali in senso diacronico in modo da restituire una giusta prospettiva cronologica utilizzando delle chiavi di lettura come la continuità dei fenomeni, gli elementi di frattura e i processi di trasformazione. Un parco diffuso in cui sottolineare la visione dinamica storicizzata del rapporto fra uomo e risorse naturali e dove i segni dell'uomo servono per meglio arricchire uno sfondo, sul quale la comunità residente ha costruito nel tempo un rapporto di armonia con la natura, da tutelare perché rilevante ai fini dell'odierna qualità della vita. Un parco rurale da progettare senza soluzioni di continuità e in condivisione di obbiettivi con le emergenze urbane (convento san Francesco, cinta muraria, edifici di interesse storico) e montane (Rete dei sentieri della Montagna Serra) con l'obiettivo della tutela, della ricerca e della valorizzazione dell'intero contesto.

Gioi, Borgo dei mulini, località molini.

Estratto catastale del Comune di Gioi. Prima metà del XX sec. In rosso si evidenziano alcuni opifici idraulici censiti lungo il Vallone Chiaia.

Cap 3. Il dimensionamento del Piano

3.1 Il nuovo carico insediativo del PUC

La legge urbanistica della Regione Campania attribuisce ai PTCP di ogni singola provincia l'onere di definire i carichi insediativi ammissibili nel territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della Provincia in coerenza con le previsioni del PTR e gli indirizzi e i criteri per il dimensionamento dei piani urbanistici comunali, nonché l'indicazione dei limiti di sostenibilità delle relative previsioni **ai sensi dell' art. 18 comma 5b della LR 16/2004.**

Contemporaneamente la legge regionale 16/2004, art. 23 comma 2c, attribuisce ai PUC il potere di determinare i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2b.
In sostanza il PUC definisce il dimensionamento di Piano in relazione alle previsioni di carico insediativo a sua volta stabilito dalla Provincia.

Il carico insediativo del nuovo PUC di Gioi è definito in base a quanto disposto dalla Provincia di Salerno all'interno dei **"Tavoli di confronto per la definizione dei carichi insediativi (fabbisogno residenziale)" (ALLEGATO 2 del PUC)**, nel verbale della Sesta conferenza per il Piano Permanente per l'Ambito del Cilento. Durante questi tavoli di confronto fra gli uffici di estensione dal PTCP della Provincia di Salerno e i Comuni sono stati definiti i relativi fabbisogni residenziali a livello comunale.
I parametri utilizzati sono la proiezione demografica aggiornata dal CELPE (Centre for Economic and Labour Policy Evaluation dell'Università di Salerno), la ricognizione sul fabbisogno pregresso elaborata dagli uffici, e delle politiche di riequilibrio del sistema insediativo contenute nei piani sovraordinati.
Tale verifica attribuisce a Gioi e Cardile un fabbisogno di 40 nuovi alloggi. Pur non essendo menzionata nel documento provinciale la specifica motivazione, si desume, dato il decremento demografico, la larga presenza di edifici ed alloggi non occupati, la ridotta presenza di famiglie in condizioni abitative non adatte, che il fabbisogno stimato sia da imputarsi alla terza voce definita dal documento, ossia a politiche di riequilibrio del sistema insediativo, ovvero ad una decisione di carattere politico, volta ad agevolare la costruzione di nuove residenze come mezzo per portare nuova popolazione ad insediarsi in contesti connotati da spopolamento.
Il PTCP della Provincia di Salerno fa riferimento all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 per definire la dimensione quantitativa di un **alloggio teorico che è pari a 90 mq.**
Dai dati del rapporto dell'agenzia delle entrate "Immobili in Italia 2015" si evince che la dimensione media degli alloggi in Campania è di 119,2 mq. Tale dato è un dato medio che comprende le aree metropolitane di Napoli e Salerno, e molti centri limitrofi in cui la dimensione media degli alloggi potrebbe risultare decisamente più contenuta. Si stima a rigor di logica che nei territori interni la superficie degli alloggi sia superiore alla media regionale.

