

# PUC

2015 COMUNE DI PESCOSANNITA (BN)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE STRUTTURALE  
QUADRO DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E DELLE REGOLE  
DOCUMENTO STRUTTURALE

QT 2.1\*



VERSIONE A SEGUITO DI DICHIARAZIONE DI COERENZA DELLA  
PROVINCIA DI BENEVENTO, ART.3 COMMA 4 REGOLAMENTO  
REGIONE CAMPANIA N.5/2011

### COMUNE DI PESCO SANNITA

**Sindaco**

Geom. Antonio MICHELE

**RUP**

Ing. Giuseppe CORBO

**UFFICIO VAS**

Geom. Raffaele PUCINO

**Progettista**

Arch. Vincenzo CARBONE

**Agronomia**

Dott. Agr. Giuseppe MARTUCCIO

**Geologia**

Dott. Geol. Lucio G. D'AGOSTINO

Dott. ssa Geol. Luigina PILLA

Dott. ssa Geol. Anna Luisa GIANQUITTO

**Valutazione Ambientale Strategica**

Arch. Carmen LAUDATO

**Collaborazione Urbanistica**

Ing. Gaetano DE NIGRIS

**Rete Ecologica Locale**

Ufficio Tecnico Comunale

*Un buon urbanista, un buon medico, un buon avvocato è chi riesce a conservare uno spirito critico e a farsi guidare da principi e valori che non sono quelli correnti.*

*Per gli urbanisti vale il discorso che può essere fatto, ad esempio, per i medici: il discrimine è in che modo intendono il Servizio sanitario nazionale, se lo difendono o no con la loro azione, c'è chi lavora a metà tra pubblico e privato per arrangiarsi ed è un comportamento ammissibile solo se si mantiene salvo il nucleo del pensiero critico.*

*L'urbanista deve spiegare al maggior numero di persone possibili le conseguenze che le scelte sul territorio provocano sugli interessi che lui difende, ossia quelli collettivi.*

*È questo il suo ruolo: dimostrare le conseguenze mantenendo fede a principi che non sono solo della professione ma dell'uomo, ossia l'interesse generale da anteporre a quello individuale, in base ai quali le persone dovrebbero pensare e vivere.*

**Edoardo Salzano.**

## LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### PREMESSA:

#### IL PIANO COME FONDAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Il PUC è il fondamento per la valorizzazione del territorio, la permanenza degli abitanti nella comunità insediata, la tutela dell'identità storica e culturale, la tutela e il godimento del patrimonio storico, architettonico e urbanistico, lo sviluppo delle aree rurali.

I principi:

#### L'AREA VASTA

LO SVILUPPO E LA PIANIFICAZIONE

IL QUADRO INFRASTRUTTURALE

GLI OBIETTIVI TERRITORIALI

#### LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

#### LE SCELTE STRATEGICHE DEL PUC E LE POLITICHE DA ATTUARE

La sostenibilità

Bisogni d'uso del suolo.

Le disposizioni strutturali e programmatiche.

Sistemi e ambiti.

Le scelte strategiche:

La costruzione della Città Territorio.

La valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del Sito di Antica formazione.

Lo spazio rurale aperto.

La tutela, la qualità, la mobilità dolce e lenta.

#### LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ TERRITORIO

La Città come sede della comunità insediata e spazio della democrazia.

La dimensione territoriale nella programmazione europea

Il nuovo rapporto città – campagna

#### VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La tutela del Sito di Antica Formazione

L'efficienza energetica.

Valorizzazione delle attività produttive e l'indifferenza funzionale.

#### VALORIZZAZIONE DELLO SPAZIO RURALE APERTO

## LA TUTELA, LA QUALITA', LA MOBILITA' DOLCE E LENTA

Gli ambiti della tutela

La qualità urbana e rurale, il contrasto al degrado e all'espansione edilizia diffusa.

La rete della mobilità dolce e lenta

## I TEMI STRATEGICI

Le trasformazioni urbanistiche

Le porte territoriali

## L'URBANISTICA RIFORMISTA

Le vie dell'urbanistica.

La compensazione.

Il contributo di sostenibilità.

## LE FORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano

Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli

Indicatore di edificabilità.

Le classi di aree.

La nuova edificazione.

Le aree a standard.

## STANDARDS RESIDENZIALI, STANDARDS URBANISTICI E AMBIENTALI

Il sistema delle aree per spazi pubblici

L'housing sociale

## IL FABBISOGNO

L'incremento delle famiglie e di alloggi

Le direttrici produttive

Le direttrice ambientale

Le attrezzature urbane

## IL PIANO COME FONDAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

**Il PUC è il fondamento per la valorizzazione, la permanenza degli abitanti, la tutela dell'identità storica e culturale, la protezione del patrimonio edilizio, storico, architettonico e urbanistico, la qualità delle aree rurali.**

### **I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat**

Il PUC si fonda sui cinque capisaldi definiti da Campos Venuti:

La salvaguardia pubblicistica volta a rivendicare l'uso sociale dei suoli.

La salvaguardia sociale volta a difendere la coesione e la permanenza degli abitanti.

La salvaguardia produttiva volta al superamento della rigida zonizzazione.

La salvaguardia ambientale.

La salvaguardia programmatica volta a governare i processi urbani secondo la logica della successione, rifuggendo la progettazione fuori scala.

### **La Città come Bene Comune**

La Città è la sede della socialità e della democrazia. La Città è bene comune. L'obiettivo è la costruzione della Città Pubblica.

### **La tutela del Sito di Antica Formazione**

L'obiettivo è la tutela e la fruibilità del patrimonio storico attraverso il restauro e la valorizzazione funzionale (residenza, attività museali, enogastronomiche e ricettive, laboratori delle tradizioni).

### **La Città Territorio**

Il sistema di città di città identifica catene di spazi, costruiti e aperti. Nel sistema è differente la popolazione e il modo di abitare. La Città – territorio corrisponde a un sistema che comprende Pesco Sannita, Pietrelcina e Pago Veiano. E' una città aperta e pluricentrica, basata sui Centri Urbani minori che non devono diventare grandi centri, ma valorizzare e tutelare le loro identità.

### **La Rete della Città Territorio della mobilità dolce e lenta**

La rete della mobilità dolce e lenta è il fondamento dell'unitarietà e integrità.

### **Le Porte territoriali**

La porta territoriale è l'area di ruolo strategico tra i territori: il Fiume Tammaro, l'area di Maitine, l'area di Monteleone e l'area della Stazione Ferroviaria.

### **Il rafforzamento della coesione sociale e l'housing sociale**

La produzione di edilizia sociale nelle aree di modificazione è il fondamento per superare la segregazione e l'emarginazione dei ceti deboli e la rigidità strutturale dei vecchi piani di zona. Il Piano affianca alla vecchia disciplina quella che prevede la produzione nei programmi di edilizia libera e sociale.

### **L'efficienza energetica**

Il miglioramento del bilancio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti rappresenta un obiettivo del Piano. Si tratta di definire i livelli di eco sostenibilità.

### **La sviluppo dell'architettura**

Lo sviluppo dei concorsi di architettura urbana è incentivato con un incremento della QST del 10%.

### **La valorizzazione delle attività produttive esistenti**

La valorizzazione delle aree e immobili del tessuto urbano, la permanenza della popolazione e delle funzioni produttive compatibili (laboratori artigianali, attività ricettive, turistiche ed enogastronomiche) è promossa con gli incentivi.

### **Il Suolo rurale come bene comune**

Il Suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica. Le aree extraurbane sono considerate nel

piano come insieme di suoli non urbani, agricoli, forestali, pascolativi, costituito da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione, ancorché abbandonati.

**L'equilibrio delle funzioni**

Le attività che assicurano occupazione e reddito, vanno valorizzate con incentivi.

L'AREA VASTA

**L'AREA VASTA** (SE IL TEMA E' QUESTO, QUALI SONO LE 4 QUESTIONI DEL NUOVO SCENARIO?)

**COSTRUIRE UN MODO PER ADOTTARE AZIONI  
CONDIVISE FRA COMUNI**

**SUPPORTARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE  
TERRITORIALE PROGRAMMATO**

**RAPPORTO CON LA CITTÀ , L'ALTA CAPACITÀ E LA LOGISTICA**

LA PIANIFICAZIONE È IN GRADO COGLIERE  
L'INSIEME DELLE COSE CHE TRASFORMANO IL  
TERRITORIO SE HA UNA VISIONE DI SISTEMA.

