



Comune di **SAN GIORGIO DEL SANNIO**

(Provincia di Benevento)

PUC

Piano Urbanistico Comunale

FASE : VARIANTE DI ADEGUAMENTO

L.R. 14.12.2004 n.16

REGOLAMENTO REGIONALE del 4 agosto 2011 n. 5, Art.6 Comma 2

RELAZIONE

Elaborato corretto a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni approvate con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020

Sindaco:
on. Mario PEPE

Segretario generale:
dott. Nicolina COLUMBRO

Assessore:
avv. Tiziana BARLETTA

Dirigente servizio Urbanistica
arch. Raffaele PIANURA

TAV. 1

Progettista: arch. Costantino FURNO

Ottobre 2020

1. Premessa

Il Comune di San Giorgio del Sannio è dotato di PUC, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 3 del 13/02/2008.

Il PUC nell'anno 2014 è stato adeguato al PTCP ai sensi del comma 6, art.9 della legge regionale 13/08.

2. Piano strutturale e piano programmatico

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC n.53 del 08.08.2011, all'art.9 ha definito i termini di attuazione dell'art.3 della legge regionale 16/2004, stabilendo che:

"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".

Allo stesso art.9 il Regolamento stabilisce che il Piano Strutturale del PUC fa riferimento ai seguenti elementi:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della L.R. 18.10.2002, n.26;
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti;
- h) Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico, definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:
 - i) destinazioni d'uso;
 - j) indici fondiari e territoriali;
 - k) parametri edilizi e urbanistici;

- l) standard urbanistici;
- m) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n.16/2004. In tale articolazione del sistema pianificatorio comunale, come definito dalla legge regionale e dal relativo Regolamento di Attuazione, gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) definiscono la disciplina degli interventi, previsti dal PUC, di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio.

Il PSC (Piano Strutturale Comunale) è un piano con ampi contenuti strategici e tempi di prospettiva di medio termine.

Fornisce gli indirizzi per le trasformazioni su scala comunale che saranno poi attivate da altri strumenti con riferimento alla pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale).

Introduce il concetto di sostenibilità ambientale e territoriale intesa come dimensione strutturale verso cui orientare le scelte.

Prevede una forma di attuazione processuale basata sulla valutazione in itinere delle previsioni ed il monitoraggio degli effetti prodotti.

Quello che l'Amministrazione si propone è un modello di gestione delle trasformazioni che abbiano come denominatore comune la cura del territorio, coinvolgendo i cittadini attraverso un percorso di partecipazione e ascolto in merito alle scelte degli assetti del territorio. La partecipazione dunque intesa come momento di consapevolezza reciproca, strumento per confermare il patto di fiducia con i cittadini e per condividere le responsabilità: insieme si costruisce un progetto, insieme ci si prende cura della città.

Le linee guida dettate dal PSC verranno concretamente realizzate, utilizzando gli altri due nuovi strumenti urbanistici: il RUE, cioè il Regolamento Urbanistico Edilizio e il POC, (Piano Operativo Comunale) e gli API (Atti di Programmazione degli Interventi).

In particolare il PSC, piano dunque di indirizzi generali e di condizioni di lunga durata, valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità; definisce le trasformazioni che potranno essere attuate attraverso intervento diretto disciplinato dal POC; fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili; individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione; classifica il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale; individua gli ambiti del territorio comunale e definisce le

caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendo gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.

Le disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate definisce un quadro “progettuale”, di natura sostanzialmente previsionale, che afferisce alle linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, precisate e specificate rispetto alle analoghe componenti strutturali definite nella pianificazione provinciale.

Sulla scorta delle predette disposizioni strutturali, il Piano Programmatico del PUC, in uno con gli Atti di Programmazione degli Interventi in esso contenuti, approfondisce le linee fondamentali a lungo termine del territorio individuate dal Piano Strutturale e definisce, in relazione ad un più contenuto orizzonte temporale, la zonizzazione del territorio comunale ed i relativi indici e parametri edificatori, le destinazioni d’uso ammissibili, le dotazioni di aree per standard urbanistici ovvero per attrezzature e servizi.

