

Piano Urbanistico Comunale

Comune di Tufo - Provincia di Avellino

Sindaco: Nunzio Donnarumma

RUP: Geom. Roberto Di Iorio



Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

Progettisti

Capogruppo
Per il PUC

Prof. Arch. Loreto COLOMBO
Arch. Patrizia SANTANIELLO
Arch. Emanuele COLOMBO



V.A.S.
Zonizzazione acustica
Studio agronomico

Arch. Cristoforo PACELLA
Ing. Antonio ZAMPOLI
Dott. Agr. Vincenzo TOPA

Informatizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello

RELAZIONE

Scala

Data APRILE 2022

Elaborato 1

INDICE

	Pag.
<i>Premessa</i>	3
CAP. I - CONTENUTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE NELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2004 “NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO”. LE SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE	5
CAP. II. LA PIANIFICAZIONE SOVROORDINATA	
II.2 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati vigenti	
<i>II.2.1 Il Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR)</i>	9
<i>II.2.2 Il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino Liri-Garigliano-Volturno e il vincolo idrogeologico</i>	14
<i>II.2.3 Il Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana del Partenio (PSSE)</i>	15
<i>II.2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Avellino</i>	16
CAP. III. I CARATTERI AMBIENTALI, IL TERRITORIO COMUNALE E IL SISTEMA INSEDIATIVO	
III.1 L’ambiente e il territorio	20
III.2 Il paesaggio e la rete ecologica	21
III.3 Il Piano Regolatore Generale vigente	22
III.4 La popolazione e il movimento anagrafico	22
III.5 Il patrimonio abitativo e le condizioni d’uso	
<i>III.5.1 I dati</i>	23
<i>III.5.2 La lettura tipologica del tessuto edilizio</i>	23
<i>III.5.3 L’edilizia specialistica</i>	25
<i>III.5.4 L’edilizia residenziale di base</i>	27
III.6 La dotazione di spazi e servizi pubblici	29
CAP. IV. IL PIANO	
IV.1 Gli obiettivi e le azioni del piano	30
IV. 2 Una Città del vino	34
IV.3 Il dimensionamento	
<i>IV.3.1 La previsione demografica</i>	38
<i>IV.3.2 Il fabbisogno abitativo</i>	39
<i>IV.3.3 Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico</i>	46
IV.4 Piano strutturale e piano programmatico	49
IV.5 L’assetto territoriale	49
IV.6 La rigenerazione urbana	53
IV.6 L’attuazione del piano e la perequazione	55
IV.7 L’edilizia sociale	57
CAP. V. LA COMPATIBILITA’ DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA MICROZONIZZAZIONE SISMICA	

ALLEGATO 1. Ptcp: Unità di paesaggio 20_1 – Colline del Sabato e del Calore beneventano

ALLEGATO 2. STRALCIO DELLA PARTE IV “DISPOSIZIONI PROGETTUALI E PROGRAMMATICHE”, TITOLO VI *INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA PIANIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI INSEDIATIVI* DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI AVELLINO

Premessa

Alla legge 22.12.2004 n. 16 sul Governo del territorio, la Regione Campania ha dato seguito col “Regolamento di attuazione per il Governo del territorio” del 4.8.2011 n. 5.

La l.r. n. 16/2004 è stata alcune volte modificata e integrata soprattutto in materia di termini per l’adozione del PUC, più volte prorogati.

La Regione Campania ha avviato la pubblicazione dei Quaderni del Governo del Territorio: il n. 1, del gennaio 2012, ha finalità esplicative e di supporto all’azione pianificatoria degli Enti locali e contiene il “Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004 in materia di Governo del territorio”.

L’attività di regolamentazione regionale si estende alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, per la quale, dopo il recepimento della Direttiva Europea n. 42/2001 e numerosi provvedimenti puntuali¹, valgono gli “Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania” pubblicati nel BURC del 6.4.2010 (documento di 52 pagine con 17 allegati – modelli per trasmissioni di documenti e dichiarazioni varie -).

Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 contiene un glossario e gli schemi esemplificativi sinottici che, sia per il Ptcp che per il PUC, pongono in relazione funzionale e temporale le complesse procedure di PUC e di VAS.

Il territorio della provincia di Avellino è disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento approvato con delibera CS 42 del 25.2.2014. Il Ptcp contiene norme e prescrizioni dettagliate, che riguardano anche le modalità di redazione dei piani comunali, con particolare riguardo al dimensionamento e alla determinazione del fabbisogno edilizio abitativo, al consumo di suolo, alla tutela dei valori ambientali e delle aree di pregio e a rischio.

Viste le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano territoriale di coordinamento provinciale, emerge che i contenuti “strategici” del piano, cui si fa riferimento nel Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, non possono derivare da scelte autonome del livello comunale se non in minima parte. La possibilità di effettuare scelte strategiche, infatti, presuppone un ampio margine di discrezionalità, all’interno del quale selezionare obiettivi di fondo da perseguire mediante azioni coerenti.

Nel caso in oggetto, viceversa, l’unica possibile “strategia” è quella di individuare, al livello comunale, i limitati margini di autonomia rispetto e dell’applicazione delle norme sovraordinate, la cui articolazione e il cui livello di dettaglio non consentono altro che un deterministico procedimento applicativo delle strategie configurate ai livelli sovraordinati.

L’adeguamento del PUC ai piani sovraordinati, d’altra parte, sarà puntualmente verificato ed è sulla conformità al Ptcp, al Piano di Bacino e a tutti i vincoli derivanti dalle diverse tipologie di rischio che sarà basata l’istruttoria ai fini dell’approvazione del PUC.

¹ La deliberazione n. 627 del 21.4.2005 (*Individuazione delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali di cui al soppresso art. 20 della LR 22.12.2004 n. 16* (sostituito dall’art. 3 del Regolamento n. 5/2011), cui hanno fatto seguito numerosi decreti che hanno di volta in volta allargato il numero dei soggetti già individuati; la deliberazione n. 426 del 14.3.2008 (*Approvazione delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale – Valutazione d’Incidenza, Screening, “Sentito”, Valutazione Ambientale Strategica*); il DPGR n. 17 del 18.12.2009 (*Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania*).

CAPITOLO I - CONTENUTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE NELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2004 “NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO”. LE SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE

Appare utile anteporre ai contenuti della relazione alcune considerazioni relative alle acquisizioni disciplinari dell'urbanistica - recenti e meno recenti - che hanno portato alle sostanziali differenze dei piani dell'ultima generazione rispetto agli ormai superati piani regolatori generali.

Da qualche anno, con la legge regionale n. 16 del 22.12.2004 “Norme sul Governo del territorio”, la Campania ha sostanzialmente ridotto il divario che la separava dalle Regioni più avanzate in materia circa i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale.

Ma l'attuale attività pianificatoria, condizionata dall'obbligo per tutti i Comuni di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale, caratterizza una fase sperimentale, nella quale occorre rispondere alle esigenze di aggiornamento nella costruzione dei piani comunali muovendosi con attenzione; le innovazioni vanno collaudate attraverso il trasferimento nella prassi sia del procedimento di formazione del PUC che dell'iter di approvazione.

I cardini concettuali del vigente ordinamento regionale sul governo del territorio possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. La prima, attenta agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, la seconda, attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Mentre la pianificazione tradizionale misurava i bisogni e li soddisfaceva con la costante previsione di nuovi manufatti, col conseguente consumo di risorse e quindi con alterazioni irreversibili degli equilibri ambientali, la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione.

Una pianificazione rigorosamente orientata ai principi della tutela ambientale è l'unica possibile per i territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano “urbanocentrico”, imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle aree agricole e naturali e, in definitiva, delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto “periurbano”, sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo e il sistema naturale.

Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la procedura di Valutazione Ambientale Strategica con la redazione del Rapporto ambientale.

2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (cascata), che concepisce il livello sottordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla co-pianificazione, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore, per superare le tentazioni “autarchiche” dei vari enti e i conseguenti veti incrociati.

3. La sostituzione della pianificazione autoritativa con la pianificazione collaborativa-concertativa. La rigidità delle scelte che sostanziano il PRG fino a oltre un decennio fa, non sempre suffragate dalla fattibilità e dall'individuazione degli attori (chi fa che cosa e con quali mezzi), è stata tra le cause principali degli spesso deludenti risultati dell'urbanistica tradizionale. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione. Lo dimostra la numerosa famiglia degli “strumenti complessi” finora istituiti, sia finalizzati allo sviluppo dell'“area vasta” (Patti territoriali, Contratti d'area, PIT) che alla riqualificazione urbana

(Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) che, ancora, partecipi di entrambe le finalità (PRUSST, URBAN).

4. La generale priorità data alla riqualificazione dell'esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo - risorsa irriproducibile - in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.

5. L'attenzione al localismo, cioè la priorità da dare alle scelte che si rifanno alle tradizioni, alle vocazioni, alle specificità delle culture locali, fino ad anni fa trascurate, almeno al sud, dal centralismo dell'intervento straordinario.

6. Il ricorso ai meccanismi attuativi consensuali (perequazione e compensazione). Col termine "perequazione" si intende definire, in urbanistica, il criterio di pianificazione che ripartisce in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

Col termine "compensazione" si intende lo scambio tra pubblica amministrazione che consente alla prima di acquisire aree da destinare all'uso pubblico a fronte di diritti edificatori (crediti edilizi) e/o fiscalità locale di vantaggio. Vengono così superate le inefficienze del vecchio esproprio autoritativo.

L'applicazione delle conseguenti tecniche di piano, oltre che incidere in modo sostanziale su alcuni fondamenti del diritto privato, trova nelle aree meridionali difficoltà alle quali si farà cenno nel prosieguo e che suggeriscono prudenza nella sperimentazione di siffatte procedure attuative in assenza, per di più, di norme legislative specifiche nella Regione Campania

7. La partecipazione. Nell'impianto legislativo statale, ancora ferma alla L. 1150/42), la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle "osservazioni", cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono *a posteriori*. Le più recenti pratiche di "ascolto", applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi, anche avvalendosi dell'applicazione di metodi di elaborazione codificati cui si farà cenno nel prosieguo.

L'art. 2 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione territoriale e urbanistica:

- l'uso razionale e ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;
- la salvaguardia della sicurezza degli insediamenti;
- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- il miglioramento della vivibilità dei centri abitati;
- il potenziamento dello sviluppo economico;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Va poi ricordato lo snellimento procedurale della pianificazione attuativa, con l'approvazione dei piani attuativi (PUA) conformi al PUC da parte della Giunta Municipale invece del Consiglio.

Occorre anche riconoscere che alcuni vecchi problemi non hanno trovato risposta nella nuova legge regionale:

- ricordando che alcuni articoli della L.R. n. 14/82 non sono stati abrogati, è da ritenersi ormai anacronistica e non in linea con la filosofia del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n. 42/2004) e con le potenzialità che lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica offre, il permanere della disciplina delle zone agricole prescritta dalla legge 14/82.

In sostanza le destinazioni e le regolamentazioni stabilite al punto 1.8 del Titolo II della L.R. n. 14/1982 per le aree boschive, pascolive e incolte, per quelle seminative e a frutteto, per quelle irrigue con colture pregiate, sembrano in evidente contrasto con l'individuazione dei macrosistemi di paesaggio, dei geositi, dei segni strutturanti, con i concetti di paesaggio visivo ed ecologico, con l'individuazione delle criticità e delle vulnerabilità;

Va infine ricordata **la distinzione tra i due livelli complementari, quello strutturale**, concernente gli obiettivi durevoli e non negoziabili, **e quello programmatico**, con obiettivi a tempi medi, che lo rendono flessibile e sperimentabile pur nella coerenza col livello strutturale. Su tale argomento si ritorna nel seguito.