Il PUC deve quindi prevedere 40 nuovi alloggi che sono stati distribuiti all'interno degli **"Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata"** (Titolo VI delle NTA del PUC), nelle **Zone C "Ambiti prevalente-**

fabbisogno definito dal Ptcp di Salerno

40 *alloggi*

1.321 *Abitanti residenti al 2014*

→

1.444 *Abitanti teorici di cui*

123 nuovi abitanti

mente residenziali di completamento".
All'interno delle Zone C, il PUC prevede un numero di alloggi variabile a seconda dell'appllicazione di un indice **UT minimo (0,25 mq/mq) o un UT massimo (0,33 mq/mq)**.
L'esistenza dei due indici, minimo e massimo, è dettata dalla volontà di **assicurare una superficie minima per la trasformazione** che potrà essere incrementata acquistando la SLP generata dagli interventi di recupero nei due centri storici (dalla data di adozione del PUC) fino ad un raggiungimento di un indice massimo di 0,33 mq/mq.
Tale meccanismo è determinato dalla **volontà di incentivare il recupero degli immobili abbandonati in centro storico, al fine di "ripopolarlo" (Strategia Nazionale sulle Aree Interne)**, legando le operazioni di nuove trasformazioni del territorio ad interventi di recupero edilizio di manufatti esistenti abbandonati (così come definiti dal PUC quali edifici storici A1, A2 e A3, ed edifici rurali di interesse storico EA1 e/o edifici tradizionali in ambito agricolo E) equilibrando in tal modo anche i valori degli interventi tra nuove costruzioni e recupero edilizio.
Quindi, applicando un indice **UT minimo di 0,25 mq/mq** si potranno realizzare circa **30 alloggi**; mentre, applicando un indice **UT massimo di 0,33 mq/mq** si potranno realizzare circa **40 alloggi**.

In funzione delle nuove previsioni di Piano, la previsione di **nuovi abitanti varia da 93 a 123 abitanti**, portando così gli abitanti di Gioi da 1.321 del dicembre 2014 a 1444 abitanti teorici (massimo).

L'esperienza verificata e la particolare condizione demografica di Gioi, suggerisce però che non vi è corrispondenza fra superficie costruita e incremento demografico, e sono ben diverse e più complesse le dinamiche che sottendono alla variazione demografica.

Sicuramente un apporto più rilevante per l'incremento della popolazione può venire dal completamento dei numerosi cantieri sospesi o abbandonati e dal recupero degli edifici abbandonati nei centri storici e nelle campagne prima della realizzazione di nuovi interventi.

Infine, al Titolo VI "Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata" delle NTA del PUC, sono definite, attraverso **specifiche schede di progetto per ogni zona C**, le indicazioni preliminari per la progettazione dell'ambito di trasformazione.

