

# P U C

2017 COMUNE DI MOLINARA (BN)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### COMPONENTE STRUTTURALE

QUADRO DEGLI OBIETTIVI, DELLE STRATEGIE E REGOLE

DOCUMENTO STRUTTURALE

QT 3.1



### COMUNE DI MOLINARA

**Sindaco**

Dott. Giuseppe ADDABBO

**RUP**

Arch. Angelo GENTILCORE

**UFFICIO VAS**

Dott. Pietro INGLESE

**Progettista**

Arch. Vincenzo CARBONE

**Agronomia**

Dott. Agr. Pellegrino COCCA

**Geologia**

Dott. Geol. Rosario MATTEO

**Valutazione Ambientale Strategica**

Arch. Vincenzo CARBONE

**Collaborazione Urbanistica e Ambientale**

Ing. Gaetano DE NIGRIS

*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.**

## **MENU':**

---

### **RUOLO DELL'URBANISTICA, OGGI:**

**Edoardo Salzano**

Promuovere gli interessi collettivi.

### **AMMINISTRARE L'URBANISTICA:**

**Giuseppe Campos Venuti.**

Processi condivisi di pianificazione nel solco delle 5 salvaguardie fondamentali della Conferenza Habitat '76.

**Oriol Bohigas e Campos Venuti**

Barcellona 2004.

Il progetto di trasformazione urbana all'interno del processo di formazione e attuazione del Piano.

## **L'URBANISTICA RIFORMISTA:**

- L'approfondimento di Campos del piano di Roma di Luigi Piccinato.
- Campos e il dibattito negli anni dell'approfondimento del piano di Roma nella sinistra e nel PCI: Amendola, Napolitano, Natoli.
- I suoli di Roma appartenevano a 5 grandi famiglie: il Vaticano, le banche, la nobiltà, i latifondisti.
- Nasce da quell'approfondimento, nell'impostazione del piano, l'esigenza di far prevalere nelle scelte (ancora attuale) la compensazione nel regime dei suoli, l'equità, gli interessi collettivi, il sano interclassismo.

## **E OGGI, QUAL'E' LA NUOVA SFIDA PER I PICCOLI CENTRI?**

- Rafforzare il processo di equità, compensazione è sano interclassismo nelle scelte del piano.
- Favorire processi di pianificazione d'insieme e di più territori.
- Favorire la visione d'insieme, l'approccio olistico partendo dalle risorse identitarie dell'area e dei territori.
- Favorire l'associazionismo fra Comuni e Enti.
- Considerare la necessità dell'associazionismo come il mezzo per strutturare visioni d'insieme:
  - 1- La metafora del ponte di pietra nel dialogo di Marco Polo e il sultano della Mongolia nelle "Città invisibili" di Italo Calvino;
  - 2- La metafora del ponte di pietra nel linguaggio di papà Giovanni Paolo II;

## **E OGGI, COME FARE PER I CENTRI MINORI?**

- La nuova dimensione dell'abitare:
  - 1- Valorizzare i borghi e il sito di antica formazione;
  - 2- Valorizzare le risorse identitarie del paesaggio e dello spazio rurale aperto;

- 3- Promuovere la complementarietà nell’offerta localizzativa, nelle funzioni territoriali e nelle attività, nello schema d’insieme delle aree, dei territori e dei centri minori;**
- 4- Favorire soluzioni integrate tra pubblico e privato nelle scelte di trasformazione urbana e in quelle di valorizzazione urbanistica dei borghi;**
- 5- Favorire la flessibilità nelle regole dell’uso del suolo e dei beni;**
- 6- Favorire la nascita dei percorsi tematici nel territorio e fra territori come vettore strutturale su cui agganciare le ipotesi di valorizzazione e i progetti condivisi fra Enti e Comuni;**
- 7- Favorire la bellezza nei programmi edilizi ed urbanistici;**
- 8- Considerare la formazione del piano come un processo continuo, su cui innestare il monitoraggio delle regole.**

## **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.**

#### **IL TEMA DELLA SOSTENIBILITÀ, LE AREE INTERNE:**

- L'Associazione fra Enti
- La strategia locale.
- Il borgo antico, il centro storico, lo spazio rurale:
  - La Città Territorio, nuovo rapporto città campagna;
  - Il Sito di antica formazione;
  - Lo spazio rurale

#### **OBIETTIVI, STRATEGIE, AZIONI**

#### **L'AREA VASTA**

#### **LO SVILUPPO**

#### **IL QUADRO INFRASTRUTTURALE**

#### **GLI OBIETTIVI TERRITORIALI**

#### **LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

#### **LE POLITICHE**

La sostenibilità

Bisogni d'uso del suolo.

Le disposizioni strutturali e programmatiche.

Sistemi e ambiti.

#### **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

#### **IL FABBISOGNO**

L'incremento delle famiglie e di alloggi

**LA NUOVA DIMENSIONE DELL'ABITARE NEI CENTRI DI ALTA COLLINA  
DEL SANNIO NELLA STRATEGIA DI AREA VASTA PER LE AREE INTERNE E  
NEL PUC DI MOLINARA**

SVILUPPO SOSTENIBILE E RAFFORZAMENTO IDENTITA' TERRITORIALE NEL CONTESTO DEL SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

**PREMESSA:**

**La sostenibilità. Previsioni di uso del suolo coerenti con le specificità urbane e rurali, e rafforzamento dell'identità territoriale del Comune nel contesto del sistema territoriale, azioni che valorizzano il principio della complementarità tra centri minori e Città.**

**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 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.

### **Il rafforzamento della coesione 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.

## **IL TEMA DELLA NUOVA DIMENSIONE DELL'ABITARE NEI CENTRI DI ALTA COLLINA DEL SANNIO NELLA STRATEGIA DI AREA VASTA PER LE AREE INTERNE E NEL PUC DI MOLINARA**

### **CREARE ASSOCIAZIONE FRA ENTI, CONDIVISIONE, CONCERTAZIONE**

L'opportunità del piano è cogliere la possibilità di fare sistema territoriale e mettere in rete, il patrimonio e le risorse distintive dei Comuni operando attraverso Associazioni fra Comuni o Unione dei Comuni.

L'obiettivo è esercitare una pluralità di funzioni finalizzate al rafforzamento e valorizzazione delle risorse distintive del territorio di area vasta.

Il processo di formazione degli strumenti urbanistici comunali facilita il percorso di attuazione.

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

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, il turismo e la valorizzazione dei beni culturali, favorisce strategie comuni e accelerazione dei processi.

Va dato atto al Comune di Molinara di avere recentemente iniziato un percorso di associazionismo fra Enti.

Il Comune di Molinara, con deliberazione della GM n. 30 del 25/06/2016, ha avviato un processo di associazionismo fra enti vicini (Colle Sannita, Molinara, Reino, San Giorgio La Molara, Pago Veiano, Pesco Sannita, San Marco dei Cavoti) per la formazione di progetti territoriali volti allo sviluppo locale, utilizzando le risorse finanziarie del PSR.

