



COMUNE DI CENTOLA

Provincia di Salerno

OSSERVAZIONI AL PUC

SCHEDA N. 184

Osservazione N. 184

Ricorrente SIG. ANDREA LUONGO prot. N. 5324/2026 del 26-03-2026

STRALCIO GRAFICO

Si intende qui allegata l'osservazione prodotta.

PARERE

Premesso che il documento/osservazione è qualitativamente apprezzabile e che sarebbe stato opportuno riceverlo nella fase di redazione del PUC, ove del caso nel corso di un convegno con invito ai progettisti, si cercherà di fornire risposte adeguate.

Ciò premesso si rappresenta che molti contenuti della osservazione attengono più alla fase di gestione/attuazione del Piano che alla redazione dello strumento urbanistico generale. Tuttavia, per quanto possibile, si provvederà nella fase di recepimento delle osservazioni accolte a tener conto delle proposte più significative contenute nel documento. Nella fase di gestione del Piano la graduale realizzazione delle numerose zone G necessariamente darà vita ad un modello turistico integrato. A tal fine si rappresenta che il Piano è fortemente propositivo e tiene conto, con numerose proposte lungimiranti anche per la destagionalizzazione.

Il piano urbanistico, com'è noto, non rappresenta di per sé uno strumento di sviluppo. Esso ha però lo scopo di sostenere le condizioni per lo sviluppo disciplinando gli spazi per consentire lo svolgimento ottimale delle attività produttive e di servizio.

Fondamentale, sotto questo aspetto, è la dislocazione sul territorio di importanti poli produttivi e di servizio in numero e qualità tali da costituire una struttura forte e integrata (polifunzionalità) in grado di generare l'attrattività del territorio e, quindi, di ribaltare la tradizionale dipendenza dai centri più forti e favorire un uso delle stesse non solo nei canonici mesi estivi.

Si tratta di attività che in parte si fondano sul consolidamento di iniziative già avviate e in parte su accordi e programmi formalizzati o in via di decisione, tutti in linea con gli obiettivi di crescita già evidenziati.

La prima serie di poli, indicati con la lettera F è il sistema dei parchi, che costituiscono, anche "progetti obiettivo". Sono ambiti territoriali per attrezzature di interesse generale pubbliche e/o di interesse pubblico, al fine di perseguire la valorizzazione delle risorse naturali e culturali, costituita da aree naturali che non è sufficiente tutelare, ma che occorre inserire nel circuito fruitivo del

turismo di qualità. Si tratta del sistema dei parchi: quello urbano di Centola F2, del parco archeologico della Molpa F3, del Parco Scientifico biologia marina – Flora e Fauna - Museo del mare e delle arti e mestieri cilentani F5, del Parco urbano del Borgo Medioevale di San Severino F6, del Parco del vecchio centro di San Nicola F18, del Parco della Torre Caprioli F20, dei complessi polisportivi con parcheggi e giardino botanico di iniziativa privata ma di uso pubblico F22, del Parco termale F23, delle aree polifunzionali F25.

La seconda serie di poli è caratterizzata da un ruolo marcatamente produttivo e di servizio e viene denominata con la lettera G. L'attuazione e la gestione delle iniziative in essi localizzate avviene da parte di privati o mediante l'integrazione pubblico/privato. E' del tutto evidente che per l'attuazione e gestione del Piano l'apporto di iniziative dei privati, con rigoroso controllo pubblico sarà necessario per dotare il territorio di attrezzature e servizi difficilmente realizzabili con il solo intervento pubblico. Sarà compito dell'Amministrazione, dopo la definitiva approvazione del Piano stimolare l'imprenditoria nazionale e internazionale ad investire in un territorio caratterizzato da bellezze incomparabili da far conoscere a tutto il mondo anche con la proposta di concorsi di progettazione internazionali. In tale ottica saranno appetibili gli interventi da effettuarsi, non per lucro, ma per la predisposizione ampia di offerte le seguenti previsioni del PUC:

- La zona G1 di insediamento alberghiero esistente per la riqualificazione e, ove consentito, l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere esistenti;
- La zona G2 di nuovo insediamento alberghiero con indici di densità fondiaria bassi e prescrizioni relative al verde, ai parcheggi e alle tecnologie atte a ridurre il consumo energetico al fine di realizzare strutture alberghiere di ultima generazione;
- La zona G3 Impianti ricettivi: villaggi albergo, esercizi dotati dei requisiti propri degli alberghi e/o degli alberghi residenziali, caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi (ricezione, ristorante, sale riunioni, negozi, infermeria, lavanderia-stiratoria, depositi, ecc.) in funzione di più corpi di fabbrica facenti parte di uno stesso complesso, inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela;
- La zona G4* destinata a B&B. La tipologia B&B è realizzabile esclusivamente in edifici residenziali esistenti, consente la riconversione di alloggi con le modalità indicate nella legge regionale.

La zona G4 è destinata alla localizzazione di affittacamere su corpi di fabbrica esistenti o da realizzare ex novo e comporta l'attribuzione del vincolo di destinazione alberghiera;

- La zona G5 è destinata ad agriturismo e country house. Sono consentiti ampliamenti e adeguamenti dei servizi igienici, per la realizzazione di locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- La zona G6 consente la realizzazione di parchi a tema ludico – didattici, è relativa ai campeggi esistenti e di nuovo insediamento, agli impianti sportivi, alle aree picnic realizzabili ai margini dei fiumi Lambro e Mingardo;
- La zona G7 è destinata ad accogliere una sala congressi per convegni, proiezioni, concerti da camera... L'area esterna al sedime del corpo di fabbrica dovrà essere adibita a parcheggio e verde pubblico.
- La Zona G8 consiste in una fascia attrezzata a monte della SS. N. 562 "Mingardina" destinata ad accogliere:
 - strutture commerciali della media distribuzione,
 - pubblici esercizi: ristoranti e bar;
 - negozi di vicinato e specializzati;
 - impianti sportivi;
 - distributori di carburante;
 - chioschi in legno per la vendita di bibite e giornali;

- uffici informazioni;
- aree attrezzate per picnic, servizi igienici, aree alberate per la sosta degli autoveicoli, alberature;
- La zona G9 è relativa alla fascia litoranea, ove nelle more dell'approvazione di specifico PUA vale la normativa vigente;
- La zona G10 è relativa all'albergo diffuso, che il PUC prevede possa interessare i nuclei di Centola capoluogo, le frazioni Foria, San Nicola e San Severino: struttura ricettiva caratterizzata dalla centralizzazione dei servizi comuni in grado di coinvolgere l'intero nucleo delle frazioni.
- La zona G11: "Attività commerciali – Integrazione aree pubbliche – Servizi socio – sanitari" destinata prevalentemente alle attività commerciali, direzionali, del tempo libero e della cultura. Potranno, pertanto, insediarsi (in maniera indicativa, ma non esaustiva) strutture della piccola, media e grande distribuzione commerciale, uffici, banche, cinema, teatri, istituti di credito, ambulatori, cliniche, case di riposo, pubblici esercizi con esclusione di strutture alberghiere;
- La zona G12 è destinata a ristoranti, bar, pizzerie, stabilimenti balneari, discoteche. Riguarda sia le attività esistenti, sia quelle di nuovo impianto;
- La zona G13 è relativa all'area ex Med per la quale è in corso di redazione specifico Pua che il PUC recepisce integralmente, previo contatti e concertazione con il Professionista a ciò incaricato.

Il PUC, quindi, propone azioni di speciale rilievo ai fini della riqualificazione urbana e ambientale che assumono un significativo profilo strategico e si concretizzano nella proposta di alcuni "progetti obiettivo" che hanno finalità prevalentemente programmatica. Sono inseriti nel PUC con lo scopo di proporre programmi di rilievo primario nell'ambito della riqualificazione e delle prospettive di sviluppo del territorio, rispetto ai quali si potranno disporre da parte dell'Amministrazione, da parte di altri Soggetti o anche da parte di Società miste, anche di trasformazione urbana, la elaborazione dei successivi studi e pertinenti progetti attuabili in funzione della tempistica stabilita dagli Atti di Programmazione degli Interventi in coerenza con le esigenze di operatività espresse dall'Amministrazione.