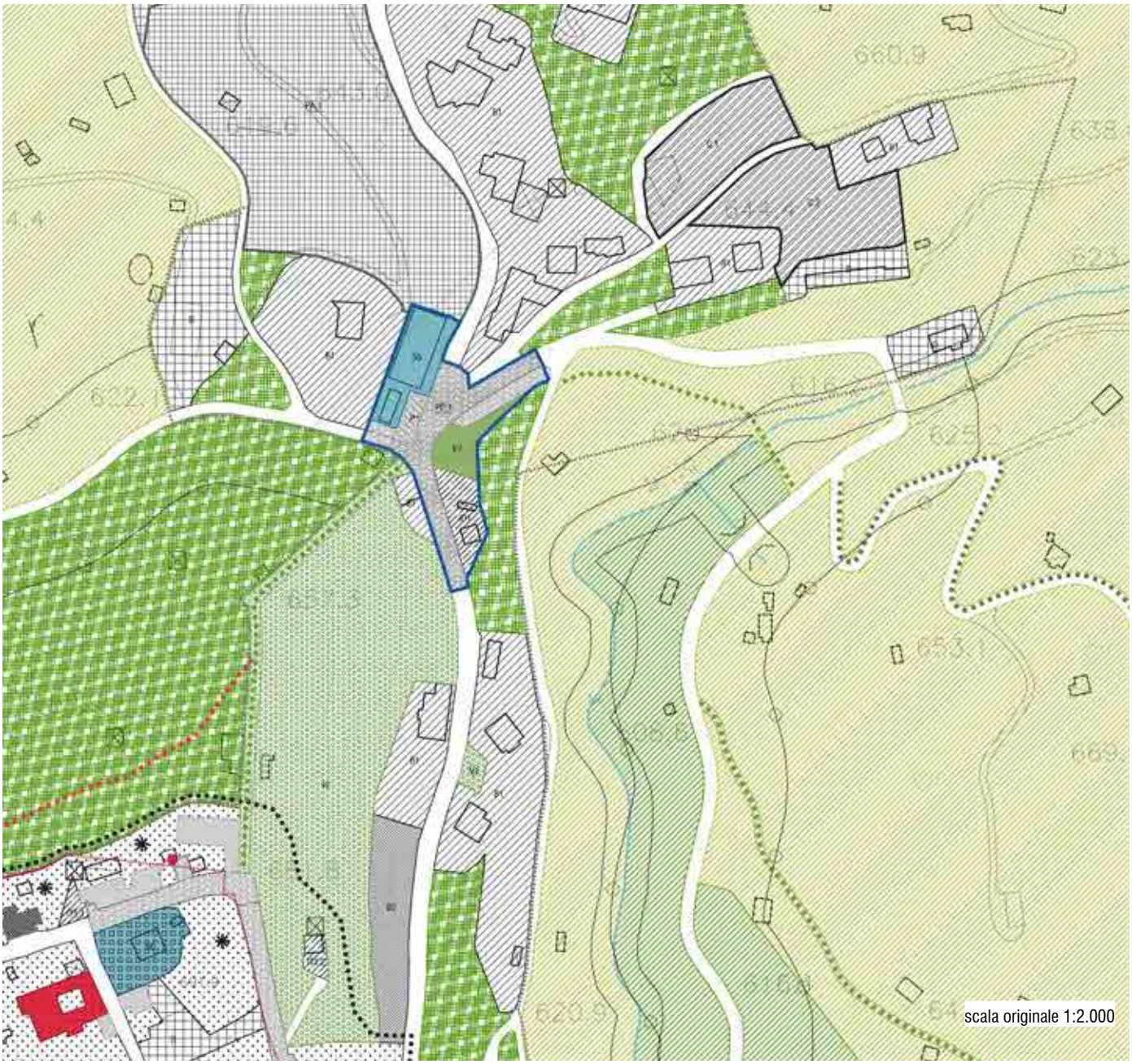
Il nuovo carico insediativo del PUC.
Zone C - "Ambiti prevalentemente residenziali di completamento"

Gioi	St	Ut min	Ut max	Slp min	Slp max	n°alloggi min	n°alloggi max	ab. teorici min	ab. teorici max
C.1. Gioi - Località San Paolo/A	2.180,00	0,25	0,33	545,00	719,40	6,06	7,99	18,17	23,98
C.2. Gioi - Località San Paolo/B	2.802,00	0,25	0,33	700,50	924,66	7,78	10,27	23,35	30,82
Totale	**4.982,00**			**1.245,50**	**1.644,06**	**13,84**	**18,27**	**41,52**	**54,80**