In tale quadro va sottolineato il cammino procedurale della proposta di legge in corso di perfezionamento al Parlamento Italiano e relativa alle *"Misure per il sostegno ai piccoli comuni e alle attività economiche, agricole, commerciali e artigianali e per la valorizzazione del patrimonio naturale e storico culturale"* le cui disposizioni sono allineate con le linee strategiche del Piano.

Le disposizioni, infatti, puntano alla valorizzazione dell'Italia minore, composta da 5.835 comuni con meno di 5.000 abitanti (il 72% dei comuni italiani).

Nasce con l'obiettivo di assicurare la difesa del ricchissimo tessuto di comunità locali che è oggi componente essenziale di molte politiche, da quelle di tutela ambientale, a quelle per la promozione dei beni culturali, del paesaggio, delle tante produzioni di qualità che al territorio dei piccoli comuni è collegato, ma che rappresenta anche uno straordinario patrimonio di identità e coesione sociale e può costituire un importante volano per garantire uno sviluppo forte ed equilibrato del nostro Paese e rafforzare la coesione.

Le disposizioni sono articolate sui seguenti asset:

- Difendere gli uffici postali.
- Salvare la scuola.
- Estendere l'e-Government.

Sarà data la precedenza ai piccoli comuni, in forma singola o associata, all'accesso ai finanziamenti pubblici per la realizzazione dei programmi di e-Government e di innovazione tecnologica.

- Valorizzare la rete dei prodotti tipici.

Favorire la promozione e la commercializzazione dei prodotti agroalimentari tradizionali anche attraverso forme innovative quali un apposito portale telematico, grazie a un accordo stipulato tra ministero delle politiche agricole e forestali e associazioni ed enti delle categorie produttive interessate.

- Incentivare le attività commerciali.
- Rafforzare le dimore.
- Rafforzare le dimore abituali.
- Alleggerire il fisco.

### **LA STRATEGIA LOCALE: LE PROPOSTE PER LO SVILUPPO LOCALE, LE AREE INTERNE**

I nemici delle aree interne sono anche i difensori di un comunitarismo locale chiuso, che si oppone alle iniziative dei soggetti portatori di innovazione e costruttori di ponti verso altre comunità e altri territori.

Per la costruzione di una strategia di sviluppo economico per le aree interne bisogna partire dal capitale territoriale inutilizzato presente: *il capitale naturale, culturale e cognitivo, l'energia sociale della popolazione locale e dei residenti, i sistemi produttivi (agricoli, turistici, manifatturieri).*

Il capitale territoriale delle aree interne è oggi largamente inutilizzato.

In una strategia di sviluppo locale, il capitale non utilizzato deve essere considerato come una misura del potenziale di sviluppo.

Le presenze di soggetti innovativi che pure esistono nelle aree interne come i presidi manifatturieri possono rappresentarne l'innescio.

Le politiche di sviluppo locale sono, in primo luogo, politiche di attivazione del capitale latente.

Una delle chiavi interessanti, è quella del turismo naturalistico, che ha raccolto una domanda crescente, anche se soddisfatta in modo non adeguato.

La realizzazione di forme innovative di progettazione ha implicato, nei casi di successo, forme nuove e qualificate di occupazione giovanile, il recupero del patrimonio artistico e abitativo, la creazione di forme alternative e integrative di reddito per la popolazione locale, la conoscenza presso un pubblico ampio di territori che erano del tutto fuori dai grandi circuiti.

Sotto questo punto di vista la promozione di forme diffuse di ospitalità ha rappresentato, nei centri fuori dai grandi circuiti, una modalità interessante di tutela di borghi e di mantenimento del tessuto sociale.

Una seconda chiave di volta della progettazione locale in questo campo è legata all'identità culturale delle popolazioni.

Come valorizzare efficacemente la chiave dell'identità culturale?

Sotto questo profilo occorre riflettere su interventi che da un lato mantengano quelle che sono le tradizioni e la cultura locale e dall'altro le valorizzino presso un pubblico più vasto.

Per avere vitalità sociale, culturale ed economica, è necessario che nei territori la popolazione presente si mantenga su livelli di numerosità che ne impediscano la dissoluzione.

Non meno importante è la struttura per età e la struttura delle famiglie.

Nelle aree interne, la popolazione è generalmente molto anziana, il che comporta varie conseguenze:

*a) quando la quota di popolazione anziana e molto anziana (con più di 65 anni) sul totale della popolazione supera il 30 per cento, la popolazione si trova oltre un punto di "non ritorno demografico", nel senso che non ha la capacità endogena di sopravvivere; soltanto una fortissima immigrazione dall'esterno dell'area può riavviare un processo di vitalità demografica.*

*b) le abitazioni invecchiano con i loro abitanti, per cui si viene a creare uno stock di abitazioni, spesso sovradimensionato rispetto alle esigenze, al quale non è assicurata la necessaria manutenzione, con un imponente degrado del patrimonio abitativo;*

Con una popolazione invecchiata e sparsa, il territorio, specie quello di alta collina, non sempre viene sufficientemente curato, con possibili gravi conseguenze di dissesto idro-geologico.

In questo contesto, le sole possibilità di rivitalizzazione demografica ed economica sono quelle di trattenere in loco la popolazione giovane valorizzando la loro presenza come depositari delle eredità storico-culturali del territorio, fornendo perciò ai giovani un motivo ideale per rimanere.

Dal punto di vista della vita quotidiana, da un lato la costituzione di sistemi locali intercomunali, e dall'altro l'esistenza della rete dovrebbero costituire le precondizioni per il trattenimento della popolazione giovane e adulta, attirando popolazione straniera, che è giovane e desiderosa di affermazione sociale ed economica, il cui processo di integrazione va preparato.

La strategia consiste nel creare una rete di ospitalità di nuova concezione che integri ricettività, cultura ed educazione, fruizione dell'ambiente e del paesaggio, prodotti agroalimentari, welfare e mobilità leggera, servizi digitali, e spinga per l'espansione di un'economia di servizi strettamente intrecciata alla qualità dei luoghi, alla vocazione residenziale e turistica del territorio policentrico.

Ciascuna di queste direttrici di azione contribuisce alla realizzazione della Strategia, attraverso azioni incardinate sul sistema di sviluppo locale che può essere denominato "le nuove dimore del Fortore del Tammaro".

Questa strategia dovrà essere declinata anche attraverso i percorsi associativi tra comuni e territori di cui ai precedenti paragrafi.