E' utile se esiste un progetto di società al quale far  
aderire un progetto di territorio.

IL LEGAME TRA COMUNITA' E TERRITORIO È  
STRETTO.  
IL COMPITO DELLA POLITICA E DELLA  
PIANIFICAZIONE E' RAFFORZARE IL RAPPORTO

QUANDO LA DEMOCRAZIA RAPPRESENTATIVA FUNZIONAVA  
SULLA BASE DELLA GRANDE MEDIAZIONE TRA SOCIETÀ E  
POLITICA OPERATA DAI PARTITI, ERA PIU' SEMPLICE

LA ROTTURA DI TALE MEDIAZIONE HA DETERMINATO L'IDEA  
DEL PROGETTO CONTRO IL PIANO

È NECESSARIO RICOSTRUIRE LA SINERGIA,  
ANCHE ATTRAVERSO IL LAVORO DELLA PROVINCIA DI  
"TRAGHETTARE" VERSO UN NUOVO MONDO

INVENTARE UNA NUOVA FORMA DI COMPLEMENTARIETA' DI  
FUNZIONI TERRITORIALI FRA I COMUNI

**RIPARLARE DI PIANIFICAZIONE,  
D'INFRASTRUTTURE E DI SISTEMA TERRITORIO**

## L'AREA VASTA (NON E' UNA QUESTIONE DI DIMENSIONE O DI GRANDEZZA)

**E' UNA QUESTIONE DI ADOTTARE AZIONI SISTEMICHE FRA COMUNI**

**DI ADOTTARE NUOVE FORME DI CONDIVISIONE E DI ASSOCIAZIONISMO**

I singoli TERRITORI del sistema sono importanti, ma devono esser considerati come parte di un tutto (sistema), che è qualcosa di più della somma delle singole parti.

Questo "qualcosa di più" sono le reciproche relazioni ed interazioni.

COME SPIEGARE QUESTO QUALCOSA IN PIU'?

ATTRAVERSO  
LE INTERRELAZIONI

COME SPIEGARE L'IMPORTANZA DEL SISTEMA?

**LA METAFORA DI MARCO POLO E DI KUBLAI KAN DEL PONTE DI PIETRA.  
(ITALO CALVINO)**



PIETRELCINA - PESCO SANNITA  
BENEVENTO PAGO VEIANO

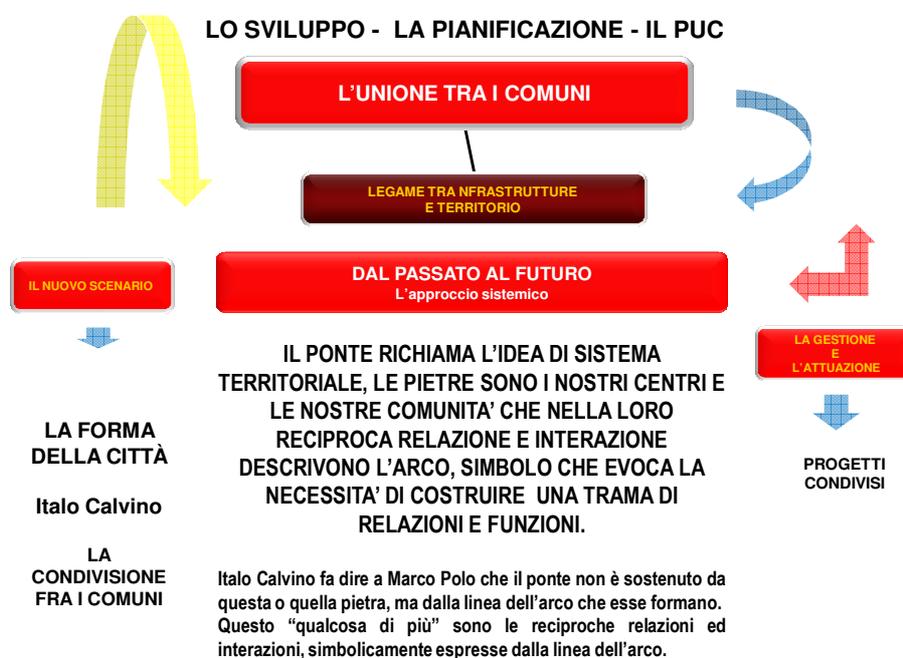
COSA RAPPRESENTA KUBLAI KAN E MARCO POLO PER CALVINO ?

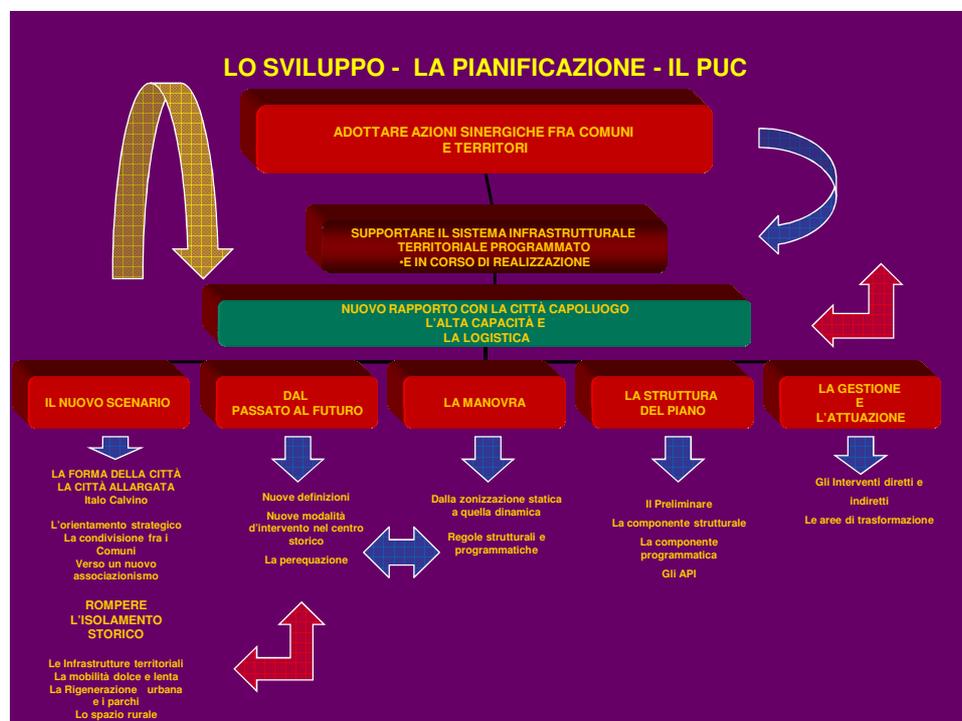
**Marco Polo descrive un ponte, pietra per pietra.  
Ma qual è la pietra che sostiene il ponte? - chiede Kublai Kan.**

**Il ponte non è sostenuto da questa o quella pietra, - risponde Marco,- ma  
dalla linea dell'arco che esse formano.**

**Kublai Kan rimane silenzioso, riflettendo. Poi soggiunge: Perché mi parli  
delle pietre? E' solo dell'arco che m'importa.**

**POLO RISPONDE: SENZA PIETRE NON C'È ARCO.**





## ROMPERE LO STORICO ISOLAMENTO

Adottare azioni sinergiche fra comuni e territori.

Supportare il sistema infrastrutturale territoriale programmato e in corso di realizzazione.

Nuovo rapporto con la Città Capoluogo in funzione della logistica e l'alta capacità.



Le previsioni del PUC sono sostenute dal nuovo quadro infrastrutturale provinciale e di area vasta e dalla valorizzazione delle risorse identitarie del territorio.



## LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La formazione del Piano.  
La legislazione della Regione Campania.  
La Città Pubblica.  
La Città autentica.  
Il Quadro conoscitivo

### La formazione del Piano.

Lo strumento della pianificazione urbanistica comunale è il Piano Urbanistico Comunale, (PUC) che si articola in componente strutturale e programmatica/operativa e Atti di Programmazione degli Interventi (API).