3. Contenuti strutturali dell’adeguamento

- Ai fini dell’adeguamento sono stati cartografati gli elementi costitutivi del sistema ambientale e naturalistico presenti nel territorio comunale:
- La Città storica zona A;
- Territorio rurale e aperto di collina – Aree boscate di pregio ambientale zona E1.1;
- Verde privato urbano zona E1.2;
- Territorio rurale e aperto– Aree boscate zona E2.1;
- Territorio rurale e aperto di pianura – Aree seminate zone E2.2;
- Corsi d’acqua principali e secondari;
- Fasce di tutela delle confluenze dei corsi d’acqua;
- Fascia di rispetto degli impianti di depurazione
- Fascia di rispetto del corridoio ecologico (Fiume Calore); Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto dei corridoi ecologici di livello provinciale (Torrente Mele);
- Fascia di rispetto ambientale ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs 490/99;
- Fascia di rispetto corsi d’acqua art. 17 legge regionale 14/82;

- Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/23;
- Fascia di rispetto cimiteriale

Rispetto a tali aree, strategiche per il funzionamento del sistema ambientale, sono state individuate le azioni (interventi, strategie) necessarie per la loro conservazione.

Sono state, inoltre, definite le norme prescrittive, le direttive e gli indirizzi tecnici per la loro valorizzazione e tutela. Le azioni e i criteri di gestione individuati rappresentano le condizioni minime per un corretto funzionamento del sistema ambientale e per la conservazione e riproducibilità delle risorse.

Sono rimasti pressoché inalterati i contenuti programmatici del PUC che disciplinano le modalità e i tempi di attuazione delle previsioni strutturali,¹ con la definizione degli interventi da realizzare in via prioritaria e le stime di massima delle risorse economiche da impiegare per la loro realizzazione.

In particolare le disposizioni programmatiche, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, hanno ad oggetto:

- 1) il calcolo dei fabbisogni insediativi presunti nell'arco di un decennio;
- 2) il calcolo del corrispondente fabbisogno di spazi pubblici e di uso pubblico secondo le vigenti normative nazionale e regionale sugli standard, documentandone la realizzabilità nell'ambito delle aree individuate come trasformabili dalle disposizioni strutturali del PUC;
- 3) gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico e perseguire un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti;
- 4) la definizione dei criteri per la perequazione e l'individuazione dei comparti obbligatori.

¹Legge Reg.le n.16/2001 -Art. 3 Articolazione dei processi di pianificazione – comma 3

La pianificazione provinciale e comunale si attua mediante: **a) disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità; **b) disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

La previsione del fabbisogno abitativo previsto per l'anno 2016 era correlato ad una stima di crescita della popolazione di 11.000 abitanti, comprensivi degli 800 addetti previsti dal programma di riqualificazione dell'ex Agenzia dei Tabacchi. IL PTCP della Provincia di Benevento, infatti, nel recepire l'accordo di programma tra Regione e Provincia, garantiva al PUC un *bonus* ulteriore dimensionato sul numero di addetti previsti. Il numero di alloggi, quindi, per tale proiezione, fu dimensionato a 4.122 che configurava un numero di vani pari a 18.878 unità.

Purtroppo, il ritardo nella realizzazione dell'insediamento del Centro Multifunzionale di Eccellenza nell'area dell'ex Agenzia di Lavorazione Tabacchi, la grave crisi economica che ha coinvolto tutto il paese ed in particolar modo le aree interne meridionali, hanno vanificato in parte quelle previsioni.

Alla data odierna la popolazione residente nel Comune supera di poco le 10.000 unità.

4. Consistenza edilizia

Al 2018 il patrimonio edilizio complessivo del Comune ammonta a circa 17.800 stanze, corrispondenti a 3.960 abitazioni, ciascuna delle quali ha una consistenza media di 4,50 stanze.