La filiera di questo nuovo modello di sviluppo incardinato sulle “nuove dimore del Fortore e del Tammaro” che possiamo utilizzare è composta dalle esperienze sviluppate nel campo agroalimentare e turistico, i servizi territoriali, le istituzioni pubbliche, le associazioni. Seminare gli orientamenti giusti nelle scuole, nel turismo (allungare la stagione turistica alla primavera e all’autunno) e nella tutela delle risorse naturali.

La rete, denominata “le nuove dimore del Fortore e del Tammaro”, dovrà fondarsi sulla stretta collaborazione istituzionale dei comuni e il coinvolgimento dei poli urbani esterni funzionalmente collegati, a partire dalla Città Capoluogo e Pietrelcina.

Il sistema delle dimore è della creatività è immaginato per dare rilievo a una varietà di possibili viatici progettuali culturali ed educativi, turistici ed economici, paesistici e dedicati alla qualità della vita e della persona.

Le “dimore” rappresentano il superamento del municipalismo e della frammentazione, un unicum organico capace di generare un territorio-dimora che si vuole far funzionare nel tempo, per produrre competenze e capacità volte a valorizzare il patrimonio ambientale, culturale, agroalimentare e ricettivo.

A partire da queste scelte, si dispongono, funzionalmente collegate, le altre scelte: ambiente, sostegno alla famiglia, residenzialità e qualità della vita, autostrade digitali, mobilità.

La rete delle “dimore” del Fortore e del Tammaro può articolarsi in cinque tipologie principali:

*Cultura e arti*  
*Formazione*  
*Benessere*  
*Turistico*  
*Agricoltura e paesaggio (ambiente).*

I servizi di cittadinanza – istruzione, welfare, mobilità, digitale – sono parte integrante del disegno, a supporto della residenza e del godimento delle risorse locali.

I cinque insiemi tematici includono esperienze esistenti e nuove, da realizzare con la strategia. Quanto già funziona nell’area è pertanto considerato parte integrante della strategia, punto di riferimento a partire dal quale costruire il nuovo.

Per esempio nel sistema “**Dimore per I creatività**”: “Cultura e arti” rientra il sistema delle nuove attività da affidare agli immobili del sito di antica formazione di Molinara.

Lo stesso procedimento può essere seguito per le altre tipologie:

- **Dimore per formazione**, le realtà di base sono i plessi scolastici rurali funzionali o dismessi e gli immobili del borgo antico. I nuovi interventi includono (laboratori, attività didattiche, servizi all'apprendimento), vanno a concretizzare le nuove funzioni per lo sviluppo.
- **Dimore del benessere**, la mappa di partenza è data da un'articolazione in cui rientrano: gli immobili del patrimonio dismesso dei centri storici.
- **Dimore Turistiche e dell'accoglienza**, le preesistenze includono: le reti sentieristiche e cicloturistiche. I siti per sport gli itinerari mountain bike, gli itinerari culturali delle masserie e dei borghi, il recupero del patrimonio edilizio esistente, le piccole e medie infrastrutture. I nuovi interventi nell'ambito della strategia sono diretti a potenziare questa dotazione e ad assicurarne il pieno funzionamento e valorizzazione, con azioni principalmente di rete (tra operatori, tra percorsi, tra eventi, tra punti di informazione).
- **Dimore in agricoltura**, paesaggio e ambiente. La pluralità dell'offerta locale, la ricchezza del patrimonio agroalimentare e delle organizzazioni attive è la maglia da esaltare: vino, olio, allevamenti, prodotti caseari, ecc.

La Strategia punta a dare forma ad un organismo complesso e articolato, ma compiuto e funzionale.

A partire dallo schema pentagonale, ai cui vertici sono le 5 tematiche i flussi delle connessioni, le relazioni possibili, gli inneschi tra le potenzialità, le contaminazioni e i processi di integrazione, richiedono una esplosione della linearità geometrica in percorsi organici.

Il cambiamento atteso apporta una forte discontinuità con la logica degli investimenti pubblici del passato.

In passato si sono recuperate tanti beni culturali, ma non si è lavorato in modo efficace alla loro gestione, e molti sono rimasti sottoutilizzati o vuoti. Si sono finanziati tanti piccoli progetti alla scala dei singoli comuni, senza lavorare al loro coordinamento.

In passato si è sostenuta la realizzazione degli agriturismo e dei B&B (che si sono infatti moltiplicati), ma non si è lavorato abbastanza a un modello di governo dell'offerta turistica di area, lasciando gli operatori da soli a confrontarsi con i propri mezzi sul mercato; il risultato è che oggi la capacità ricettiva è sfruttata solo per un terzo.

In tal senso, i temi della strategia di sviluppo locale sono basati sui seguenti ambiti:

- Sviluppo e innovazione delle filiere e dei sistemi produttivi locali (agro-alimentari, artigianali e manifatturieri).
- Sviluppo della filiera dell'energia rinnovabile (produzione e risparmio energia).

- Turismo sostenibile
- Cura e tutela del paesaggio, dell'uso del suolo e della biodiversità (animale e vegetale)
- Valorizzazione e gestione delle risorse ambientali e naturali
- Valorizzazione di beni culturali e patrimonio artistico legato al territorio
- Accesso ai servizi pubblici essenziali
- Inclusione sociale di specifici gruppi svantaggiati e/o marginali
- Legalità e promozione sociale nelle aree ad alta esclusione sociale
- Riqualificazione urbana con la creazione di servizi e spazi inclusivi per la comunità
- Reti e comunità intelligenti

### **LA STRATEGIA LOCALE PARTE DALLA VALORIZZAZIONE DEL BORGO ANTICO E DEL CENTRO STORICO.**

Le risorse distintive del territorio sono: il sito di antica formazione e il paesaggio olivicolo.

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

Originali processi d'integrazione tra attività, prodotti tipici, 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 e in grado di miscelare patrimonio, tradizioni e innovazioni.

#### **1- La città territorio: nuovo rapporto città - campagna**

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.

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.

Il Piano affida il rapporto tra "forma" e "abitare" alla parte strutturale e programmatica e all'attività istituzionale dei Sindaci.

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 questi centri minori è differente la popolazione, sono differenti le pratiche sociali, è differente 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 come insieme di centri.

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.

**Questa prospettiva è di grande interesse per la strategia di programmazione 2014-2020 della politica di coesione territoriale volta a promuovere filiere agricole corte e lunghe e rafforzare i beni pubblici locali. Dunque, 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.**

**L'intreccio delle relazioni tra questi centri urbani ha creato a spazi di mezzo in cui s'intersecano, secondo regole le reti infrastrutturali, le 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 possono determinare 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 – territorio. Tema che interessa la dimensione territoriale e il rapporto città campagna.