Il PUC disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio, determinando regole per l'uso dei suoli volti a migliorare la qualità della vita secondo i criteri dello sviluppo sostenibile, l'efficienza ambientale, la competitività, la riduzione dei rischi, la tutela dell'identità storica, il coordinamento con il PTCP, il PTR e il Comune.

La componente strutturale traccia le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le qualità specifiche e le invarianti di natura geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storiche e urbanistiche.

Questa scelta appartiene a un preciso approccio e orientamento culturale: considerare l'individuazione delle qualità del territorio e la definizione delle regole per la loro conservazione o ricostituzione come la fase preliminare e prioritaria di ogni processo di pianificazione, sia nell'ambito dello stesso piano sia nella successione dei piani.

La componente programmatica e operativa del Piano rappresenta lo scenario nell'ambito del quale proiettare scelte e regole per la realizzazione dell'idea concreta della città<sup>1</sup>. Gli

---

<sup>1</sup> ORIOL BOHIGAS.

---

---

API (atti di programmazione degli interventi) identificano l'attuazione dei progetti pubblici e privati nel periodo di riferimento.

## **La Legislazione della Regione Campania.**

Il Regolamento n. 5 del 2011 della legge 16 del 2004 mette in risalto la suddivisione del piano in componente strutturale e programmatica e API.

Gli API individuano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione da realizzare nell'arco di tre anni. L'API ha valore ed effetto del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) la delibera di approvazione dell'API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza.

L'API specifica i parametri: le destinazioni d'uso e indici edilizi, le forme di esecuzione e modalità degli interventi, le opere di urbanizzazione da realizzare e gli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, gli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

## **La Città Pubblica.**

Scopo principale del piano è la costruzione della Città pubblica. La città pubblica è rappresentata dalla sequenza armoniosa e organica degli spazi pubblici: piazze, parcheggi, verde, parchi, viabilità.

La costruzione degli spazi pubblici è connessa al regime dei suoli, al trattamento delle aree, alla rendita fondiaria e edilizia, alla decadenza dei vincoli. Il Piano fonda la manovra urbanistica sull'equità nella disciplina dell'uso del suolo, sul contrasto alla rendita fondiaria e edilizia e sulla possibilità dell'acquisizione gratuita delle aree per i servizi pubblici. La tecnica utilizzata per raggiungere le finalità è quella della perequazione urbanistica.

## **La Città autentica.**

La combinazione fra luoghi e processi, che è all'origine della forma della città<sup>2</sup>, nella sua straordinaria varietà, nella ricchezza delle declinazioni, può generare forme di città false,

---

<sup>2</sup> ITALO CALVINO (Le città invisibili).

---

---

che si contrappongono alla città autentica<sup>3</sup> che incoraggiano e sostengono la coesione sociale e il sano interclassismo<sup>4</sup>.

La portata legislativa delle ultime disposizioni (Piano Casa, Contratti di Quartieri, Piano Città) pone l'accento sulla costruzione di "città autentiche" marcando il passaggio a regole dell'uso del suolo che incoraggiano progetti di rigenerazione urbana attuati dai privati con integrazione di edilizia sociale. Programmi costruttivi, cioè, che inglobano edilizia libera e edilizia sociale, servizi pubblici, esternalità positive. Il recupero dei vecchi insediamenti o delle aree degradate è oggi una questione appena aperta che presenta tuttavia ancora forti difficoltà.

La rigenerazione urbana insieme agli incentivi connessi deve tener conto della specificità delle zone. È palese che quando in un quartiere (antico, o degradato, o di recente edificazione) si riqualifica lo spazio pubblico o si rigenera il patrimonio, questi tipi d'interventi rappresentano il motore della rigenerazione dell'intorno, determinando il riequilibrio della popolazione insediata.

È altrettanto palese la necessità di un rapporto più organico tra i diversi settori amministrativi. La cultura della gestione delle opere pubbliche racchiusa per ragioni spesso finanziarie all'esclusiva competenza non si accorda con l'esigenza urbanistica più ampia e rivolta alla ricerca d'interventi dove il disegno urbano è il cardine e il fulcro.

Il ritorno al "progetto a scala urbana di trasformazione urbanistica", che attua le scelte del piano, rappresenta il ritorno all'idea della strada e della piazza, (definiti con il linguaggio dell'architettura), contro la diffusione dell'edificazione per blocchi isolati anche nelle ispirazioni positive dell'edilizia residenziale pubblica.

In questo ritorno al "progetto a scala urbana" è visibile l'impegno al recupero delle proposte artistiche di Camillo Sitte per quanto riguarda le piazze e gli spazi pubblici, alla valorizzazione dell'immagine urbana di Kevyn Lynch, delle proposte di Leon Krier.

La rilettura di queste esperienze urbanistiche rileva come la cultura del progetto, che nelle città italiane ed europee sta assumendo da parte delle amministrazioni e degli urbanisti consistenza e rilievo, si misura sul fragile rapporto con l'iniziativa privata.

---

<sup>3</sup> GIORGIO PICCINATO.

<sup>4</sup> ALDO MORO. "Nella concezione di un sano interclassismo non si lascerà nulla d'intentato perché al proletariato, agli operai, ai contadini, agli impiegati, al cetto medio, venga finalmente dato il riconoscimento di una maggiore giustizia.

L'attenzione dei modelli urbani di quartieri integrati, ad esempio, non è posta soltanto rispetto all'esigenza dell'integrazione sociale o sui contenuti tecnico-formali, ma su quelli della gestione attraverso la ricerca di forme di collaborazione tra l'iniziativa pubblica e quella privata.

La Città deve essere rigenerata attraverso l'iniziativa pubblica, attraverso il piano generale e quelli attuativi che devono dettare regole dell'uso del suolo certe e remunerative anche per l'intervento privato e comprendere efficaci punti, rivolti all'urbanità, all'integrazione sociale e di contrasto all'anomia.

L'anomia<sup>5</sup> designa la mancanza di coesione. Questa situazione alimenta nei ceti deboli nuove forme di segregazione<sup>6</sup> e perdita di valori e/o di prospettive di vita.

## Il Quadro conoscitivo.

Il Piano disciplina la tutela e l'uso del territorio al fine di:

- 1) realizzare un efficace sistema di programmazione e pianificazione al servizio dello sviluppo economico, sociale e civile della popolazione, idoneo ad assicurare il miglioramento della qualità della vita;
- 2) promuovere l'uso appropriato delle risorse ambientali, naturali, territoriali e culturali;
- 3) favorire la cooperazione, valorizzare la concertazione con le forze economiche e sociali e semplificare i procedimenti amministrativi.

Informa le azioni ai seguenti obiettivi generali:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- d) ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;

<sup>5</sup> Émile Durkheim (1858-1917) .

La società moderna, caratterizzata da un'accentuata divisione del lavoro conduce ad una produzione di nuovi ruoli e nuove funzioni.

Il disintegrarsi dei valori e delle regole previgenti e l'assenza di parametri nuovi creano lo stato *anomico* della società, che finisce col riflettersi nella personalità dell'individuo, attraverso forme di disadattamento.

<sup>6</sup> Roberto Camagni, professore di Economia Urbana presso il Politecnico di Milano.

f) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Il Quadro conoscitivo è la rappresentazione dello stato del territorio e dei processi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento necessario per obiettivi e contenuti del piano:

- a) le dinamiche dei processi di sviluppo economico e sociale;
- b) gli aspetti fisici e morfologici;
- c) i valori paesaggistici, culturali e naturalistici;
- d) i sistemi ambientali, insediativi e infrastrutturali;
- e) l'utilizzazione dei suoli;
- f) i vincoli territoriali.

## LE SCELTE STRATEGICHE E LE POLITICHE D'ATTUARE IN RELAZIONE ALLE DINAMICHE URBANE

La sostenibilità  
Bisogni d'uso del suolo.  
Le disposizioni strutturali e programmatiche.  
Sistemi e ambiti.  
Le scelte strategiche:  
La costruzione della Città Territorio.  
La valorizzazione del tessuto urbano consolidato.  
La valorizzazione dello spazio rurale aperto.  
La tutela, la qualità, la mobilità dolce e lenta.