I progetti obiettivo proposti dal PUC di Centola, alcuni dei quali già sinteticamente esposti in precedenza in quanto zone F, sono:

Le porte della città: dislocate nelle varie zone di accesso carrabile al territorio di Centola da varie provenienze. Una rotatoria con significato prevalentemente urbanistico, oltre che trasportistico potrà accogliere sculture, essenze arboree, fontane, cartellonistica anche multimediale per indicare le peculiarità dei luoghi, i monumenti, informazioni turistiche, eventi e manifestazioni. E' prescritto progetto esecutivo da approvare con delibera G.M.

- ***Il parco urbano di Centola:*** interessa il vallone, emergenza morfologica significativa, a sud dell'abitato del nucleo urbano di Centola. Si prevede la eliminazione della vegetazione infestante, movimenti terra atti a modellare il contesto, progetto botanico per le sistemazioni a verde, camminamenti, scale, aree di sosta attrezzate.

- ***Il Parco Archeologico della Molpa***

Il PUC propone progetti in grado di valorizzare e rendere facilmente visitabili i siti di queste emergenze, sì da creare un parco archeologico che comprenda nella sua perimetrazione anche aree circostanti i beni archeologici.

- ***Parco urbano del Borgo Medioevale di San Severino***

L'intera zona del borgo medioevale è assoggettata a piano di recupero e riqualificazione per consentire una migliore accessibilità al sito e una adeguata percorrenza con l'individuazione dei servizi essenziali da realizzarsi con le tecniche della ingegneria naturalistica.

- **Parco Scientifico biologia marina – Flora e Fauna - Museo del mare e delle arti e mestieri Cilentani**

La sede del parco scientifico di biologia marina, il museo del mare e delle arti e mestieri cilentani è l'organismo edilizio noto come “Casa Canadese” con annesso parco. Sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici non eccedenti il venti per cento dell'esistente, sistemazioni delle aree esterne, piantumazioni.

- **Osservatorio – Campus multimediale**

Trattasi di attività esistenti che vanno riqualificate e adeguate.

Il Parco termale è una opportunità che l'Amministrazione intende perseguire preceduta necessariamente da prospezioni, indagini, studi specialistici. Pertanto il PUC non propone normative specifiche, ma si limita alla individuazione di massima dell'area di possibile intervento rinviando ad accordo di programma e/o specifica variante per l'attuazione.

Una attenta e rigorosa analisi del patrimonio edilizio esistente, della qualità, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, delle destinazioni di uso, segnatamente quelle dei piani di terra, unitamente ai dati statistici e alla documentazione in atti hanno rappresentato, in concreto, la base per le proposte del PUC correlate, ovviamente, anche alla capacità insediativa del territorio e al soddisfacimento di fabbisogni pregressi anche per quanto attiene alle attrezzature non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi.

La salvaguardia dell'ambiente naturale è correlata alla tutela dei valori storico-culturali della edilizia esistente, con una puntuale catalogazione degli edifici di pregio, anche non vincolati, effettuata “sul campo”. Le attrezzature collettive di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444, ad integrazione di quelle esistenti, da individuare nei singoli ambiti potranno essere realizzate anche con meccanismi perequativi o facendo ricorso al project financing con accordi pubblico – privati.

Le proposte del PUC possono essere attuate prevalentemente con intervento diretto; si è ritenuto opportuno ridurre al minimo l'intervento urbanistico preventivo (PUA), anche perché, per il sistema insediativo residenziale si interviene nelle aree già urbanizzate (Zone B e C di completamento e integrazione).