7 azioni per la costruzione della città – territorio

- 1- La Contiguità: sviluppare azioni comuni. Importante è il rapporto con i Comuni contigui (Pietrelcina, Pago Veiano, San Giorgio la Molara, Buonalbergo, San Marco dei Cavoti).
- 2- Le Specificità: sviluppare le connessioni naturali. Le specificità che il rapporto con i comuni dovrà coltivare sono le connessioni naturali con Pietrelcina, la connessione produttiva con la città Capoluogo e San Marco dei Cavoti.
- 3- Il Sito di antica formazione: continuare la valorizzazione coniugando criteri di rigorosa tutela con principi di convenienza economica. Il sito di antica formazione è quello tra i comuni minori che riscontra maggiore interesse per forma e impianto. Il sistema deve promuovere programmaticamente l'interesse riscontrato.
- 4- Rapporto con la Città Capoluogo
- 5- La Rete Ecologica locale: valorizzazione e tutela delle risorse distintive comuni (naturalistiche, paesaggistiche e fluviali).
- 6- Rete dei comuni della mobilità dolce e lenta
- 7- Valorizzazione del comparto olivicolo.

## 2- La centralità del sito di antica formazione

La tutela e la valorizzazione

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

**Dagli atti della pianificazione vigente, dal Preliminare di piano e dalle note pubblicazioni: “Terre di Molinara di arte e di storia”, “Molinara ieri e oggi” e “L’Oliveto di Molinara” si rileva:**

Il Borgo antico

### - L'impianto

*Il centro storico di Molinara è costituito soltanto dal suo borgo medievale, anticamente denominato "Terra", a significare un luogo abitato.*

*Il borgo è una peculiarità di Molinara dove, in conseguenza della ricostruzione successiva al terremoto del 1962, è scomparsa tutta l'edilizia fuori le mura (del periodo dal diciottesimo al ventesimo secolo).*

*E' scomparsa l'antica edilizia urbana di Via Regina Margherita, Via del Passo, D. Maria, Vico Tudardo e Via Cupa di Ciancio.*

*Sono scomparsi il palazzo Rosati (ex Palazzo Girolami) e i palazzi minori delle diverse famiglie borghesi. Resta solo Palazzo Ionni (recentemente ristrutturato) in Piazza S. Rocco.*

*E' pressoché scomparsa l'edilizia rurale e i borghi, i "casini" dell'ottocento e del primo novecento dei signori di Molinara, con il loro stile unitario e omogeneo, le masserie dei "massari", i mulini ad acqua, i frantoi, le "chiuse", le "nevere".*

*Pertanto parlare di centro storico di Molinara significa parlare del borgo medioevale.*

### - Il borgo

*Dalla premessa del Soprintendente Arch. Salvatore Bonomo della recente pubblicazione il Rione Terra: "Immerso in una natura incontaminata dai suggestivi effetti cromatici e luministici, accentuati dall'incontro tra la luce e la pietra, il Borgo di Molinara, sorge su una collina tufacea alle falde del Monte Caffarello. Due violenti terremoti, nel 1962 e nel 1980, lo avevano ridotto allo stato di rudere e ne avevano determinato l'abbandono, spostando il centro urbano fuori dalle mura del castello. Unici simboli di questo paesaggio costruito ex novo la Chiesa San Rocco sull'omonima piazza e l'antico Palazzo Ionni, recentemente ristrutturato, che denunciano il forte bisogno della comunità di ritrovarsi nelle proprie radici storiche e materiali.*

*Tuttora sconosciuta a molti, l'antica Molinara è un elemento raro e prezioso del territorio campano per la sua insolita e affascinante atmosfera quasi fuori dal mondo, che rievoca suggestioni tipicamente mediterranee ..... L'origine bizantina (X secolo) rinvenibile su probabili preesistenze romane, conserva la sua traccia nella Chiesa Santa Maria dei Greci, una rarità architettonica in area campana, assimilabile ad alcune chiese pugliesi... La chiesa sorge in prossimità di Porta da Basso, secondo accesso alla città, a cui si contrappone all'estremità opposta Porta Ranna (grande) attuale accesso monumentale al centro storico.*

*Il borgo, a pianta pentagonale scandita da torri circolari poste ai vertici, è delimitato da imponenti mura, alle quali si addossano all'ingresso i resti della chiesa San Bartolomeo, a fronteggiare quello che un tempo era il Palazzo rinascimentale del Signore. Da qui diparte il Corso Umberto che divide il centro a metà e conduce alle tipiche abitazioni medievali disposte a ventaglio, con sistema fognario a cielo aperto; molte di queste sono state rese funzionali e abitabili da precedenti interventi finalizzati ad interventi ricostruttivi e di recupero. Indipendentemente dal loro pregio estetico e per la loro unicità, i borghi storici assumono, oggi più che mai, un notevole di civiltà e documento di memorie individuali e collettive, anche quando sono costituite da modeste costruzioni ben integrate con il paesaggio e l'ambiente circostante. Con questa consapevolezza i principi della conservazione hanno subito una progressiva evoluzione, superando una visione estetica ed idealizzante rivolta esclusivamente alla tutela delle emergenze e dei monumenti più importanti di un territorio, per*

*estendersi all'insieme dell'organismo urbanistico, anche allo scopo di orientarne lo sviluppo e armonizzare la pianificazione. La necessità di preservare i centri storici, spazi spesso identificativi di un luogo e di una comunità, s'impone sotto la minaccia del degrado, dell'abbandono dell'oblio dovuti allo spopolamento, al mutare dei contesti storici e delle condizioni di vita, all'omologazione dei luoghi e dei comportamenti. Essa si configura con un'opportunità per le comunità locali, anche in termine di nuove prospettive di carattere economico – turistico, che possano salvare le loro identità dalla frantumazione e dalla dispersione prodotta da condizioni geografiche o dall'emergenza occupazionale.*

*Tuttavia, affinché il recupero rappresenti un valore aggiunto per le comunità e non una mera operazione fina a se stessa, diviene fondamentale approcciarsi in maniera rispettosa a queste testimonianze, ciò sia a monte di corrette operazioni di restauro sia come processo necessario di acquisizione di una coscienza identitaria.*

*Da questo proposito (e da questi interventi realizzati PSR 2007/2013 MISURA 322) occorre ripartire per nuovi progetti propositivi di valorizzazione, che sappiano riconoscere e preservare i valori di questo patrimonio, ideando destinazioni d'uso capaci di coniugare criteri di rigorosa tutela con principi di convenienza economica, anche a sostegno dell'inderogabile azione manutentiva, con l'augurio che rispecchino la volontà presente e futura della comunità che vi abita."*

*Il borgo è circondato da una strada perimetrale: Via Sottocorte sul versante ovest, Via Francitello sul versante sud, Via Recinto sul versante nord-est e, Piazza Vittoria (prima Piazza di Fuori e poi Largo Porta Grande) sul versante nord ove il borgo si collega al centro fuori le mura.*

*Altri tre sentieri si dipartono dalle strade perimetrali al borgo: Via Fontanelle, Via Cupa Ceviccola e Via Chiusa.*