### La sostenibilità.

Il Piano riconosce il principio della sostenibilità come riferimento della pianificazione comunale. Il sistema ambientale è elemento principale delle scelte del Piano. Tale sistema è da rafforzare perseguendo l'efficienza ambientale. Le aree particolarmente produttive del Comune rappresentano per estensione e qualità della produzione il fondamento del sistema ambientale.

### Bisogni d'uso del suolo.

Il Piano si fonda su previsioni attendibili di bisogni d'uso del suolo (pubblici, residenziali, produttivi) e su valutazioni di qualità delle aree (posizione, uso, disponibilità). Deriva l'intervento di progetto edilizio e/o urbanistico dallo stato fisico e giuridico del bene in funzione dell'individuazione dell'ambito strutturale di assegnazione dell'edificabilità propria dei suoli (ASAEP) assegnando alle aree, nella parte strutturale, un diritto edificatorio proprio, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del Piano assegnata dalla parte programmatica.

Articola le parti in ambito urbano ed extraurbano, precisandone i caratteri della trasformazione fisica e funzionale sulla base dell'interesse riscontrato. Rappresenta la

---

---

classificazione e il regime del suolo secondo il DM 1444/68 in ZTO avvalendosi di zone elementari.

Definisce le aree della trasformazione urbanistica riconducendole alle ZTO del DM 1444/68. Esprime le densità territoriali e fondiari delle ZTO attraverso indici espressi in mq/mq.

## **Le disposizioni strutturali e programmatiche del Piano.**

Il PUC è suddiviso in disposizioni strutturali e programmatiche:

a) le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono 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) le disposizioni programmatiche, sono 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.

Le disposizioni strutturali e programmatiche sono contenute negli elaborati grafici e nelle norme (QNT). La disciplina di testo rappresenta il "*quadro delle regole*".

Nel Piano, per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

- trasformazione fisica: azione di modificazione dello stato di fatto fisico di un'area o immobile.
- trasformazione funzionale: azione di modificazione funzionale dell'utilizzazione in atto di un'area o immobile.

---

---

In tal senso “la trasformazione fisica e funzionale” è un sistema d’interventi volto alla realizzazione di servizi e complessi insediativi (articolo 2 DM 1444/68) di tipo residenziale o produttivo e diretti a migliorare la qualità fisica dell’habitat e funzionale (offerta di attività e servizi) dell’ambito urbano.

## **Sistemi e Ambiti.**

Il Piano fa riferimento alle unità di suolo dedotte dalla suddivisione dei due ambiti territoriali in cui è suddiviso: urbano AU (nelle differenti parti e usi) ed extraurbano AE.

L’ambito extraurbano è costituito da suoli non urbani, usi agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione, ancorché abbandonati, da aree sottoposte a tutela. E’ definito per la disciplina del regime dei suoli l’ambito strutturale dell’edificabilità propria dei suoli (ASAEP) e l’ambito delle aree di trasformazione AT .

I Sistemi sono: il sistema degli spazi pubblici del DM 1444/68, il sistema della mobilità (viabilità, percorsi ciclabili o pedonali, infrastrutture), il sistema ambientale.

## **Le scelte strategiche.**

Gli elementi costitutivi del sistema territoriale, da cui possono essere tratti gli obiettivi del Piano, s’informano a risorse distintive dell’area derivanti dall’insieme delle variabili e risorse endogene, materiali e immateriali. Le risorse distintive sono le caratteristiche intrinseche e salienti del territorio configurabili come qualità speciali che permettono allo stesso di essere competitivo.

Esse non sono facilmente imitabili perché appartengono al cuore e alla struttura del territorio e perciò definite “**cuore del sistema**”. Le risorse distintive del territorio di Pesco Sannita sono: il sito di antica formazione, il paesaggio e l’acqua, che vanno messe in rete attraverso l’Unione dei Comuni.

---

---

L'obiettivo è esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni finalizzate al rafforzamento e valorizzazione delle risorse distintive del territorio di area vasta. Per quest'obiettivo il processo di formazione degli strumenti urbanistici comunali facilita il percorso di attuazione.

Le finalità si materializzano nel creare un percorso endogeno in cui le dinamiche interattive e collaborative tra i territori comunali e gli attori sociali locali hanno un ruolo attivo nel controllo delle risorse e capacità d'innovazione.

Il rafforzamento dell'armatura infrastrutturale, ad esempio, è considerabile il tema rilevante del sistema territoriale ai fini della valorizzazione.

L'istituto dell'Unione dei Comuni può considerarsi lo strumento nel quale la condivisione dell'obiettivo dello sviluppo dell'area vasta, fondato sul rafforzamento dell'armatura infrastrutturale, la tutela dei vigneti e la valorizzazione dei beni culturali, evidenzia strategie comuni di accelerazione dei processi.

Il modello di "territorio lento", definito come processo di sviluppo in cui le attività agricole si mescolano con quelle produttive e con il turismo innovativo, in un'ottica plurisettoriale, rende il territorio non ancorato a un unico motore di sviluppo.

Originali processi d'integrazione tra attività industriali e agricole, valorizzazione dei prodotti tipici, del patrimonio culturale e paesaggistico, connessi con valori quali la reciprocità, la fiducia tra persone e imprese, disegnano questo modello.

Un territorio, cioè, capace di attribuire importanza alle radici ma non per questo essere ancorato al passato, anzi in grado di miscelare il patrimonio, attraverso ricerca e tecnologie, con l'innovazione. Tale modello, oltre alla presenza di un'economia caratterizzata da produzioni di qualità e di nicchia, evidenzia processi di permanenza e radicamento in cui il territorio con la sua storia, tradizione, saperi e identità relazionale costituisce un valore aggiunto superiore rispetto a quello dei concorrenti.

In conformità a tali assunti, gli obiettivi si concentrano su 4 temi:

1. integrazione orizzontale tra filiere produttive: distretto in cui si instaurano meccanismi di dialogo e collaborazione tra soggetti e filiere produttive.
2. integrazione verticale tra le singole parti territoriali: rete corta tra territori per una visione integrata tra le parti rurali, semi-urbane ed urbane.
3. integrazione extraterritoriale: rete lunga in grado di connettere il sistema con l'esterno.
4. diffusione della cultura dell'innovazione.

La strategia dell'area vasta si può concentrare su puntuali e specifici obiettivi: costruzione della città territorio, aumento della competitività, integrazione tra filiere, promozione delle risorse del territorio, sostegno al territorio rurale. Da ciò si ricavano gli obiettivi del Piano:

**La Formazione della Città Territorio.**

**La valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del Sito di Antica formazione.**

**La valorizzazione dello spazio rurale aperto.**

**La tutela, la qualità, la mobilità dolce e lenta.**

## LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ TERRITORIO

**La Città, sede della comunità insediata e della democrazia.**

La Città, è vista come la sede della socialità e della democrazia. In tutte le epoche essa ha guidato il cambiamento e l'innovazione, ponendosi come locus del genio umano e delle sue capacità creative. Nel rispetto di ciò e nella pluralità delle azioni dei piani, termini come forma, spazio pubblico sono tornate d'interesse e attenzione.

Una città definisce i suoi spazi e li mette in relazione tra loro, descrive le regole con cui le diverse porzioni del territorio sono in rapporto reciproco, nello spazio e lungo l'asse del tempo. Una città è uno strumento per l'organizzazione del territorio e un testimone dello spirito e del tempo.

---

Nel 1984, Bernard Huet (architetto e urbanista francese, morto nel 2001), scrisse un articolo per la rivista Lotus n. 41 diretta da Vittorio Gregotti sul tema “Abitare in Città”.

L’articolo introduttivo era “la città come spazio abitabile”. Per un po’ quell’articolo e quel tema sono stati dimenticati, nonostante lo sforzo di Gregotti e della rivista Lotus. In effetti, l’ubriacatura del “*mito della crescita*” (Oltre la crescita, l’economia dello sviluppo sostenibile, Herman E. Daly), fece accantonare il pensiero di chi sosteneva essenziale il rapporto forma urbana e qualità dell’abitare.

Una città, quindi, esibisce il rapporto tra “forma” e “abitare” quando è modificata, o trasformata secondo regole armoniose.