Risulta nel decennio '06-'18 una produzione di 1.250 vani, essendo state realizzate circa 300 abitazioni.

Nonostante tale produzione (circa 25 abitazioni per anno), il rapido incremento del numero di famiglie ha ridotto leggermente il numero di famiglie per alloggio (da 1,09 a 1,00), mentre si è ridotto di molto l'indice di affollamento riferito alle stanze (da 0,84 a 0,73).

Si nota anche come alla riduzione del numero medio di componenti delle famiglie corrisponda un aumento della consistenza degli alloggi.

Infatti, la domanda di abitazioni si è indirizzata verso tipologie edilizie mono o bifamiliari causando il fenomeno di un indice di affollamento fra i più bassi della provincia di Benevento con un eccessivo consumo di territorio.

5. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP inserisce il Comune di S. Giorgio del Sannio nell'ambito degli insediamenti delle Colline di Benevento unitamente ai comuni di Apollosa, Arpaia, Benevento, Calvi,

Ceppaloni, S. Leucio del Sannio, S. Martino Sannita, S. Nazzano, S. Nicola Manfredi, S. Angelo a Cupolo.

In particolare, nell'ambito della redazione dei Piani Urbanistici in adeguamento al PTCP i Comuni dovranno, **attraverso una procedura concertativa**, pervenire ad un accordo di pianificazione che coordini le scelte urbanistiche e territoriali al fine di:

- 1) assicurare, in primo luogo, il consolidamento del "sistema policentrico" costituito dai dieci comuni (Apollosa, Arpaia, Calvi, Ceppaloni, S. Leucio del Sannio, S. Giorgio del Sannio, S. Martino Sannita, S. Nazzano, S. Nicola Manfredi, S. Angelo a Cupolo) e dalle relative frazioni;*
- 2) rafforzare le polarità urbane locali per contrastare tendenze destrutturanti a favore del capoluogo;*
- 3) favorire rapporti di specializzazione e complementarità di tipo reticolare relativamente al sistema dei servizi di livello locale (socio-sanitari, scolastici, commerciali, ecc.);*
- 4) consolidare la funzione di "centro ordinatore di livello provinciale" al Comune di San Giorgio del Sannio, quale polarità insediativa che deve assumere funzioni di supporto alle politiche di integrazione del sistema funzionale dei sottosistemi territoriali, ovvero svolgere funzioni di presidio dei territori interni e collinari a debole armatura urbana;*
- 5) il Comune di San Giorgio del Sannio dovrà, inoltre, consolidare il proprio ruolo di Centro Ordinatore di Livello d'Ambito attraverso lo sviluppo del Centro Multifunzionale d'Eccellenza, soprattutto in quanto sede competente da una parte a trasformare in soluzioni ad alto contenuto innovativo le decisioni strategiche delle istituzioni territoriali rivolte allo sviluppo economico della provincia di Benevento e della regione Campania, e dall'altra a divenire luogo – reale e virtuale – in grado di supportare lo sviluppo delle singole filiere, in cui si articolano le attività economiche e delle singole imprese attraverso soluzioni organizzative e tecnologiche. Tale sviluppo dovrà essere congruente con le strategie del PIT a regia provinciale "Protofiliera Provinciale".*

Ciò comporta l'ipotesi di un piano di Area Vasta che includa i dieci Comuni o almeno i Comuni dell'area del Medio Calore (Calvi, S. Giorgio del Sannio, S. Martino Sannita, S. Nazzano, S. Nicola Manfredi, S. Angelo a Cupolo)

Tale Piano, al fine della riduzione degli squilibri insediativi attualmente esistenti tra centro capoluogo e hinterland, dovrà favorire ed incentivare forme di concertazione con i Comuni

contermini il capoluogo, atte a garantire uno sviluppo insediativo armonioso e sostenibile ed in particolare dovrà prevedere interventi e/o destinazioni d'uso volte a:

- 1) *ridurre il fenomeno di concentrazione dell'offerta di aree produttive all'interno del solo centro urbano di Benevento;*
- 2) *favorire lo sviluppo delle funzioni terziarie e di servizio specializzate di rango regionale (direzionali, di ricerca, commerciali, culturali, di scambio, sanitarie), purché a basso consumo di suolo, nei Comuni dell'hinterland;*
- 3) *prevedere l'attuazione della rete ecologica provinciale come indicato nella Tavola B1.1 del PTCP, provvedendo ai necessari accordi di pianificazione tra i Comuni interessati;*
- 4) *consolidare il rapporto di complementarità tra capoluogo e comuni contermini, con particolare riferimento al Sistema Urbano-Rurale, costituito dai comuni delle colline beneventane e dal Comune Capoluogo, in cui i centri limitrofi sono considerati parte integrante del sistema urbano cittadino, pur conservando la propria autonomia culturale ed insediativa, anche in rapporto ai legami storici tra Benevento ed i casali del territorio del Principato Pontificio;*
- 5) *conservare, salvaguardare e ripristinare, attraverso interventi di recupero, i rapporti fisico-spaziali e visivi tra i tessuti storici e i contesti paesistici e ambientali limitrofi, i rapporti funzionali (percorsi pedonali, viali, viali alberati, ecc.) tra i centri e gli insediamenti rurali e tra i centri ed il sistema dei beni storico-culturali ed archeologici diffusi sul territorio, i rapporti funzionali (percorsi pedonali, viali, itinerari, ecc.) tra i centri e i percorsi montani e di fondovalle.*

In particolare per i comuni del Medio Calore le previsioni urbanistiche e territoriali dovranno:

- a) *tutelare e riqualificare il sistema dei percorsi e delle piazze, compreso gli elementi di arredo urbano tradizionali, i giardini e i parchi, sia pubblici che privati, che concorrono alla formazione della rete degli spazi aperti urbani e dell'immagine consolidata del centro;*
- b) *tutelare e recuperare gli elementi di relazione morfologica e paesistica con il territorio circostante, in particolare, le mura, le porte con i relativi spazi aperti, gli affacci, le fasce di orti e di giardini nei comuni di Ceppaloni, San Nazario e Sant'Angelo a Cupolo;*
- c) *conservare i caratteri tipologici dell'edificato con riguardo alle componenti di facciata (spartito, dettagli architettonici, materiali, quali la pietra locale ed il legno, elementi cromatici, coperture, arredi, ecc.); in particolare, nei comuni di San Martino e San*

Nazzaro, l'uso dei materiali tradizionali riguarderà tanto gli edifici pubblici e privati che le strade e i manufatti;

- d) salvaguardare e recuperare i rapporti fisico-spaziali e visivi tra i tessuti storici del sottosistema costituito dai centri di San Giorgio del Sannio, San Martino Sannita (con le frazioni di Cucciano e Lentace), San Nazzaro (con la frazione di Montefalcone), San Nicola Manfredi (con le frazioni di Mancusi, Monterocchetta, Santa Maria a Toro, Santa Maria Ingrisone e Toccanisi) e Sant'Angelo a Cupolo (con le frazioni di Bagnara, Montorsi, Pagliara, Pastene, Perrillo e San Marco ai Monti) e tra questi e i contesti paesistici;*
- e) ripristinare e riqualificare, attraverso interventi di recupero dei sentieri vallivi e degli insediamenti periferici, i rapporti funzionali tra i centri storici ed il sistema fluviale costituito dal bacino del fiume Sabato;*
- f) contenere l'espansione edilizia lungo la viabilità principale di collegamento storico tra i centri e riqualificare quella esistente anche in rapporto ai caratteri ambientali e paesistici dei territori attraversati; in particolare le previsioni urbanistiche e territoriali dovranno:*
- evitare l'accentuazione della saldatura del sistema lineare costituito da Calvi e San Giorgio del Sannio;*
 - razionalizzare le aree destinate ad attività produttiva nei territori di San Giorgio del Sannio e di Calvi, lungo la S.S. n.7 "Appia", anche attraverso interventi sulla viabilità (eliminazione di svincoli a raso, sistemazione e riorganizzazione degli accessi alle aree produttive);*
 - limitare e, laddove necessario inibire, l'espansione edilizia residenziale extra moenia; in particolare, nelle aree extraurbane a maggiore rischio, come evidenziate negli elaborati di Piano, consentire esclusivamente il recupero del tessuto edilizio esistente, salvaguardando le discontinuità tra il costruito, onde evitare le saldature tra i diversi centri abitati e favorire lungo la viabilità principale succitata e nelle aree al contorno, la riqualificazione dell'edilizia produttiva artigianale;*
 - limitare la nuova edificazione in zona rurale che non sia strettamente connessa con l'attività agricola e/o agrituristica; in particolare le previsioni urbanistiche e territoriali dovranno rafforzare il rapporto con i centri storici, favorendo il recupero e la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali della tradizione locale e dovranno:*