*La Via Fontanelle, collegava anticamente il borgo alle sorgenti del Vallone Fontanelle.*

*L'abitato presenta una pianta pentagonale ed è racchiuso da un muro con cinque torri a sezione circolare poste agli incroci dei lati del pentagono, le due torri situate agli estremi di Via Sottocorte presentano in pianta dimensioni maggiori delle altre tre.*

*La tradizione orale della popolazione del borgo tramanda l'esistenza di una sesta torre circolare, situata sul perimetro di Via Recinto, in corrispondenza di una leggera cuspide delle mura.*

*Un'altra torre di forma quadrangolare, avente probabilmente funzione di torre di avvistamento, è situata fra le due torri principali, all'incrocio fra le mura perimetrali del terrapieno del palazzo ducale.*

*La via principale, Corso Umberto I°, è posta lungo un asse nord-sud che unisce la porta principale di accesso al borgo posta a nord (porta Ranna) ad un varco posto a sud ove era situato un secondo accesso urbano (porta Vascia).*

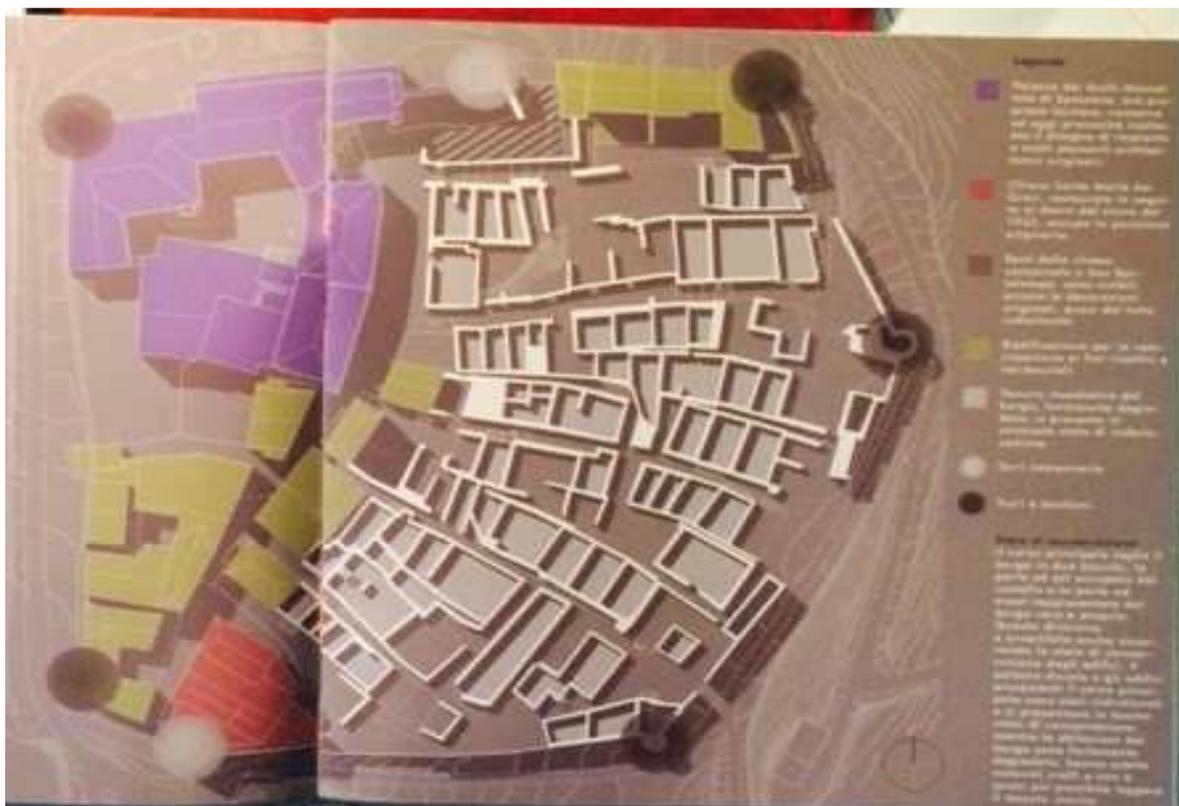
*Da Corso Umberto I° si dipartono sei strade a ventaglio: Vico Bastioni, Vico del Forno, Vico Orologio, Vico Notar Nicola, Vico delle Fosse e Vico S. Maria dei Greci, che terminano tutte a ridosso della cinta muraria del tratto est.*

*La struttura urbanistico-edilizia fondamentale del borgo era costituita da blocchi edilizi compresi fra due vicoli adiacenti e che si sviluppavano, a partire da corso Umberto fino alla cinta muraria, lungo la direttrice ovest-est, ovvero secondo la linea di massima pendenza.*

*Il castello potrebbe essere, secondo Rotili, uno dei "castra" creati in Italia meridionale nel X secolo e anche nel corso dell'XI secolo con finalità di ripopolamento e di messa in coltura delle terre in una fase d'espansione demografica e talvolta con il proposito di consolidare un potere territoriale ben preciso.*

*Tale castello, ubicato presso un importante passaggio dalla Campania interna alla Puglia, nonostante i rimaneggiamenti subiti e gli interventi relativamente recenti che ne hanno alterato la fisionomia, conserva, comunque, sebbene spesso allo stato di ruderi, tanta parte delle sue strutture originarie.*

L'obiettivo del Piano, per il Sito di Antica Formazione, è la tutela e la fruibilità ideando "destinazioni d'uso capaci di coniugare criteri di rigorosa tutela con principi di convenienza economica, anche a sostegno dell'inderogabile azione manutentiva" (Salvatore Bonomo).



Derivata dalla pubblicazione Rione Terra: schemi ed immagini del Borgo antico di Molinara di Domenico Coduto, "Progetto Mura: una proposta di metodo per il restauro delle mura del Borgo medioevale di Molinara"

Dalla pubblicazione "Rione Terra" si ricava:

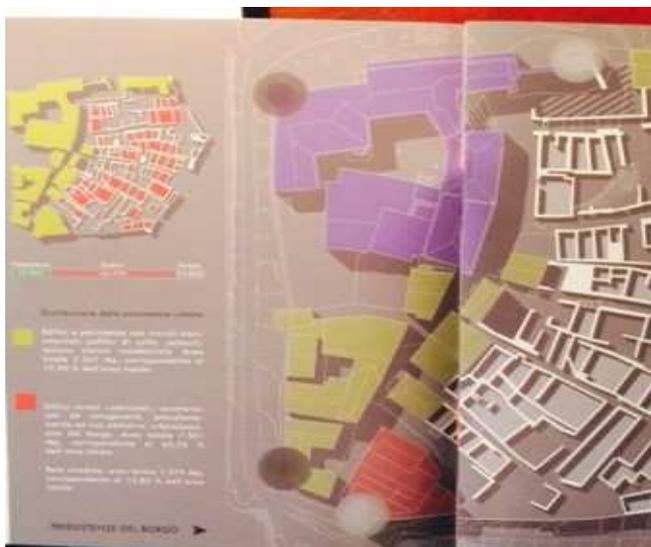
- La classificazione tipologica del Borgo Medioevale di Molinara rientra nella categoria della formazione a pentagonale con sviluppo del tessuto a ventaglio.
- *Le cinque torri e bastioni.*
- *Le due torri campanarie.*
- *Il tessuto urbanistico regolare costituito da edifici e pertinenze con vincoli monumentali.*
- *Il tessuto urbanistico a ventaglio costituito da edifici e ruderi.*

Il Borgo è stato recentemente oggetto di intervento attraverso un programma unitario degli interventi (finanziato con il PSR 2007/2013, misura 322) che ha interessato in maniera funzionalmente integrata sia gli interventi pubblici e sia gli interventi privati.