Il pregevole documento/osservazione si sofferma molto sul piano adottato nel 2019 per coglierne differenze e scelte condivise. A tal proposito appare opportuno chiarire che i presupposti posti a base dei due piani differiscono in modo palese a cominciare dai documenti di indirizzo. Occorre poi rilevare che il piano del 2019 faceva riferimento anche ad aree individuate come possibile ampliamento delle zone D del Parco a mezzo di una delibera di Giunta. I successivi contatti dell'amministrazione e dei progettisti con gli Organismi sovraordinati chiarirono inequivocabilmente che le zone D del Parco sono solo e quelle di cui alla normativa vigente, per cui anche il dimensionamento del Puc e le variazioni delle destinazioni di uso sono tutt'altra cosa rispetto al PUC adottato nel dicembre 2025. Pur avendo affrontato il dimensionamento del piano tenendo conto di numerosi indicatori, si è dovuto necessariamente rispettare quanto stabilito dalla Provincia in sede di copianificazione: 110 nuovi alloggi, dai quali sono stati detratti gli alloggi realizzati/autorizzati nell'arco temporale 2012 – 2025 pervenendo, come a pagina 233 della Relazione, a 90 nuovi potenziali alloggi localizzati nelle zone B e C di completamento.

Per quanto attiene alla base cartografica è stata adoperata l'unica disponibile risalente al rilievo aerofotogrammetrico fatto realizzare dal Comune nell'anno 2014 (a ns. ricordo). Tuttavia la eventuale mancanza di qualche corpo di fabbrica non inficia, nella maniera più assoluta, le scelte di piano. Tra

l'altro, apportando le modifiche a seguito di accoglimento di osservazioni, si provvederà ad integrare la cartografia con i pochi corpi di fabbrica non presenti.

Per quanto attiene alle Norme Tecniche di Attuazione non si comprende quali modifiche andrebbero apportate per avere chiarezza e leggibilità delle stesse.

Trattandosi di uno strumento urbanistico generale nelle “criticità strategiche di carattere generale” vengono citate azioni proprie della fase attuativa e gestionale del Piano. Tuttavia si provvederà, con elaborato integrativo autonomo, ma sovrapponibile alla zonizzazione **alla predisposizione di una rete organica di percorsi culturali e naturalistici che colleghi Molpa, Arco Naturale, sentieri, emergenze paesaggistiche e borghi storici (San Severino, San Nicola, Centola, Foria).**

Per quanto attiene agli Atti di Programmazione degli Interventi sarà compito dell'Amministrazione renderli coerenti con le risorse disponibili e con gli accordi pubblico – privati che sarà in grado di promuovere.

Si ribadisce che il PUC adottato nel dicembre 2025 è il nuovo PUC dell'Amministrazione attualmente in carica e pertanto nessun raffronto va fatto con il PUC del 2019 in quanto revocato e privo di ogni efficacia.

Si sostiene una presunta assenza di una traiettoria di sviluppo chiaramente esplicitata e strutturata in termini operativi (NTA/Programmazione) per il sistema turistico comunale, con particolare riferimento a Palinuro. Ma obiettivo della legge è proprio il Piano programmatico costituito dalle scelte progettuali e dalle NTA. E' compito della fase gestionale programmare strumenti attuativi per la rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla via Indipendenza e alla passeggiata a mare prevista dal PUC e, forse sfuggita all'attenzione della ricorrente. Da qualche anno la domanda turistica è cambiata. L'interesse del visitatore si è spostato dai monumenti e dagli spazi alla qualità dell'ambiente in senso lato. Il turismo esige la fruizione integrata dei valori ambientali e delle tradizioni locali, superando la semplice fruizione del bello per allargarsi all'enogastronomia, alla storia, al patrimonio immateriale che rappresenta e racconta la cultura locale con le sue peculiarità, le sue ascendenze, le sue irradiazioni.

Anche le esigenze del turista hanno subito una profonda evoluzione in ordine alla qualità dell'ambiente e dei servizi. Richiede qualità, pulizia, ordine, cortesia non solo nel contesto, ma anche nelle strutture ricettive, esige anche organizzazione di eventi e manifestazioni culturali, musicali, espositive che l'ente locale, di concerto con le associazioni di categoria deve organizzare.