- *mitigare la presenza degli insediamenti recenti più dissonanti attraverso la previsione di fasce verdi ai margini del costruito, con funzione di filtro e mediazione paesistica tra questi e le aree coltivate o boscate circostanti;*
- *vincolare le trasformazioni del territorio al fine di non ostacolare la leggibilità delle tracce storiche e degli elementi storico-archeologici, architettonici e monumentali presenti quali il sistema delle ville romane, soprattutto in riferimento ai reciproci rapporti funzionali tra i nuclei consolidati e gli insediamenti periferici;*
- *vietare la nuova edificazione turistica ad elevato impatto e consumo rilevante di suolo ed incentivazione del recupero di nuclei edilizi in zona rurale a scopi turistici;*
- *favorire, in particolare negli insediamenti di Calvi, di San Nicola Manfredi e di San Giorgio del Sannio, la riqualificazione delle aree edificate periurbane, caratterizzate dalla tipica struttura insediativa a "stanze", attraverso la ricomposizione degli spazi di transizione ed il raccordo con il paesaggio agrario circostante; riqualificare gli spazi ed i servizi di uso pubblico nelle aree periurbane; nelle zone con struttura insediativa frammentaria, con ampi spazi liberi interclusi, riprogettare la fascia di transizione verso il territorio agricolo; rafforzare, in particolare negli insediamenti di Calvi e di San Giorgio del Sannio, il rapporto con i centri storici, favorendo il recupero e la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali; mitigare, in particolare negli insediamenti di Calvi e di San Giorgio del Sannio, la presenza degli insediamenti recenti più dissonanti attraverso la previsione di fasce verdi ai margini del costruito, con funzione di filtro e mediazione paesistica tra questi e le aree coltivate o boscate circostanti.*

6. Un nuovo scenario

Il PUC del Comune di San Giorgio del Sannio, sia nella prima stesura che nell'adeguamento al PTCP del 2014, ha recepito gran parte delle direttive del PTCP.

Si pensi alla definizione sia della nuova viabilità esterna come limite dell'espansione urbana, alla individuazione dell'ambito periurbano da riqualificare "attraverso la ricomposizione degli spazi di transizione ed il raccordo con il paesaggio agrario circostante", all'uso generalizzato della perequazione urbanistica negli interventi di trasformazione sia di contesti urbanistici consolidati che di aree di nuova edificazione e, soprattutto, al complesso di norme che garantisce certezza del diritto e buona pratica amministrativa.

Al tempo stesso, restano aperte questioni storiche aggravatesi con la mancanza di risorse pubbliche nonostante la perequazione urbanistica abbia permesso il non ricorso all'esproprio per pubblica utilità.

La dotazione degli standard urbanistici è in parte carente. Da un'analisi fatta sulla popolazione al settembre 2018 (10.050 abitanti) gli standard di tipo F1 (Istruzione primaria) risultano ancora insoddisfatti.