Cardile	St	Ut min	Ut max	Slp min	Slp max	n°alloggi min	n°alloggi max	ab. teorici min	ab. teorici max
C.3. Cardile - via Chiaie	1.443,00	0,25	0,33	360,75	476,19	4,01	5,29	12,03	15,87
C.4. Cardile - via San Nicola (SP 47b)	2.430,00	0,25	0,33	607,50	801,90	6,75	8,91	20,25	26,73
C.5. Cardile - via San Nicola (SP 47b) /contrada Felitto	2.406,00	0,25	0,33	601,50	793,98	6,68	8,82	20,05	26,47
Totale	**6.279,00**			**1.569,75**	**2.072,07**	**17,44**	**23,02**	**52,33**	**69,07**

Totale Gioi+Cardile	**11.261,00**			**2.815,25**	**3.716,13**	**31,28**	**41,29**	**93,84**	**123,87**

Gioi. Il nuovo carico insediativo del PUC



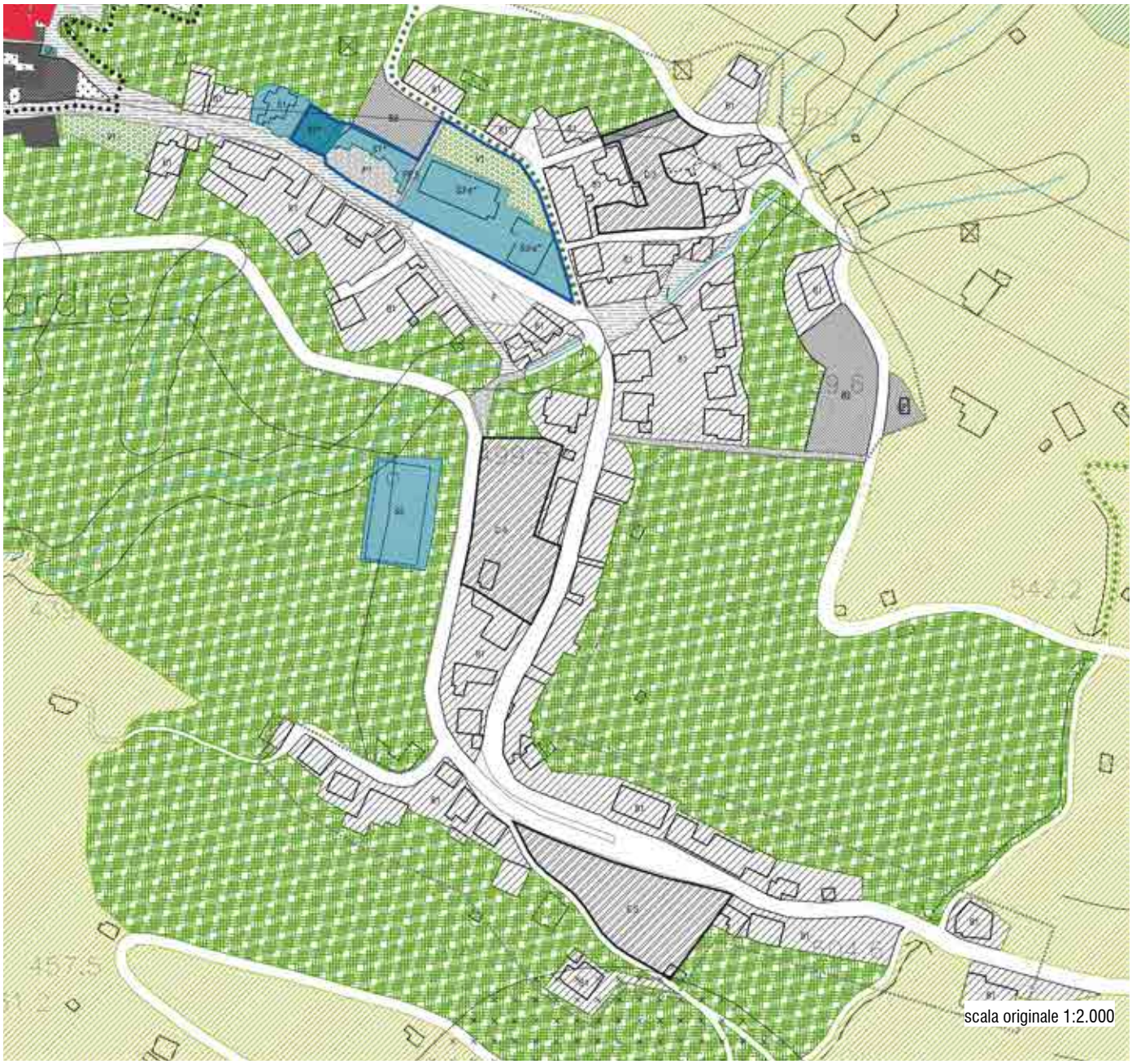
In alto. Estratto del Documento Strategico
Tav. 03a - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Gioi