Il Piano affida il rapporto tra “forma” e “abitare” alla parte strutturale e programmatica e all’attività istituzionale dei Sindaci .

Il Piano e la “*Carta per la ricostruzione della città europea*” di Leon Krier, depositano l’attenzione su un caposaldo: la città può essere organizzata come una federazione di parti o centri minori collegati da elementi comuni d’interdipendenza e complementarietà.

Il sistema di città di città, identifica catene di spazi, costruiti e aperti.

Il sistema di città di città pone il Comune nella nuova dimensione di città allargata, la Città Territorio, rappresentando le relazioni delle diversità e quelle unitarie d’interdipendenza, complementarietà e connessione nella visione ampia di città - territorio.

In queste aree urbane è differente la popolazione, sono differenti le pratiche sociali, è il modo di abitare. In queste differenze si riconosce la ricchezza della città e nella loro progettazione si misura l’utilità di un Piano che considera la città nella sua interezza e globalità, coinvolgendo in maniera uniforme il territorio.

Nel corso delle trasformazioni degli ultimi decenni che hanno posto fine alle illusioni della crescita dei grandi spazi urbanizzati e delle concentrazioni è emersa la necessità di

---

---

superare il tradizionale rapporto tra città e campagna. Ciò anche riguardo alla tecnologia che ha abbattuto le dimensioni relazionali di spazio/tempo.

La campagna e le aree rurali hanno assunto una nuova centralità a proposito delle produzioni agroalimentari e alle specializzazioni produttive caratteristiche degli ecosistemi territoriali. Ciò è fondamentale rispetto alle opportunità di sviluppo turistico qualificato e alla disponibilità di risorse ambientali e storico – culturali, ancora oggi in grado di esprimere i forti caratteri d'identità territoriale.

Con il cambiamento della gerarchia tra aree paesistiche e periferie si è affermata una nuova dimensione delle relazioni che propone l'esigenza di città-territorio, pluricentrica e aperta. In questo quadro è di grande interesse la strategia per la programmazione 2014-2020 della politica di coesione territoriale volta a promuovere filiere agricole corte e lunghe di qualità e rafforzare i beni pubblici locali.

La Città– territorio è' una città aperta e pluricentrica, basata sui centri urbani modesti che la compongono.

Questi centri minori non devono puntare a diventare grandi città ma devono puntare a fare delle coltivazioni di pregio a vite la grande risorsa del territorio su cui incardinare il progetto armonioso delle polarità residenziali, turistiche, formative, infrastrutturali.

Ciò s'inquadra nel nuovo rapporto tra città e aree rurali della programmazione comunitaria 2014-2020.

E' un modello di Città - territorio già sperimentato nel nostro Paese.

Infatti, la Biennale Spazio Pubblico del 2013 a cura dell'INU e ANCI ha presentato esperienze di Comuni che possono essere indicate come buone pratiche. La Sicilia ha in atto due Laboratori territoriali attraverso due gruppi di Comuni siciliani: Città a rete Madonie - Termini e Città del Vino delle Terre Sicane.

---

L'intreccio delle relazioni tra questi centri urbani ha creato a spazi di mezzo in cui s'intersecano, secondo regole le reti infrastrutturali, i tessuti delle aree agricole, gli insediamenti produttivi, le trame della residenzialità diffusa e nuove strutture turistiche di agriturismo e di turismo rurale che, insieme alle destinazioni urbanistiche, hanno cambiato il senso del godimento degli spazi pubblici e privati e delle interdipendenze tra le funzioni urbane e rurali.

Questo sistema è contrassegnato da una lenta e profonda trasformazione territoriale, fondata sull'introduzione d'innovazioni produttive che hanno determinato effetti positivi dal punto di vista sociale, economico e della qualità del paesaggio costruito. Pertanto, il paesaggio e le parti ambientali, sono il tessuto connettivo dello spazio pubblico della nuova città – telesina. Tema che interessa la dimensione territoriale e il rapporto città campagna.

### **La dimensione territoriale nella nuova programmazione.**

La coesione territoriale è il nuovo obiettivo delle politiche Europee. Negli ultimi due decenni, la riflessione sulle politiche europee, si è evoluta fino al riconoscimento di due priorità:

- riconoscere l'interdipendenza tra i territori, prescindendo dalle frontiere amministrative.
- rendere maggiormente equa la distribuzione degli investimenti sui territori.

Il trattato di Lisbona, adottato nel 2009, fa della coesione territoriale un obiettivo dell'Europa nel riconoscere il carattere dei territori che la compongono. Gli obiettivi chiave della coesione territoriale sono lo sviluppo equilibrato, la maggiore solidarietà tra territori e l'accesso equilibrato dei cittadini ai servizi di base.

### **Il nuovo rapporto città – campagna.**

Il rapporto tra aree urbane e rurali è il tema che attraversa molti aspetti. E' oggetto di separate politiche settoriali e strutturali. Caratterizza problematiche economiche, sociali e

---

---

territoriali. E' il tema che si affaccia sullo scenario dell'evoluzione delle politiche europee. Le aree urbane e rurali sono unite da un legame funzionale d'interdipendenza che in passato collegava interessi contrapposti, ma che oggi devono configurare una relazione di cooperazione.

L'attuazione di questo diverso approccio potrebbe significare l'unione delle politiche per gli spazi rurali e urbani sotto l'unico denominatore delle politiche territoriali.

Dalla Comunità Europea è accolta la definizione di “aree territoriali funzionalmente interconnesse e interdipendenti”. Le aree rurali sono esposte a grandi trasformazioni dovute ai mutamenti dell'economia, consumi, pressioni sui suoli. Ciò mette in discussione modelli organizzativi economici e sociali consolidati. La transizione in atto modifica le scelte degli imprenditori e dei soggetti pubblici verso direzioni diverse.

I problemi del Paese e la messa in discussione dei sistemi di welfare accrescono le incertezze, nel mentre le politiche agricole sono in discussione. Leggere queste circostanze come base per il cambiamento è la premessa da cui ripartire per definire nuove traiettorie per il futuro.

Ne segue l'apertura di uno spazio dell'agire basato sull'interdisciplinarietà tra le scienze sociali, nella convinzione che la ricerca dell'interesse privato sia una delle forze propulsive dell'attività d'impresa, che affianca anche le motivazioni dell'imprenditore e le relazioni interpersonali e istituzionali nel contesto sociale in cui si opera. Aspetti che riguardano tanto le risorse ambientali, quanto quelle sociali.

Dal punto di vista ambientale, la difesa e la rigenerazione del capitale naturale, richiede l'adozione di modelli produttivi meno dissipativi nell'uso di risorse non rinnovabili e nelle scelte di consumo. La multifunzionalità agricola e l'adozione di meccanismi di governo pubblico - privato, porta a positivi cambiamenti nel lavoro e negli attori.

In questo stretto sentiero l'approccio territoriale del PUC (componente strutturale e programmatica) evidenzia la necessità della formazione del modello di sviluppo dal basso attraverso cui reinterpretare l'economia, il territorio, l'etica e la sostenibilità.

---

---

La descrizione e la rappresentazione dell'identità dei luoghi è un percorso, afferma Alberto Magnaghi analitico e complesso. Esso può avvalersi di approcci percettivi, olistici: l'immagine pittorica, la fotografia, il racconto, la poesia, la biografia.

Può articolarsi nella descrizione grammaticale e sintattica degli elementi che compongono la struttura linguistica del paesaggio che vediamo. Tuttavia, continua Alberto Magnaghi, ai fini di una interpretazione attiva, operante, dell'identità di un luogo è necessario un procedimento di scomposizione analitica che consenta di interpretare ciò che vediamo come esito complesso, stratificato, dinamico di un processo storico in cui si dà un susseguirsi di processi co evolutivi fra società insediata e ambiente.

## VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### La tutela del Sito di Antica Formazione

Il Centro storico è individuato attraverso la perimetrazione dell'agglomerato urbano conseguente a ricognizione accurata della cartografia. Il centro storico comprende il Sito di antica Formazione. Il Sito di antica Formazione è rappresentato dal Borgo.