Gli interventi (Luigi Baccari, dirigente settore tecnico UOD 16 di Benevento) pubblici hanno riguardato il recupero di:

- Spazi aperti;
- Viabilità rurale storica;
- Fabbricati tipici dell'architettura rurale del luogo ad uso sociale;
- Edifici della cultura tipica rurale ad uso sociale;
- Facciate, anche di edifici privati.

**Il PUC, intende promuovere un nuovo programma integrato d'interventi (valorizzazione dei borghi PSR 2007/2014) rivolto ai cittadini agli imprenditori locali, turisti e fruitori volto al completamento degli interventi realizzati con il PSR 2007/2013, misura 322, la rete ecologica locale e la rete locale dei percorsi escursionistici di cui alla recente legge regionale.**



In questo quadro, fondamentale è la necessità di rappresentare sin dall'inizio l'esigenza di progetti condivisi fra comuni vicini come San Marco dei Cavoti e San Giorgio La Molara.

L'idea è quella che partendo dalla valorizzazione di un collegamento escursionistico fra i Comuni volto a privilegiare i temi specifici e creare connessione di tipo orizzontale tra le due principali infrastrutture stradali dei versanti esterni al contesto territoriale (la Fortorina e la SS 90bis) i 3 centri potranno sviluppare le specificità attraverso il processo di offerta in tema di accoglienza e valorizzazione delle risorse identitarie (l'artigianato, la carne, i prodotti dolciari).

3- Valorizzazione dello spazio rurale, del comparto olivicolo, della mobilità dolce e lenta  
Il 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 agricolo in termini di miglioramento e tipizzazione della produzione e conservazione della risorsa suolo.

### **Il Comparto olivicolo**

Nel territorio si produce l'olio di oliva delle colline beneventane, che ne rappresenta il più importante prodotto agricolo. Nel mese di Ottobre del 2013 è stata costituita l'Associazione per la Valorizzazione dell'Olio di Molinara con lo scopo di determinare le qualità particolari dell'olio di Molinara e, di conseguenza, far confluire l'intera produzione in un'unica offerta garantita da un marchio e da una filiera riconosciuta e condivisa dai soci.

La superficie coltivata ad oliveto di Molinara è di circa 180 ettari con 22.000 piante di olivo presenti, la maggioranza secolari. Generalmente nelle annate normali la produzione di olive è pari a circa 3 mila quintali che garantiscono un potenziale produttivo di olio di circa 60 mila litri.

Gli oliveti, costituiti prevalentemente dalla coltivazione "*Ortice di Molinara*" ottenuto dalle olive secolari sono posti sui versanti sud e sud-est del Monte Caffarello e della collina del vecchio centro storico a quota variabile da 300 a 600 metri s.l.m.

La valorizzazione del comparto comporta l'approfondimento su 3 temi:

- Ricerca e analisi sulla qualità del prodotto, i risultati ottenuti;
- Marchio collettivo e di territorio, percorso per la definizione;
- Sviluppo di azioni legate alla cultura, alla sostenibilità e alle politiche del territorio.

Il PUC può favorire questo processo attraverso 3 azioni correlate:

- Perimetrazione distinta delle superfici coltivate a oliveto;
- Inclusione di tale perimetrazione nell'ambito di tutela e salvaguardia di 4° livello;
- Zonazione olivicola come specificazione da realizzare successivamente al PUC.

## **OBIETTIVI, STRATEGIE, AZIONI.**

- **OBIETTIVI**

1. **PROTEZIONE E VALORIZZAZIONE**

2. CONTENIMENTO CONSUMO DEL SUOLO
3. RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI

- **STRATEGIE**

- 1.1 **IL SISTEMA AMBIENTALE DEI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA.**

In particolare si segnala il torrente Tammarichia e il torrente Zucariello.

I riferimenti sono alle disposizioni degli articoli 10.1, 10.2, 11, 12, 13 e 14 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 12, 13,16 e 17 del PTCP.

Il torrente Tamaricchio è un torrente di 9 km di lunghezza, affluente del fiume Tammaro. Nasce dal Casone Cocca, a m 900, alle pendici del monte San Marco (m 1007). Il suo corso prosegue fra San Marco dei Cavoti e Molinara e presso Calise riceve a sinistra il "Tammaricchio di San Giorgio La Molara", affluente che scende dalla valle tra Molinara e San Giorgio La Molara. Di fronte a Pago Veiano confluisce nel Tammaro.

Il torrente Zucariello, compreso nel bacino idrografico del Fiume Fortore lambisce il territorio di Molinara nella parte in alto in direzione con il comune di Foiano.

Il Fiume Fortore è inizialmente suddiviso in due rami di cui l'uno, proveniente dai monti della Daunia a Nord-Est di Roseto Valfortore, entra nella provincia di Benevento in località Rattapone a quota 445 m s.l.m., al confine orientale dell'agro di Foiano. L'altro ramo, con direzione Sud-Nord, si origina dai rilievi a Sud-Est di Montefalcone Valfortore. In località Piana Longa i due rami confluiscono e poco più a Nord, nei pressi di Ponte Tre Luci, a quota 391 m s.l.m., ricevono le acque del Torrente Zucariello, proveniente da Foiano Valfortore.

Per i Fiumi, torrenti e canali individuati come corridoi ecologici che s'identificano con l'ambito extraurbano dovranno essere sottoposti a destinazioni di salvaguardia nella parte programmatica del tipo E1 e E2.

Il PUC dovrà individuare i fiumi o Torrenti (Torrente Zucariello) sottoposti a regime di corridoio ecologico dal PTCP con la fascia di 300 metri dalla sponda di cui i primi 50 m. relativi alla LR 14 del 1982 che s'identificano con l'ambito E1 e a seguire 250 m. relativi al corridoio ecologico con l'ambito E2.