Si richiede quindi la valorizzazione dell'intero patrimonio storico-ambientale mediante il ripristino e/o l'adeguamento dei sentieri pedonali esistenti, la localizzazione di nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici, la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni dismesse o in via di dismissione da destinare a centri informazione, rifugi attrezzati, centri servizi per escursionismo, centri di documentazione ambientale, etc. o, qualora compatibile con le esigenze di tutela, ad attrezzature turistiche e culturali.

“Centola, con il suo patrimonio di beni paesaggistici e culturali deve compiere ogni sforzo per vivere tutto l'anno, non solo quei due – tre mesi estivi partecipando alla competizione per attrarre quote sempre più ampie e qualificate del mercato turistico nazionale e internazionale.

“La proposta di PUC, anche con il recepimento di numerose manifestazioni di interesse darà, unitamente alla quantità e qualità dei servizi e alle azioni materiali e immateriali che la proposta contiene, nuovo impulso alla valorizzazione dell'esistente e alla creazione di nuove opportunità di sviluppo.

A tali principi generali sono improntate alcune importanti azioni di piano:

- *il centro storico del capoluogo va riqualificato e valorizzato utilizzando parte dei locali al piano terra per il commercio al dettaglio, per allocarvi pubblici esercizi, per luoghi di incontro al coperto che possano funzionare tutto l'anno per manifestazioni culturali e/ per ascoltare musica, leggere e commentare un libro, una proiezione audiovisiva, ...*
- *nei nuclei urbani di Centola, Foria, San Nicola e San Severino viene proposto l'albergo diffuso, con regolamentazioni di dettaglio su proposte al Consiglio da parte della Giunta Comunale;*
- *la modernizzazione della ricettività, la riqualificazione degli esercizi obsoleti e la implementazione dei posti letto sia alberghieri che extra alberghieri;*
- *il sistema del commercio al dettaglio e dell'artigianato tradizionale, non solo in Centola capoluogo, rappresenta un tipico integratore dell'attrattività e una sicura fonte di vivacizzazione degli spazi;*
- *implementazione delle strutture per attività sportive, la realizzazione di un nuovo campo di calcio e di un palazzetto dello sport nell'area della piana, ma anche strutture all'aperto per il tennis, calcetto, pallavolo, basket con interventi pubblico – privati, con controllo pubblico;*
- *arredo urbano (pavimentazioni, pubblica illuminazione, luoghi per la sosta all'aperto) adeguato al prestigio dei luoghi; regole per gli ingombri di facciata dei negozi, le vetrine, e le insegne, le tende e gli elementi di facciata degli edifici; vanno fissate regole per il recupero e l'adeguamento dei locali destinati all'artigianato e al commercio, ai dehors (vedasi anche RUEC);*
- *pedonalizzazione di via dell'Indipendenza a Palinuro.*
-
- *“E’ auspicabile porre in essere una pianificazione processuale - che si avvalga anche di una molteplicità di strumenti, non solo urbanistici - della quale il PUC può rappresentare il primo passo, a condizione di poter contare sulla continuità dell'azione pianificatoria.*
- *Appare opportuno distinguere gli obiettivi, le azioni e gli strumenti.*
- *Gli obiettivi consistono in finalità a contenuto generale, tali da rappresentare la “filosofia” del piano, i fondamenti cui ispirarne i contenuti anche a seguito delle attività di ascolto e di partecipazione al processo di pianificazione; le azioni sono gli interventi coerenti con le indicazioni programmatiche per l'attuazione dell'idea-progetto che si esplica con previsioni e prescrizioni di riqualificazione, tutela, trasformazione,...; gli strumenti consentono l'attuazione programmata delle azioni e possono essere di diversa natura (piani urbanistici attuativi, programmi di rigenerazione e recupero, ...);*
- *Gli obiettivi posti a base del PUC devono avere come riferimento la pianificazione sovraordinata e la situazione territoriale e ambientale di area vasta; per una seconda parte le questioni di rango locale. Le due componenti sono strettamente connesse. La radice comune consiste nella finalità di tutela dei valori paesistico-ambientali e culturali e nella riqualificazione del territorio urbanizzato o comunque antropizzato.”*
- *Ci è sembrato utile riportare alcuni brani della Relazione per ribadire che le criticità strategiche trovano riscontro nella progettazione del PUC. Aderendo alla Proposta A.1.1 si definiscono i ruoli di:*
 - **Palinuro** → porta costiera e balneare;
 - **Molpa e Arco Naturale** → polo archeologico-naturalistico;
 - **Foria, San Severino e San Nicola** → nodi territoriali interni e poli storici-identitari;
 - **Centola capoluogo** → polo amministrativo, culturale e identitario.