L'obiettivo del Piano per il Sito di Antica Formazione è la tutela, salvaguardia e fruibilità del patrimonio storico e urbanistico attraverso il restauro conservativo e la valorizzazione funzionale (residenza, attività museali, enogastronomiche e ricettive, laboratori delle tradizioni).

### Efficienza energetica

Il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili rappresenta un obiettivo del Piano che disciplina e definisce livelli di eco sostenibilità e incentivi.

---

---

## **Valorizzazione attività produttive esistenti e l'indifferenza funzionale.**

Sulla base di questo principio, viene riconosciuto il mantenimento della QST esistente nei cambi di destinazione d'uso tra funzioni urbane nel tessuto urbano consolidato disciplinando incentivi e trasferimento dei diritti edificatori.

## **VALORIZZAZIONE DEL SUOLO RURALE**

Il Suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica e energetica. Il Piano punta a considerare le aree extraurbane come insieme di suoli non urbani, agricoli, forestali, pascolativi, costituito da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione, ancorché abbandonati.

Il Piano punta a contenere il carico urbanistico e il consumo di suolo, salvaguardando le aree agricole. L'obiettivo strategico è la valorizzazione del comparto vitivinicolo in termini di miglioramento e tipizzazione della produzione e conservazione della risorsa suolo.

## **LA TUTELA, LA QUALITA', LA MOBILITA' DOLCE E LENTA**

### **Gli ambiti della tutela.**

La protezione dell'ambiente estesa all'intero territorio comunale si sviluppa attraverso il quadro delle regole. La protezione è definita dall'ambito di tutela mirata costituito da categorie specifiche di beni.

### **La qualità urbana e rurale, il contrasto al degrado.**

---

---

L'obiettivo generale è la rifunzionalizzazione e il ridisegno complessivo delle aree, con aumento del livello di servizio e di qualità insediativa. L'obiettivo specifico è il miglioramento della qualità insediativa e delle attrezzature, con realizzazione di specifiche funzioni (aree parcheggio, verde, spazio fieristico / espositivo etc.) e il contrasto agli elementi di degrado.

## **La rete della mobilità dolce e lenta**

Il PUC propone la rete della mobilità dolce e lenta del Comune come fondamento dell'unitarietà e integrità dei territori.

Le piste ciclopedonali e i green way lungo le strade verso i territori dei Comuni vicini rappresentano il fondamento della mobilità urbana sostenibile e della valorizzazione delle aree di pregio.

La rete permette di realizzare la sistemazione di boulevard con green way e piste ciclopedonali in modo da valorizzare il territorio e rendere utilizzabili le arterie sotto il profilo della sostenibilità e della mobilità dolce e lenta.

La sistemazione garantisce: la sicurezza, l'accessibilità, per le tipologie di utenti con diverse caratteristiche e abilità (bambini, anziani ecc.), la circolazione dolce, legata alle pendenze moderate, la multiutenza poiché i green way sono aperti a tutte le tipologie di utenti (pedoni, ciclisti, escursionisti a cavallo ecc.), l'integrazione con l'ambiente naturale, che permette di offrire un accesso rispettoso alle aree di pregio naturale e svolgere un'importante funzione educativa.

Le aree sono oggetto di specificazione nelle differenti zone e ai fini dell'acquisizione sono oggetto di procedura di esproprio o di compensazione urbanistica e ambientale con cessione gratuita.

## TEMI STRATEGICI

### Le trasformazioni urbanistiche.

Elemento importante è il disegno urbano, il nuovo assetto delle aree, il progetto urbano all'interno di una visione generale di inquadramento degli obiettivi del Piano.

Solo allora il progetto urbano nella scala adeguata per il territorio locale può dispiegare i suoi effetti positivi accrescitivi e moltiplicatori come afferma l'architetto Eduardo Leira<sup>7</sup> parlando del Guggenheim di Bilbao.

Restano importanti, quindi, gli indirizzi di governo urbano nelle operazioni di trasformazione urbana dei PUA d'iniziativa pubblica per le aree di trasformazione dettati dal Piano generale.

E gli indirizzi sono:

1. Rigenerazione delle parti.
2. Città concepita come insieme di parti e di centri urbani minori.
3. Attenzione alla forma urbana.
4. Trame viarie concepite non solo in termini funzionali ma anche formali.
5. Progetto urbano come strategia della trasformazione e rigenerazione.
6. Priorità del disegno degli spazi pubblici.
7. Promozione pubblica degli interventi e partecipazione del privato alla loro realizzazione con tempi e costi definiti.

---

<sup>7</sup> Vero è che il processo delle trasformazioni urbane, nelle sue numerose sfaccettature appare rilevante e vasto. Per il caso di Bilbao non può essere sicuramente circoscritto al Museo, ma è comunque dipeso in larga misura dal fenomeno o effetto del Guggenheim.

Il tema della modificazione e della trasformazione urbana e della rigenerazione è oggi, quindi, all'attenzione di tutti gli organismi, strutture, associazioni e istituzioni.

## **Le porte territoriali**

Le porte della città del Seicento e del Settecento sono porte fortezze e porte di aggregati urbani. Le porte della nostra contemporaneità sono nodi urbani o territoriali, potendo far riferimento alla "figura" di città – territorio.

In quest'ottica il tema della Porta rappresenta una sfida della nostra contemporaneità; una sfida che coinvolge le nostre identità e le modalità che fino a oggi abbiamo utilizzato per rappresentarla. Il nodo territoriale rilevante del Piano è quello riguardante le aree di connessione con la Città di Benevento.

## I TEMI DELL'URBANISTICA RIFORMISTA RIPORTATI NEL PIANO

Gli interventi urbanistici del Piano nascono da un approccio che parte dalla necessità di contrastare la rendita fondiaria urbana, anche se con azioni e strumenti gradualisti.

### **Le vie dell'urbanistica italiana.**

L'INU indicò agli inizi degli anni 2000, attraverso l'opera e gli interventi di Giuseppe Campos Venuti le tre vie che sono di fronte all'urbanistica italiana.

*La prima .... “ che ho già indicato nel modello milanese... E' definita impropriamente piano strategico, ma rappresenta l'ennesima versione della deregulation urbanistica, una gestione casuale dei grandi interventi privati, del tutto priva di regole comuni che finge di ritrovare nella vecchia legge del 1942, trasformandola in un cimitero di varianti, suggerite di volta in volta da un generico documento direttore, capace di proporre tutto e il contrario di tutto.”*

*“ Purtroppo a questa via controriformista i massimalisti oppongono una seconda via, con una fedeltà ideologica al vecchio piano prescrittivo, fingendo di dimenticare che le condizioni per usarlo positivamente sono ormai del tutto scomparse.”*

*“ Perché gli espropri delle aree per servizi, .... per i nuovi parchi, ecc., oggi non sono più possibili.*

*Così del piano prescrittivo ex legge '42 sono rimasti, invece, i diritti edificatori privati utilizzabili senza scadenza e i vincoli per i servizi pubblici da realizzare con scadenza quinquennale a prezzi insopportabili per i comuni.”*

Così esiste, afferma Giuseppe Campos Venuti,

---

---

***“la terza via possibile per l’urbanistica italiana, è dunque, la via riformista, basata sul piano strutturale e programmatico, flessibile, ma ancorato a parametri urbanistici e ambientali stabiliti a priori.***

***Del quale piano gli interventi principali potranno realizzarsi solo se selezionati fra quelli da attuare nell’arco temporale di riferimento, offrendo gratuitamente tutte le aree necessarie per la città, in cambio di diritti edificatori privati concessi dal piano in base ai parametri prefissati.”***

## **La compensazione urbanistica del Piano**

Il piano adotta questa via riformista attraverso la predisposizione dell’ambito strutturale di edificabilità propria dei suoli individuato indipendentemente dalle destinazioni della componente programmatica del Piano. Le aree appartenenti a tale ambito sono classificate in funzione dello stato di fatto e giuridico in cui si trovano.