La L.R. n. 16/2004 non ha eliminato la possibilità, da parte dell'Amministrazione comunale, di adottare gli "obiettivi e i criteri posti a base dell'elaborazione del piano".² Ma essi, secondo l'art. 5, devono scaturire dai processi di "partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione"; le modalità della partecipazione sono state recentemente specificate con l'art. 7 del "Regolamento di attuazione per il Governo del territorio" di cui si dice nel seguito.

La L.R. n. 16/2004 è stata modificata e integrata con la L.R. 5.1.2011 n. 1, che a sua volta modificava la L.R. 28.12.2009 n. 19 ("Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa").

Il testo coordinato risultante prevede, all'art. 43 bis, l'obbligo per la Regione di adottare il Regolamento di attuazione della legge 16. Il rinvio al Regolamento ha comportato, per quanto riguarda la pianificazione di scala comunale, l'abrogazione dell'art. 24 (*Procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale*) e dei commi 3, 4, 5 e 6 dell'art. 27 (*Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi*). Detti procedimenti sono infatti indicati dagli artt. 7 e 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" (4.8.2011 n. 5), mentre l'art. 9 distingue la componente strutturale dalla componente programmatica del PUC.³

E' noto che l'ultima generazione delle leggi urbanistiche regionali tende a riconoscere nel piano strutturale gli elementi ambientali e territoriali di tipo fondativo e caratterizzante, sia di tipo ricognitivo (ambiti naturali e antropici di pregio, infrastrutture esistenti di rilevanza, aree vincolate e a rischio etc.) che di tipo previsionale o prescrittivo (ambiti di trasformazione, infrastrutture previste). Tali elementi possono derivare da piani sovraordinati sia generali (PTCP) che di settore (Piano paesaggistico, Piano di bacino, di parco, ASI, vincoli, etc.).

La L.R. n. 16/2004 non era, nel merito, esplicita e vincolante al pari della maggior parte delle leggi regionali. Col Regolamento di attuazione la distinzione tra "le due velocità" del piano viene definitivamente e chiaramente operata: in via generale, *il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'art. 4 delle l.r. n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.*

Per quanto riguarda la componente programmatica,⁴ essa contiene gli elementi del piano che possono essere soggetti ad un periodico adeguamento in relazione a sopravvenute esigenze.

Particolarmente approfondito è il contenuto del Regolamento in materia di perequazione e ambiti di trasformazione urbana. L'argomento è normato dall'art. 12: il comma 5 stabilisce che il PUC *può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, e attraverso la convenzione.*

² Art. 1.2 dell'Allegato "Direttive e parametri di pianificazione" alla L.R. Campania n. 14 del 20.3.1982.

³ *Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 (assetto idrogeologico e della difesa del suolo, centri storici, perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana, perimetrazione delle aree produttive - ASI e PIP, media e grande distribuzione commerciale -, aree a vocazione agricola e ambiti agricolo-forestali di interesse strategico, ricognizione delle aree vincolate, infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti), precisandoli ove necessario (Regolamento di attuazione per il governo del territorio, art. 9, comma 5).*

⁴ *La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando: a) destinazioni d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi (Regolamento cit., art. 9, comma 6).*

Il comma 6 stabilisce che la *capacità edificatoria* (quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione) è la *somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico*.

Il comma 7 dichiara, tra l'altro, che *i diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC*.

I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE), che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Il comma 8 stabilisce che *il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità di volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano*.

Secondo il comma 10, *a ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE... Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori*.