Il PUC dovrà individuare i corsi d'acqua e i torrenti sottoposti a regime di corridoio ecologico con la fascia di 150 metri dalla sponda di cui i primi 10 m. relativi alla LR 14 del 1982 che s'identificano con l'ambito E1 e a seguire 140 m. relativi al corridoio ecologico che s'identificano con l'ambito E2.

La fascia E1 è inedificabile, fermo restando le disposizioni della componente programmatica. La fascia di 250 m oltre i 50 e 140 oltre i 10 dovrà comprendere l'inedificabile, fermo restando la gradualità e le limitazioni delle disposizioni della componente programmatica e del Decreto Legislativo 42 del 2004 articolo 142 per l'area ricadente.

- 1.1.1 **Indirizzi strategici.**

*Gli indirizzi strategici per il sistema degli ecosistemi fluviali comprendono la ricostituzione degli ecosistemi fluviali, ripristino condizioni di uso sostenibile e riduzione graduale delle aree coltivate lungo i fiumi per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale.*

*In coerenza con la pianificazione del comune di San Marco dei Cavoti e le disposizioni del PTCP è individuata il Parco Territoriale del Tammaricchia che coincide con la parte di territorio comunale individuata dal PTCP (art 15) come "Area naturale strategica Bosco di S. Barbara Fortore" finalizzata all'istituzione di nuove aree protette sotto forma*

di un futuro Parco multifunzionale (ambientale, paesaggistico, culturale, agricolo) all'interno della zona agricola.

Esso è più precisamente localizzato lungo il percorso del torrente TAMMARICCHIA, ed è volto al potenziamento delle vocazioni funzionali, storiche, fruttive e paesaggistiche dell'area, nonché alla promozione di forme congiunte di tutela e qualificazione ambientale e paesaggistica con i comuni contermini (Molinara, Foiano, Baselice, San Giorgio la Molara e Pago Veiano).

La componente strutturale del PUC effettua l'individuazione. Gli API potranno prevedere ulteriori direttive ed indirizzi, e l'eventuale Piano Parco intercomunale ne determinerà la disciplina sovraordinata cui dovranno uniformarsi i PUC dei comuni coinvolti.

### 1.1.2 Indirizzi operativi.

Per le aree urbane di frangia, le aree fluviali e le aree rurali sono definite le seguenti disposizioni: per una fascia di m.50 dall'argine del fiume i tetti degli edifici rurali esistenti (oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati secondo le norme di tetti verdi (green roof) o verde pensile.

Per una fascia di m. 50 dall'argine del fiume l'inserimento sulle pareti degli edifici esistenti (oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia) del verde verticale.

La parte programmatica dovrà disciplinare nel dettaglio le aree graduando l'inedificabilità nell'arco di validità temporale del Piano nel rispetto dell'obiettivo strategico.

Il Parco fluviale e agricolo è considerabile un'attrezzatura d'interesse territoriale. Le aree del parco comprendono quelle del sistema ambientale, dei corridoi ecologici e quelle degli ambiti di tutela.

Nel parco dovranno essere ammessi gli interventi di sistemazione, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, equestri, luoghi di sosta, ristoro, strutture scoperte per il gioco, lo sport, il turismo ecologico, ecc.

### 1.2. AREE NATURALI STRATEGICHE

L'obiettivo strategico è il mantenimento della naturalità. In particolare si fa riferimento alle disposizioni dell'articolo 10.1, 10.2, 11, 12, 13 e 14 delle presenti norme, agli articoli della componente programmatica e agli articoli 12, 13,16 e 17 del PTCP e alla tavola B1.4. Le aree sono identificate con l'ambito di tutela E3 della parte programmatica che disciplinerà le aree nel rispetto dell'obiettivo strategico del PTCP.

L'art. 15 del PTCP disciplina le aree naturali strategiche del Sistema Ambientale.

Nella Tavola B1.4 Elementi Costitutivi del sistema ambientale e naturalistico – Aree naturali strategiche del PTCP sono individuate alcune aree che – per i particolari caratteri naturalistici e ambientali – devono essere oggetto di progetti strategici specifici. Inoltre, secondo quanto disposto dal comma 2 lettera d) dell'art.20 del Decreto legislativo 267/2000.

Nell'area del bosco di Santa Barbara dovrà essere istituito un parco agricolo fluviale.

### 1.3. BOSCHI

L'obiettivo strategico è la ricostituzione del patrimonio boschivo. Sono sottoposti a tutela i boschi, i terreni colpiti da incendi, gli esemplari arborei singoli, o in gruppi isolati, o in filari meritevoli di tutela.

Le aree sono inedificabili.

Devono essere identificate con l'ambito E1 della parte programmatica e dovranno essere consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste, comprese le piste frangi fuoco e di servizio forestale.
- normali attività colturali.
- attività escursionistiche e del tempo libero.

#### 1.4. OLIVETI

L'obiettivo strategico è la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio. Le aree sono inedificabili. Devono essere identificate con l'ambito E4 della parte programmatica.

#### 1.5. IL BENI ARCHITETTONICI STORICO - ARCHEOLOGICI

*I capisaldi sono le disposizioni di cui all'articolo 110,111, 112, 113, 114, 115 del PTCP. Tutela e valorizzazione. Il PUC riconosce a tali beni il ruolo di caratterizzazione territoriale dell'identità collettiva. Il Comune s'impegna a garantirne l'integrità nello stato e nel luogo in cui si trovano, a tutelare e valorizzare i beni d'interesse storico-archeologico, le presenze archeologiche accertate e vincolate, le preesistenze non ancora assoggettate a provvedimenti di tutela.*

#### 2.1. CONTENIMENTO CONSUMO DEI SUOLI.

Il caposaldo è evitare impegno di suolo oltre le aree del centro edificato.

Il PUC riconosce a tale caposaldo il ruolo di caratterizzazione territoriale dell'identità collettiva.

#### 3.1. SERVIZI.

Il caposaldo è rafforzare la dotazione di servizi.

Il PUC riconosce a tale caposaldo il ruolo di caratterizzazione qualità della vita.