AMBITI SOGGETTI ALLA PROGETTAZIONE UNITARIA E COORDINATA

Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali

Area di concentrazione fondiaria

Cardile. Il nuovo carico insediativo del PUC



In alto. Estratto del Documento Strategico
Tav. 03b - Regole per gli interventi e l'uso del suolo | Cardile

AMBITI SOGGETTI ALLA PROGETTAZIONE UNITARIA E COORDINATA

Zona C.n | Ambiti di completamento prevalentemente residenziali

Area di concentrazione fondiaria

3.2 Il dimensionamento dei servizi

La dotazione quantitativa di servizi a Gioi e Cardile non costituisce un problema. Le aree di proprietà comunale e le aree già a servizi, sono decisamente sovradimensionate rispetto alla popolazione residente, con una superficie procapite di circa 64 mq.
Tale superficie è l'esito incrociato fra tre dimensioni. Da una parte vengono inserite all'interno del PUC le zone di proprietà comunale all'interno e soprattutto all'esterno delle mura di Gioi, (la Pineta "dei Leoni", l'orto botanico e area dell'isola ecologica) che nel PRG vigente non sono contabilizzate. Con il nuovo PUC vengono stralciate previsioni a standard sopratutto all'interno delle mura in aree ad orto private e verde privato di qualità, destinate dal PRG vigente a parcheggi e nuova viabilità, in quanto ritenute non più utili e dannose dal punto di vista paesaggistico. Infine si è determinata una riduzione della popolazione residente e, conseguentemente un aumento delle superfici disponibili pro capite.
Il problema di Gioi più che incrementare le superfici a standard è quello di mantenere lo standard esistente in attività e di ripensare funzioni compatibili con le strutture pubbliche dismesse o sottoutilizzate, il Convento di San Francesco a Gioi, l'asilo e la piazza mercato a Cardile e l'ex macello, **e ridare dignità estetica ed una funzione a tali spazi.**
Il PUC prevede la reiterazione di alcuni standard non attuati e l'introduzione di altri nuovi standard di limitate dimensioni.
A Gioi si conferma la previsione di parcheggio nei pressi del Convento di S. Francesco e al rione "Chiaie" con una funzione di ingresso al paese, in relazione alla chiusura al traffico estiva e anche ad una sua potenziale dilatazione temporale, nonché allo spazio di manovra dei pullman del trasporto pubblico locale e dello scuolabus. Viene prevista una nuova area a servizi a San Paolo per riorganizzare lo spazio della fermata dei pullman, e del belvedere ed il sistema dei percorsi.
Infine, a Gioi si prevedono **due progetti soft di città pubblica**: il primo per la piazza A. Maio, il secondo per l'ambito del centro scolatisco al fine di riqualificare l'area per la sosta in quest'ultimo, prevedendo il trasferimento del mercato nella piazza principale e un restyling della stessa attraverso nuove alberature lungo i due fronti principali.
A Cardile si conferma la previsione a servizi per un edificio abbandonato (ex frantoio) fra le poste e la piazza del mercato, il cui progetto di recupero a funzioni pubbliche deve integrarsi con il recupero della piazza del mercato, dei locali adiacenti e della sua copertura.
Sempre a Cardile si prevede la realizzazione di due percorsi pedonali da realizzare in parte tramite esproprio lungo il torrente Fiumicello, e da via Palladino a via San Rocco. Entrambi i percorsi sono finalizzati alla connessione pedonale fra ambiti del paese oggi non connessi, se non da strade carrabili che fanno più lunghi e tortuosi percorsi. Gli standards delle aree di espansione previste dal PUC saranno verificati in base alle esigenze legate prioritariamente alla sosta e per la parte mancante verranno monetizzati o recuperati attraverso la cessione di alloggi o altri spazi abbandonati all'interno dei centri storici.