## **Il contributo di sostenibilità nelle aree di nuova formazione.**

Nell’ambito dello schema perequativo del PUC è introdotto nel quadro normativo di testo un contributo di sostenibilità per le aree di nuova formazione urbanistica del PUC attestati su infrastrutture di progetto di rango elevato. Tale contributo fu introdotta da Giuseppe Campos Venuti nel Piano di Molinella. Esso rappresenta un versamento qualitativamente ben diverso dagli oneri di urbanizzazione, pagati per garantire agli edifici i servizi primari e secondari. Il nuovo contributo, aggiuntivo, concorre a pagare un’opera di valore generale per la città. Di fatto, sostiene Giuseppe Campos Venuti:

***“... per la prima volta gli operatori privati pagano in questo caso una piccola quota della rendita urbana; un interessante strumento, che si potrà sperimentare e affinare domani....”***

## FORME DI ATTUAZIONE

### Attuazione del Piano

Il PUC si attua attraverso: interventi edilizi ad attuazione diretta e interventi edilizi ad attuazione indiretta.

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria, nell'ambito urbano consolidato (aree del tipo A e B), nell'ambito extraurbano, nel sistema dei servizi, infrastrutture e impianti.

Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PUC (quadro normativo di testo) all'approvazione di PUA o Progetto Urbano, di iniziativa pubblica o privata.

Le aree della trasformazione sono individuate nella componente strutturale del Piano. L'ambito è costituito dalle aree considerate idonee alla trasformazione e alla conseguente caratterizzazione funzionale (produttiva, residenziale, commerciale, direzionale e mista).

L'ambito è il fondamento per la scelta, nella componente programmatica/operativa, delle aree della trasformazione che soddisfano il fabbisogno del Comune. La componente programmatica/operativa del Piano, ai sensi del comma 5 dell'articolo 12 del Regolamento n. 5 del 2011, rispetto alle aree della trasformazione, individuerà le aree da attuare con procedure perequative, mediante comparti edificatori di cui all'articolo 33 della Legge 16 del 2004, e le aree da attuare senza procedure perequative. Nelle aree da attuare con procedure perequative le quote edificatorie sono ripartite equamente. L'attuazione delle aree di trasformazione è a cura dei privati previa redazione di PUA d'iniziativa pubblica. Successivamente il soggetto attuatore (il promotore immobiliare privato) presenta al Comune nei tempi previsti.

### Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli.

---

La componente strutturale individua l'Ambito (ASEP) dei suoli, sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli, prescindendo dalla disciplina d'uso del PUC. Le aree dell'ambito ASEP non contengono nella parte strutturale previsioni che producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Tuttavia, esprimono una potenzialità edificatoria propria differenziata in ragione dello stato di fatto, giuridico e dell'interesse riscontrato. Questa potenzialità edificatoria propria è stabilita dalla componente strutturale attraverso le classi. Su queste aree la componente programmatica/operativa del PUC potrà prevedere interventi di trasformazione o modificazione, standard (AS), viabilità o ad altre opere pubbliche. Le previsioni della componente programmatica determinano l'assegnazione alle aree del diritto edificatorio proprio.

## **Indicatore di edificabilità.**

L'indicatore di edificabilità è distinto in due aliquote. La prima aliquota si basa sullo stato di fatto e di diritto delle aree, uguale per aree con le stesse caratteristiche di rendita di posizione; la seconda dipende dalle scelte pubbliche in funzione della trasformazione fisica e funzionale. La prima è riferita all'edificabilità intrinseca del suolo (potenzialità intrinseca), la seconda all'edificabilità aggiuntiva.

L'edificabilità intrinseca esprime il valore proprio del suolo in relazione alla sua posizione e compensa il proprietario per la trasformazione fisica.

La seconda esprime l'incremento del valore del suolo in relazione all'attribuzione di un indicatore di sfruttamento superiore al plafond e si correla alla trasformazione fisica e funzionale.

## **Le Classi di aree.**

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è distinto in classi di aree che, per matrice storica e architettonica, densità, disegno, omogeneità dell'impianto, rapporto con le opere

---

---

pubbliche e infrastrutture possono essere considerate omogenee o presentare caratteri identitari.

L'ambito extraurbano (AEU) è distinto in classi di aree rispetto al TUC e alle grandi infrastrutture.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF).

Aree Urbane Storiche (AUS).

Tessuto Urbano Riconoscibile per Disegno Urbanistico (TUR).

AMBITO EXTRAURBANO:

Aree contigue al TUR e utilizzabili per il rinnovamento urbano.

Aree della fascia peri urbana utilizzabili per il rinnovamento urbano (AFPU).

Aree potenzialmente trasformabili della fascia agricola per il grado delle infrastrutture esistenti e/o di progetto (FA).

Aree agricole (AE).

### **La nuova edificazione.**

Il Piano quantifica la trasformazione funzionale attraverso la nuova edificazione programmata nelle aree attraverso l'indice territoriale IT (o la densità territoriale di popolazione, D), rinviando al PUA la definizione degli altri parametri. Questo indice è rappresentativo della quantità di nuovo edificato. Gli indici tengono conto della localizzazione, densità e tipologie edilizie esistenti al contorno.

### **Le Aree standard.**

Le aree standard e le aree di trasformazione, sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio. Esse, però, generano il diritto edificatorio proprio che può, in alternativa all'esproprio, essere utilizzato. Su tali aree coesistono due regimi:

- Il vincolo espropriativo consente al Comune, l'ablazione onerosa dei suoli. In tal caso il diritto edificatorio del suolo espropriato è acquisito dal Comune che può esercitare direttamente, o cedere a terzi, tale possibilità edificatoria.
- L'utilizzo da parte del proprietario del diritto edificatorio nell'ambito di un'area di trasformazione correlata destinata all'edificazione privata. Tale opzione determina la cessione al Comune delle relative aree.

## GLI STANDARDS RESIDENZIALI, URBANISTICI E AMBIENTALI

Il sistema delle aree per spazi pubblici  
L'housing sociale

### IL SISTEMA DELLE AREE PER SPAZI PUBBLICI DEL PUC

#### Gli standards residenziali, urbanistici e ambientali

Gli spazi pubblici esistenti e di progetto (tipo F, Decreto 1444/68) sono volti al miglioramento della qualità del territorio. Il sistema è articolato in:

- *aree confermative di spazi pubblici esistenti;*
- *aree monofunzionali di progetto da acquisire attraverso l'esproprio o modalità compensative come definito dall'ambito strutturale di edificabilità dei suoli;*
- *spazi pubblici dedotte dai comparti edificatori e/o da interventi indiretti.*

Il sistema dei servizi (zone F del tipo ZTO F) è suddiviso in aree per spazi pubblici di ruolo locale e di ruolo generale:

#### Di ruolo locale connessi all'insediamento residenziale (art. 3, DM 1444/68):

F1z spazi pubblici (istruzione e attrezzature collettive) di ruolo locale integranti gli insediamenti residenziali esistenti o di nuova costituzione. Nelle zone F1z sono comprese, ai sensi dell'articolo 1 della LR 9/90, le aree per attrezzature religiose.

F2z spazi destinati al verde pubblico di ruolo locale.

F3z spazi destinati al parcheggio pubblico.

#### Di ruolo generale (art. 4, c. 5, DM 1444/68):

F1t attrezzature di interesse generale, ospedaliera, istruzione superiore;

F2t spazi destinati ai parchi pubblici urbani;

Gli spazi F1 configurano attrezzature pubbliche, F2 configurano il verde urbano.

---

Di ruolo generale non disciplinate dal DM 1444/68, servizi di uso collettivo:

F4 attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo.

F5 attrezzature per servizi speciali (attrezzature militari, cimiteriali, ecc.).

F6 spazi privati destinati a impianti sportivi, ecc.

### **Dotazione di spazi pubblici**

Lo standard minimo pari a mq 18,00 ad abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 5,00 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
- b) mq 2,0 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) mq 9,00 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 2,00 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

Rientrano nella zona del tipo F1/z lettere a) e b), nella zona del tipo F2/z lettera c), nella zona del tipo F3/z lettera d).

Anche le aree per servizi pubblici di progetto monofunzionali e la viabilità di progetto interna sono incluse nel procedimento di assegnazione del diritto di edificabilità in funzione dell'estensione e della localizzazione e pertanto sottoposte a procedure di perequazione compensativa.