Per quanto attiene al P.O.1 è chiarito nella relazione che “i progetti obiettivo hanno finalità prevalentemente programmatica. Sono inseriti nel PUC con lo scopo di proporre programmi di rilievo primario nell'ambito della riqualificazione e delle prospettive di sviluppo del territorio, rispetto ai quali si potranno disporre da parte dell'Amministrazione, da parte di altri Soggetti o

*anche da parte di Società miste, anche di trasformazione urbana, la elaborazione dei successivi studi e pertinenti progetti attuabili in funzione della tempistica stabilita dagli Atti di Programmazione degli Interventi in coerenza con le esigenze di operatività espresse dall'Amministrazione." E' del tutto evidente che in fase di progettazione si terrà conto dell'accessibilità, della compatibilità con il traffico turistico, delle attrezzature collettive e di tutto quanto è necessario in un progetto attuativo fino alla definizione di un esecutivo cantierabile. **Si concorda con la previa redazione di uno studio di fattibilità.***

Per quanto attiene al Parco archeologico della Molpa, da realizzare di concerto con la competente Soprintendenza si è già detto della rete di mobilità lenta oggetto di elaborati integrativi.

Si concorda con la eliminazione della zona 21G6 e contestuale ripristino della spiaggia. La norma G9 verrà integrata con accesso libero al mare, stabilimenti balneari e concessioni, sicurezza balneare, vincoli di tutela...

Come già detto per il Pua ex MED, anche per il PUA dell'ambito portuale si è in contatto con il Progettista titolare dell'incarico per definire i principali contenuti. La realizzazione di un percorso pedonale sul fronte mare é già previsto nel PUC.

Per la rete escursionistica del Mingardo si **provvederà ad integrare le norme (artt.62 e 63), che faranno parte dell'elaborato integrativo della rete cinematica e della mobilità lenta fornendo prescrizioni per il redigendo piano dei Trasporti e dei parcheggi, nei quali troveranno risposta anche le richieste di connessioni puntuali pedonali, i collegamenti, il trasporto pubblico e quant'altro ripetuto più volte nella osservazione.**

Il ruolo di Centola capoluogo è principalmente polo amministrativo, culturale e identitario del sistema territoriale, qui come altrove il PUC persegue il recupero del centro storico e una complessiva rigenerazione urbana facendo ricorso anche alla ristrutturazione edilizia di riconfigurazione, le cui norme prestazionali potranno assicurare risultati soddisfacenti.

Un' attenta lettura degli elaborati del PUC, con riferimento alle caratteristiche e alle norme prestazionali (art.73 NTA), relazione, RUEC, nonché Art. 75 Compensazione per interventi di rigenerazione urbana avrebbe evitato di ripetere pedissequamente raccomandazioni e suggerimenti già presenti nel PUC adottato.

Appare accettabile la proposta di un parco fotovoltaico a Foria in prossimità dell'area dell'ex discarica comunale, quale intervento di valorizzazione energetica.

Appare accettabile il progetto integrato di rigenerazione e valorizzazione del borgo storico di San Severino ad integrazione del parco previsto dal PUC.