Infine, al Titolo VI "Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata" delle NTA del PUC, sono definiti gli **"Ambiti di città pubblica"**, attraverso **specifiche schede di progetto, che intercettano spazi pubblici esistenti o di progetto previsti dal Piano.**

rapporto servizi/abitanti al 2014

84.983mq
servizi esistenti dal PUC (escluse le aree v2)

1.321
Abitanti residenti al 2014

***64**mq/ab*

Dimensionamento dei servizi del PUC

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE		
Nominazione	**Standard esistenti (mq)**	**Standard di progetto/da riqualificare (mq)**
ss1 | Servizi e attrezzature di interesse sovracomunale	4.582	
s1 | Servizi e attrezzature di interesse generale	1.033	3.315
s2 | Servizi e attrezzature per la cultura	185	
s3 | Scuole e attrezzature scolastiche	4.892	
s4 | Servizi socio-sanitari e assistenziali	1.230	
s5 | Servizi e attrezzature sportive	9.433	
s6 | Luoghi per il culto e servizi religiosi	3.029	
s7 | Attrezzature speciali: cimiteri, isole ecologiche	19.445	
v1 | Parchi e giardini pubblici	29.554	579
v2 | Bosco attrezzato	138.251	
P | Parcheggi pubblici o di interesse pubblico	2.600	1.014
Sp | Spazio pubblico	9.000	7.062
Totale	**84.983**	**11.970**
Totale complessivo	**96.953**	