I commi 11, 12 e 13 precisano i soggetti che hanno titolo all'attuazione dei comparti, i tempi e le modalità di cessione delle aree al comune; i commi 14, 15 e 16 le modalità di attuazione forzata nei casi di inadempienza.

Infine, l'art. 2 del Regolamento chiarisce il rapporto tra PUC e VAS nell'iter di approvazione e stabilisce, al comma 4, l'obbligo di integrare il Rapporto ambientale preliminare con un Preliminare di piano *composto da indicazioni strutturali e da un documento strategico* da trasmettere ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

Alla luce di quanto riferito, e al di là della verifica della compatibilità ambientale degli obiettivi e delle azioni del PUC mediante il Rapporto ambientale nell'ambito della procedura di VAS, va premesso allo sviluppo di questa Relazione che, in coerenza con gli obiettivi indicati dall'Amministrazione comunale, il progetto di PUC di Tufo è fortemente improntato in senso ecologico.

In una contingenza che entro tempi brevi premierà con finanziamenti a sostegno della *transizione ecologica* gli interventi per la "città verde" e per la "città intelligente", il tenore del PUC potrà consentire a Tufo, nell'ambito del "Sistema della Valle del Sabato" definito dal Ptcp, di candidarsi per le premialità a vantaggio delle amministrazioni che avranno operato scelte concrete in materia di promozione della qualità ambientale, inserendosi con tali scelte in un contesto al passo coi tempi.

CAPITOLO II. LA PIANIFICAZIONE SOVROARDINATA

II.2 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati

II.2.1 Il Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR)

Con la legge regionale della Campania 13.10.2008 n. 13 è entrato in vigore il Piano Territoriale Regionale, volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

Il PTR della Regione Campania si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Al fine di ridurre le condizioni d'incertezza, in termini di conoscenza e interpretazione del territorio per le azioni dei diversi operatori istituzionali e non, il documento distingue i seguenti cinque *Quadri Territoriali di Riferimento* utili per attivare una pianificazione d'area vasta concertata con le Province:

1) *Il Quadro delle reti.* Individua la rete ecologica, la rete dell'interconnessione (mobilità e logistica) e la rete del rischio ambientale che attraversano il territorio regionale. Dall'articolazione e sovrapposizione spaziale di queste reti si individuano, per i Quadri Territoriali di Riferimento successivi, i punti critici sui quali è opportuno concentrare l'attenzione e mirare gli interventi. In tutti i maggiori documenti programmatici europei si punta, come obiettivo prioritario, allo sviluppo e alla cura del patrimonio naturale, paesaggistico e culturale tramite una gestione attiva e prudente anche ai fini di un ulteriore sviluppo dell'identità regionale, nonché della preservazione della molteplicità naturale e culturale delle regioni e città europee nell'epoca della mondializzazione.

La Campania conserva una potenzialità del sistema di risorse naturali e antropiche di eccezionale rilievo. Il territorio del comune di Tufo è parte integrante del gruppo montuoso del Partenio.

2) *Il Quadro degli ambienti insediativi.* Individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama, gli ambienti insediativi contengono i "tratti di lunga durata", gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti. Sono ambiti subregionali per i quali vengono costruite delle "visioni" cui soprattutto i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, che agiscono all'interno di "ritagli" territoriali definiti secondo logiche di tipo "amministrativo", ritrovano utili elementi di connessione.

Il Comune di Tufo ricade nell'Ambiente Insediativo n° 6 (Avellinese).

Tale realtà territoriale ha subito massicce trasformazioni nell'ultimo ventennio, soprattutto in conseguenza del terremoto del 23 novembre 1980. Il riassetto idrogeologico e, più in generale, la difesa e la salvaguardia dell'ambiente costituiscono una delle priorità dell'intera area.

Sotto il profilo economico un primo ordine di problemi è relativo alla valorizzazione e al potenziamento delle colture "tipiche" presenti nell'ambito, che ben potrebbero integrarsi con forme turistiche innovative e compatibili con le qualità naturalistiche, ambientali e storiche presenti nell'ambiente.