### **Dotazione di spazi pubblici di ruolo territoriale**

Lo standard minimo è pari a 17,5 mq per abitante, con la seguente ripartizione:

- a) mq 1,5 per abitante, destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) mq 1,00 per abitante, per spazi destinati ad attrezzature sanitarie e ospedaliere e servizi vari.
- c) mq 15,00 per abitante, per spazi destinati parchi urbani e extraurbani.

Rientrano nella zona del tipo F1/t lettere a), b), nella zona del tipo F2/t lettera c).

---

---

In aggiunta il PUC propone le piste ciclabili, le aree a standard nelle aree D non conteggiati e le aree F4, F5, e F6 aggiuntive rispetto a Decreto.

Nella Superficie integrata delle aree di trasformazione gli standard sono riferiti ai bisogni specifici dell'insediamento, non incidono nel soddisfacimento del fabbisogno pregresso. Le aree compensative sono volte a soddisfare il bisogno pregresso.

Il PUC individua zone elementari costituite da aree già utilizzate per spazi pubblici definite come zone del tipo F. La rappresentazione grafica specifica attraverso il simbolo la tipologia della classe.

Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.

## **IL SISTEMA DELL'HOUSING SOCIALE**

L'attuale scenario di emergenza abitativa vede impegnati numerosi operatori, pubblici e privati, nella ricerca di soluzioni che consentano di realizzare alloggi di edilizia sociale per studenti, immigrati, anziani, giovani coppie e soggetti a rischio di esclusione.

La legislazione nazionale e quella regionale hanno fatto passi importanti per dotare le politiche locali di strumenti in grado di rendere disponibili aree a costi calmierati e nuovi modi d'intervento.

In questo scenario, la possibilità di attivare forme di collaborazione con il privato, per realizzare iniziative di edilizia sociale, assume un ruolo decisivo e cruciale per le aree urbane, dove la pressione dei prezzi di mercato tende ad allontanare i gruppi sociali con redditi medi o bassi.

Fra essi vi sono figure sociali fondamentali per il buon funzionamento della città: dai dipendenti pubblici, agli infermieri, dalle giovani coppie agli studenti universitari, gruppi sociali senza i quali sono difficile immaginare la qualità del tessuto cittadino e il suo sviluppo.

L'edilizia sociale interseca quindi l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), mantenendo, tuttavia, un approccio più flessibile e orientato ai progetti, ai servizi e all'integrazione sociale e al concorso degli operatori privati attraverso premialità, sussidi e finanziamenti.

Nella congiuntura attuale, dati i vincoli di bilancio delle amministrazioni pubbliche, è sempre più difficile raggiungere l'equilibrio attraverso il ricorso di premialità anche fiscali, sussidi e finanziamenti.

I sussidi oltre che pubblici, spesso in questa fase congiunturale sono interni ai progetti, prevedendo delle iniziative che contribuiscano al sostegno di altre (es. alloggi di edilizia libera il cui sovra rendimento sussidia alloggi a canone calmierato).

Il valore economico e sociale di un programma costruttivo con servizi e edilizia sociale dipende anche da altre funzioni di supporto alle residenze che arricchiscono la qualità del tessuto sociale assolvendo la funzione di tutela della coesione sociale.

Ai sensi del DM 22 aprile del 2008, rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà.

Ai sensi del DM 22 aprile del 2008, l'alloggio sociale, perché servizio d'interesse generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di alloggi in conformità a norme regionali.

Nel corso delle due ultime legislature, in attesa della riforma urbanistica, sono state approvate alcune norme incidenti sugli strumenti urbanistici vigenti.

La legge finanziaria 2008 n. 244 del 2007 (prima del Decreto del 22 aprile del 2008) ha introdotto principi generali in materia di governo del territorio, quali la perequazione e la compensazione cui fare ricorso nella fase della gestione urbanistica.

La legge finanziaria 2008 n. 244 del 2007 al comma 258 dell'articolo uno, ha consentito la definizione, negli strumenti urbanistici e fino alla riforma organica del governo del territorio, di zone da destinare alla trasformazione in cui sia possibile la cessione gratuita

da parte dei proprietari di aree o immobili destinati a edilizia residenziale sociale e sia altresì possibile la fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale in funzione dell'entità del valore di trasformazione. Il successivo comma 259 ha previsto che il comune possa, nell'ambito degli strumenti urbanistici, consentire aumenti di volumetrie premiali ai fini della realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico e edilizio e di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale.

Le ultime due disposizioni, il DM del 22 aprile del 2008 e l'articolo 1 commi 258 e 259 della legge 244 del 2007, (ma può esser citato il *Piano Città* e il *Piano Casa*) pongono l'accento, quindi, tre novità legislative che incidono nella gestione:

- La realizzazione di edilizia sociale rappresenta quota di standard aggiuntivo.
- La realizzazione di edilizia sociale può esser compresa in programmi costruttivi premianti realizzati dai privati e formulati in base all'entità del valore di trasformazione.
- La cessione è relativa, in questi casi, a immobili di edilizia sociale compresi nel programma costruttivo.

## **DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO E PRIORITA' DI URBANIZZAZIONE**

Il dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC è espresso attraverso il rapporto nuclei familiari/alloggi superando quanto contenuto nel decreto legislativo 1444/68 che indica il rapporto di vano/ab, ma che resta valido però per quanto riguarda il dimensionamento degli standards.

Tutto ciò in accordo con l'attuale tendenza della pianificazione urbanistica e della pianificazione provinciale. Il dimensionamento del fabbisogno residenziale dei PUC nell'arco di un decennio, calcolato in coerenza con quanto esposto, è espresso in alloggi.

### **Incremento di alloggi**

**Il PUC definisce previsioni di sviluppo urbano di tipo residenziale per una programmazione dell'offerta abitativa aggiuntiva pari a 121 nuovi alloggi, complessivamente previsti in un orizzonte temporale di 10 anni.**

**Il dimensionamento coincide con la capacità insediativa massima espressa con le zone del tipo B, C, TUC della componente programmatica.**

**Essa coincide con il dimensionamento di massima del fabbisogno abitativo effettuato dal PTCP vigente che risulta pari a 91 alloggi. La componente operativa degli API rende immediata l'attuazione di 91 alloggi.**

**L'adeguamento progressivo del carico insediativo fino a coprire la capacità edificatoria espressa dalle aree individuate dalla componente programmatica a destinazione residenziale (121 alloggi), sarà consentito mediante i successivi API in relazione al monitoraggio che l'Amministrazione comunale è tenuta a compiere in funzione di ulteriori e comprovate esigenze abitative o di eventuali disposizioni che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni.**

**Lo stesso procedimento è offerto per le previsioni di carattere commerciale e/o produttivo.**

## I Diritti edificatori pubblici

Le aree F conservano i diritti edificatori assegnati in funzione delle classi. Se le aree FZ di progetto del PUC, non comprese nei comparti, sono acquisite attraverso la procedura dell'esproprio, i diritti edificatori divengono pubblici.

## Diretrici produttive

Il PUC, in ragione degli elementi strutturali del sistema territoriale della valle Telesina e del Titerno oltre a rafforzare l'ambito urbano esistente prevede il rafforzamento delle seguenti direttrici di tipo produttivo e volte a consolidare lo sviluppo dell'area:

- Porta territoriale Benevento - Pietrelcina
- Diretrice per Benevento
- Diretrice Fragneto

## La Diretrice ambientale dominante

La direttrice ambientale è quella del Tammaro. Rispetto a tale direttrice la manovra del PUC individua due azioni:

- Il Parco agricolo – fluviale conformante zona FT.
- Connessione ecologica lineare .

## Le infrastrutture e attrezzature urbane

Il sistema delle infrastrutture conforma le attrezzature di natura urbana e territoriale e ambientale. Il PUC individua 3 linee d'azione:

- Rafforzamento attrezzature ambito urbano esistente.
- Rafforzamento attrezzature ambientali e territoriali volte alla valorizzazione delle risorse naturali perseguendo la connessione lineare di tipo intercomunale.
- Costruzione dei nuovi spazi pubblici attraverso il sistema della perequazione nelle aree di trasformazione incluse nella componente programmatica.

Dal punto di vista infrastrutturale la componente programmatica prevederà il rafforzamento del collegamento con la nuova 212 .