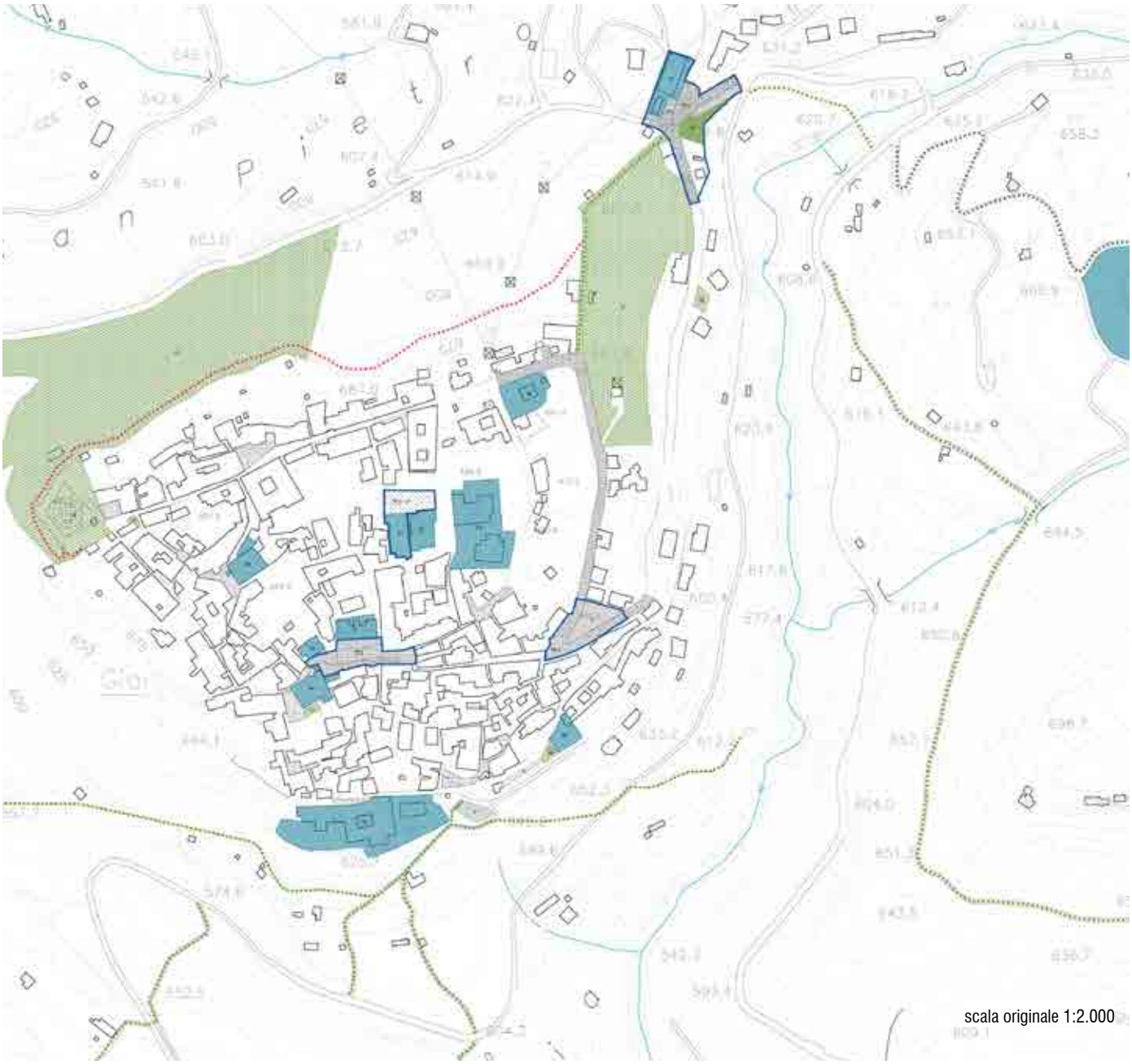
rapporto servizi/abitanti teorici previsti dal PUC

96.953mq
servizi esistenti (escluse le aree v2) e previsti dal PUC

1.444
Abitanti teorici del PUC

67 mq/ab

Gioi. Disposizioni programmatiche. L'assetto generale dei servizi e nuove dotazioni



In alto. **L'assetto generale dei servizi e nuove dotazioni | Gioi**

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

esistente
progetto

ss1 | Servizi e attrezzature di interesse sovracomunale
s1 | Servizi e attrezzature di interesse generale
s2 | Servizi e attrezzature per la cultura
s3 | Scuole e attrezzature scolastiche:
- s3a asili nido
- s3b scuole dell'infanzia
- s3c scuole primarie