- **AZIONI:**

#### REL.

*La rete ecologica dovrà connettere le aree di pregio, di elevato interesse, le direttrici lineari di ricomposizione eco – paesistiche con funzioni di collegamento e le aree del corridoi ecologico.*

#### **Rete della mobilità dolce e lenta.**

*La realizzazione dei boulevard lungo le strade è partecipe del sistema territoriale, della rete ecologica e del sistema della mobilità dolce e lenta anche in attuazione della legge regionale (norme per la valorizzazione della sentieristica e della viabilità minore).*

*Il PUC esprime attenzione alla viabilità minore e alla sentieristica e con successivi progetti dovrà individuare percorsi di interesse ambientale e storico, il recupero dei sentieri, delle mulattiere e dei tratturi valorizzando al contempo le infrastrutture collegate.*

#### PROGETTO DIRETTORE SPAZIO RURALE APERTO.

*La parte insediativa rurale (ambito extraurbano) è definita edificazione diffusa. Essa è costituita da sistemi edilizi lineari e da complessi rurali. Il PUC individua questa parte insediativa come ambito specifico.*

*La manovra urbanistica del PUC per l'ambito extraurbano potrà prevedere la formazione di un Progetto Direttore dello spazio rurale aperto con anche la successiva individuazione dei nuclei rurali (oggetto di Piano di Recupero).*

*Al predetto Progetto Direttore è affidato anche l'analisi dell'anagrafe edilizia dei nuclei rurali esistenti e di progetto richiesta dalle disposizioni del PTCP così come sono consolidati nel tempo e si sono definiti e articolati.*

*In questo contesto, al predetto Progetto Direttore è affidato il compito della redazione di Schede di ricognizione e di progetto dei differenziati nuclei rurali esistenti e di progetto.*

*Le Schede avranno valore di "Schema di assetto preliminare (SAP) dei nuclei rurali e di regolamento rurale;*

**PIANO DI RECUPERO.**

**FLESSIBILITÀ NORMATIVA COMPONENTE PROGRAMMATICA**

**UTILIZZAZIONE AREE LIBERE.**

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

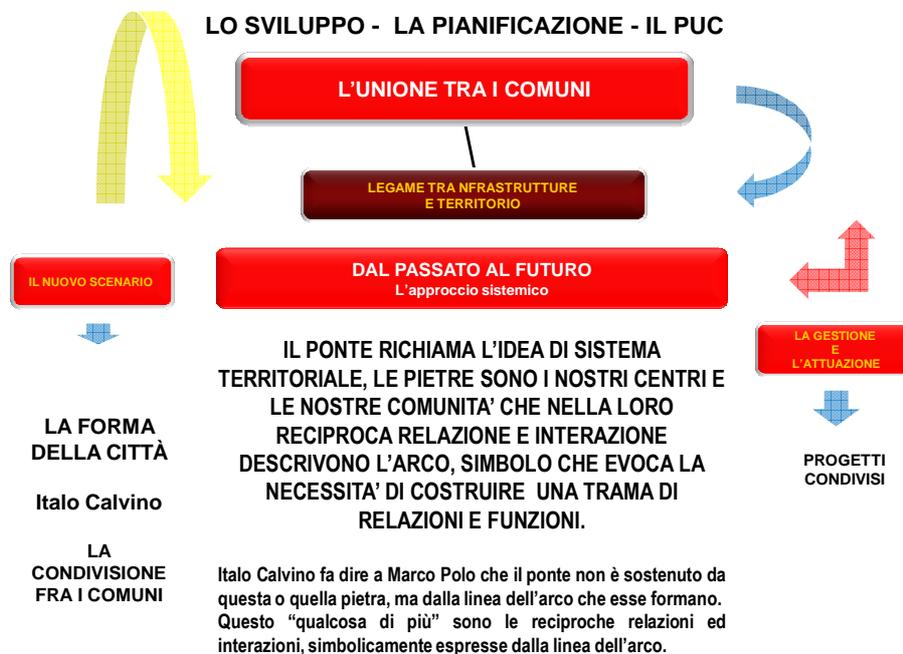
COSA RAPPRESENTA KUBLAI KAN E MARCO POLO PER CALVINO ?

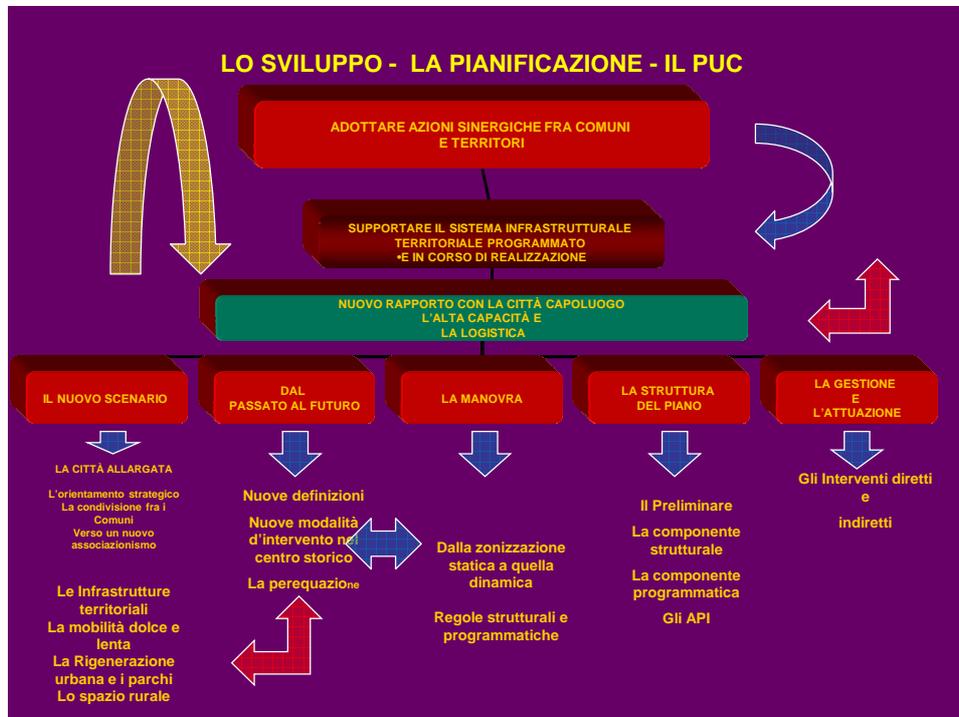
**Marco Polo descrive un ponte, pietra per pietra.  
Ma qual è la pietra che sostiene il ponte? - chiede Kublai Kan.**

**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.



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 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.

---

<sup>1</sup> ORIOL BOHIGAS.

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, 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,

---

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

<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 ceto medio, venga finalmente dato il riconoscimento di una maggiore giustizia.

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 riquifica 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.

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;
- 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;

---

<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.

- 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 POLITICHE D'ATTUARE**

La sostenibilità  
Bisogni d'uso del suolo.  
Le disposizioni strutturali e programmatiche.  
Sistemi e ambiti.

### **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.

## **FORME DI ATTUAZIONE**

### **Attuazione del Piano**

Il PUC si attua con: 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 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, ospedaliere, 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:

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 F1t 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 conteggiate e le aree 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.

### DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO

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 del 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 **74** 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 **74** alloggi. La componente operativa degli API rende immediata l'attuazione di **74** alloggi. L'adeguamento del carico insediativo fino a coprire la capacità edificatoria espressa dalle aree individuate dalla componente programmatica a destinazione residenziale (**74** alloggi), è consentita mediante gli 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 del fabbisogno attraverso i successivi API e il PUA d'iniziativa pubblica introdotto si può incrementare il fabbisogno anche a seguito dei comparti nel limite massimo del 10%.*