A maggior ragione, va ricercata una strategia che, nel raggiungimento dell'obiettivo di "centro ordinatore di livello provinciale", consenta di concertare con i Comuni contermini azioni tese al soddisfacimento dei necessari livelli di qualità urbana.

Ciò può rendere necessario per i Comuni dell'Ambito "Colline beneventane" la predisposizione di un Preliminare di piano intercomunale da proporre come Piano Strutturale (lasciando alle singole "municipalità" l'onere successivo della stesura dei rispettivi piani operativi) che sappia dialogare sia con la realtà urbana beneventana che con i vicini Sistemi Città del PTCP della Provincia di Avellino (si pensi al sistema della Città della Bassa Valle del Sabato con la presenza di Montefusco e, soprattutto, quello del Città delle Colline del Calore che vede, al suo interno, le vicine comunità di Pietradefusi e Venticano).

7. Il consumo di suolo e le politiche fiscali

La mancata crescita demografica e la modesta crescita edilizia inducono ad una riflessione sui cambiamenti in atto, di fronte ai quali la comunità si sta dimostrando sempre più vulnerabile, incapace di progettare risposte sociali, economiche ed ambientali.

Occorre introdurre nella pianificazione nuove strategie indirizzate all'uso del suolo, dell'acqua, dei rifiuti, dell'energia, della mobilità, dei servizi sociali, tutte buone pratiche per la realizzazione di una città sostenibile.

E' necessario, altresì, ridurre il consumo di suolo come principio che informi il governo del territorio per rendere prioritari gli interventi di riuso del patrimonio edilizio ed i processi di rigenerazione del tessuto esistente. Permane la necessità di politiche combinate e strumenti fiscali specifici quali misure di bonus fiscali o di incrementi volumetrici che possono avere un effetto importante per mitigare gli impatti urbanizzativi del suolo e garantire l'equilibrio ecologico locale. In questa ipotesi è stato necessario rivedere la perimetrazione delle Zone H individuate nella località Monterone e Cesine vista sia per le regole della perequazione sia per l'obbligo della costituzione dei comparti e degli eventuali consorzi. Inoltre la frammentazione

e la dimensione delle proprietà immobiliari rende quasi impossibile l'utilizzazione delle aree ai fini edificabili. Ampie superfici fondiari, infatti, sono risultate inutilizzabili ai fini edificabili essendo, al tempo stesso, soggette alla tassazione comunale. La ripermimetrazione delle zone omogenee H riguarda, quindi, quasi tutta l'area di Monterone e Cesine, limitando questa destinazione alle aree più prossime al centro urbano.

Le aree declassate sono state riclassificate come zone agricole.

8. L'edilizia residenziale pubblica

Nel nuovo scenario, svolgono un ruolo essenziale le scelte adottate per il comparto dell'edilizia residenziale pubblica, intesa quale nodo essenziale delle politiche urbane e motore del rinnovamento territoriale, al fine di rispondere concretamente alle istanze di una città sostenibile e, non ultimo, per assicurare maggiore operatività e sostenibilità al mercato edilizio.

A tal fine, è stato adottato un mix di azioni che contengano interventi sia di riqualificazione di aree interne al territorio urbano consolidato non più utilizzate o con usi non più sostenibili, che di aree non ancora urbanizzate.

Infine è stato confermato il principio della perequazione che si applica a tutte le zone che rientrano nel sistema della trasformazione.

Gli interventi con forte valenza sociale realizzati a S. Giorgio negli ultimi anni dimostrano che utilizzando lo strumento della perequazione è possibile realizzare effetti urbani di qualità

Occorre, quindi, riequilibrare dimensionamento, fabbisogno abitativo e standard urbanistici anche in una visione più ampia che riconosca a S. Giorgio del Sannio il ruolo di "Centro ordinatore di livello provinciale".

Infine occorre sottolineare la necessità di approvare il RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) che costituisce un allegato indispensabile al PUC, a seguito dell'intesa Stato Regione n° 268 del 16/11/2016 e della Deliberazione di Giunta regionale del 23 maggio 2017 n. 287.

arch. Costantino Furno