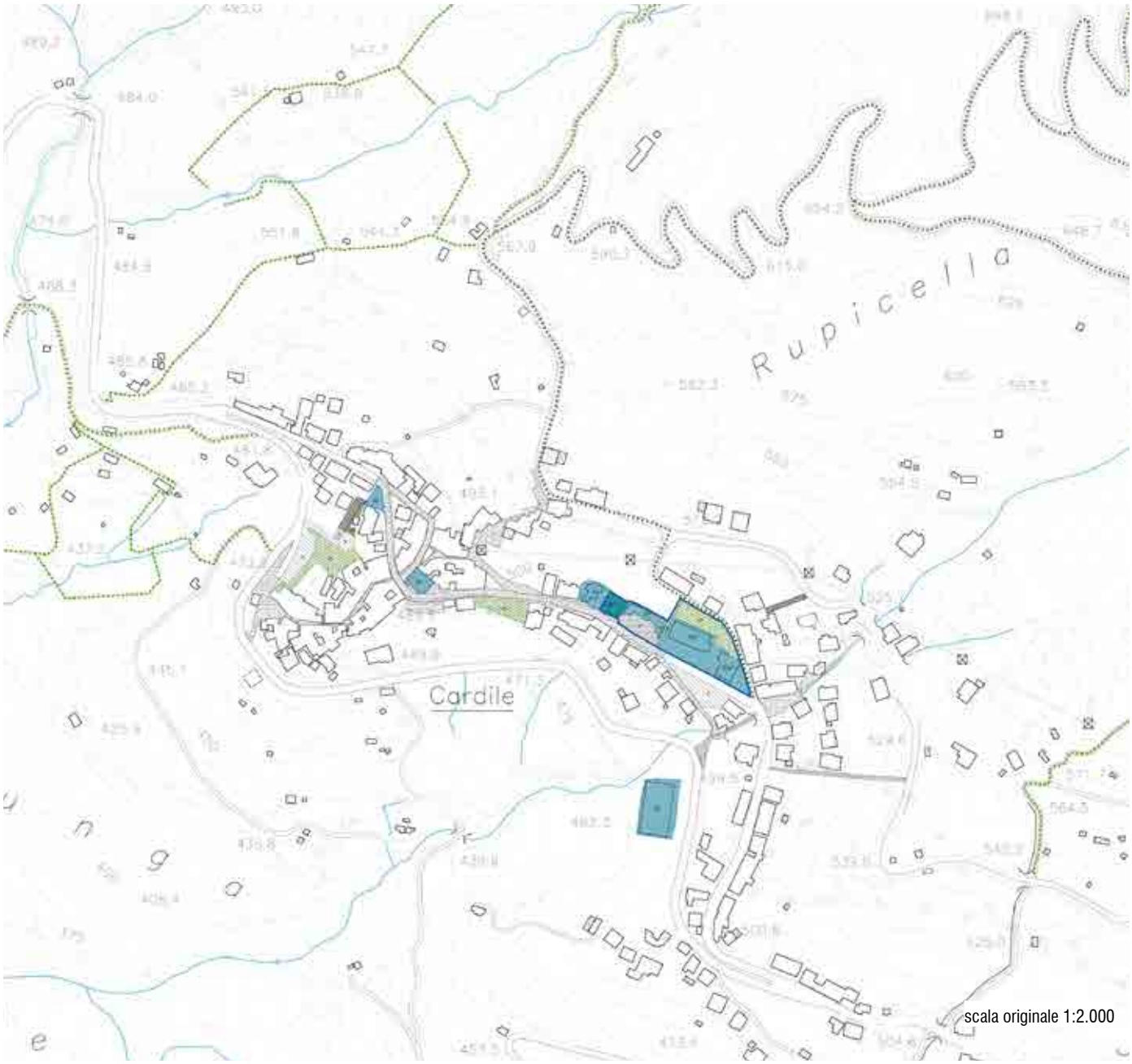
s4 | Servizi socio-sanitari e assistenziali
s5 | Servizi e attrezzature sportive
s6 | Luoghi per il culto e servizi religiosi
s7 | Attrezzature speciali: cimiteri, isole ecologiche

ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

p | Parcheggi pubblici o di interesse pubblico esistenti
p | Parcheggi pubblici o di interesse pubblico di progetto
Viabilità esistente
Viabilità di progetto

Spazio pubblico identitario - esistente
Spazio pubblico identitario - da riqualificare
m1 | Area mercatale

Cardile. Disposizioni programmatiche. L'assetto generale dei servizi e nuove dotazioni



In alto. **L'assetto generale dei servizi e nuove dotazioni | Cardile**

VERDE URBANO

esistente — v1 | Parchi e giardini pubblici

progetto — v2 | Bosco attrezzato

PERCORSI

Percorso storico delle mura

Percorsi naturalistici della montagna Serra

Percorsi campestri storici / mulattiere da riqualificare

Strada della Montagna Serra

AMBITI SOGGETTI ALLA PROGETTAZIONE UNITARIA E COORDINATA

PP.n | Ambiti di progetto della città pubblica