I problemi infrastrutturali ed insediativi possono così riassumersi:

- scarsa offerta di trasporti pubblici collettivi;
- insufficiente presenza di viabilità trasversale interna;
- scarsa integrazione fra i centri;
- carenza di servizi ed attrezzature, concentrate prevalentemente nel comune capoluogo.

L'obiettivo generale della strategia di sviluppo è volto alla creazione di un sistema di sviluppo locale nelle sue diverse accezioni e punta fortemente all'integrazione tra le aree, cercando di

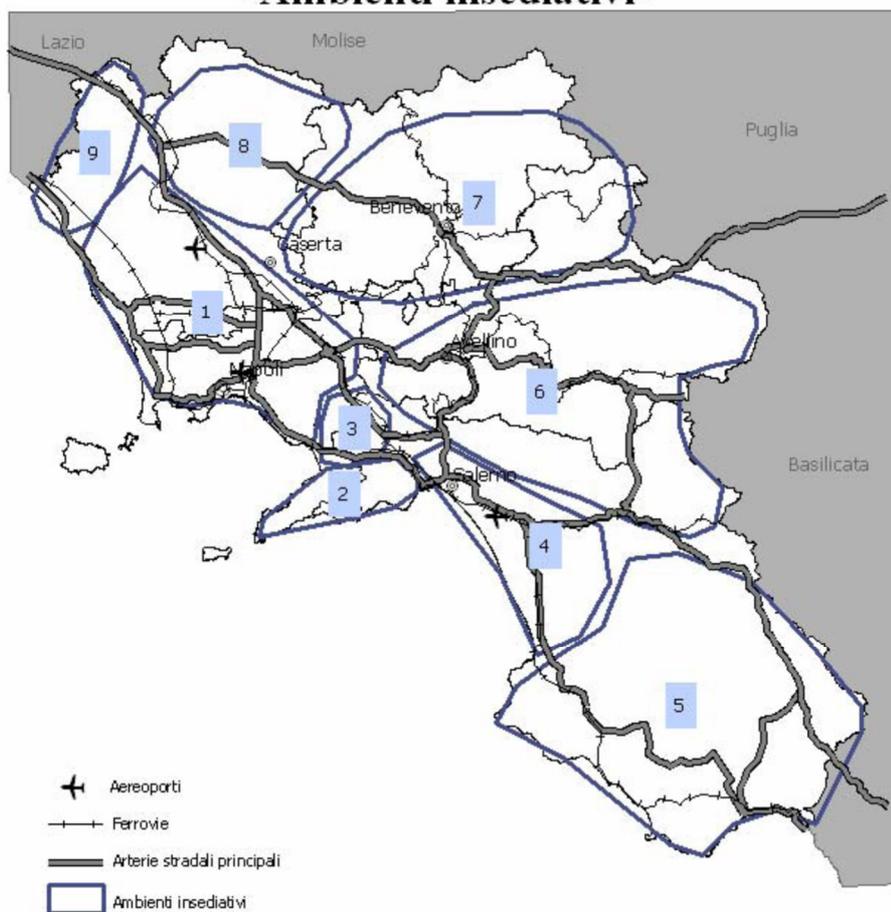


Figura 1: Piano Territoriale Regionale: Ambienti insediativi. Il comune di Tufo rientra nell'Ambiente insediativo "Piana campana"

3° QTR:

- Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti -

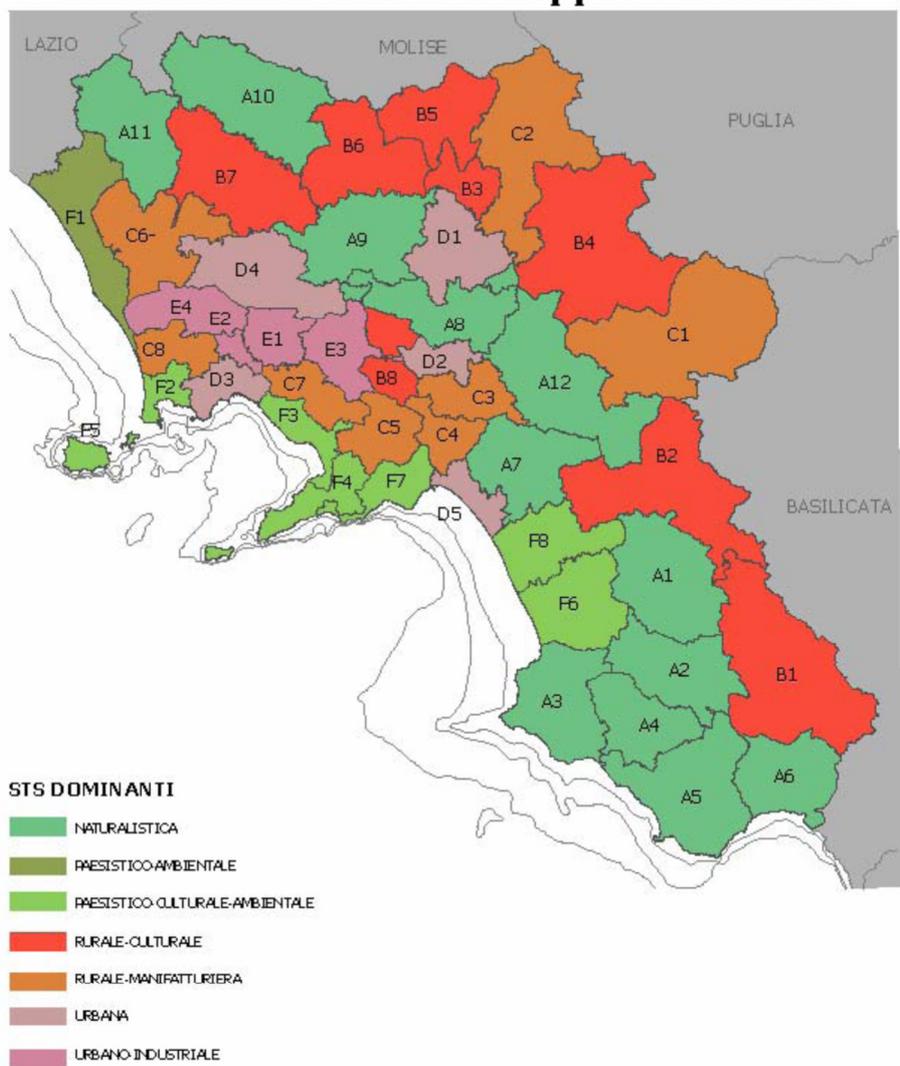


Figura 2: Piano Territoriale Regionale: Sistemi Territoriali di Sviluppo. Il comune di Tufo fa parte del STS D4 “a dominante urbana”.

coniugare, attraverso un'attenta azione di salvaguardia e difesa del suolo, la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali dell'area con un processo di integrazione socio economica.

In questo quadro, la priorità è senz'altro da attribuire ad una rigorosa politica di riequilibrio e di rafforzamento delle reti pubbliche di collegamento, soprattutto all'interno dell'area, in modo da consentire a tutti i comuni di beneficiare di un sistema di relazioni con l'esterno.

Appare evidente che, per tale ambiente, la suddivisione puramente amministrativa deve essere superata per stabilire intese, anche interprovinciali, al fine di realizzare una politica di coerenze programmatiche.

3) *Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)*. I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei Patti territoriali, dei Contratti d'area, dei Distretti industriali, dei Parchi naturali, delle Comunità montane, e privilegiando tale geografia in questa ricognizione rispetto ad una geografia costruita sulla base di indicatori delle dinamiche di sviluppo.

Il comune di Tufo ricade nel STS A8 – PARTENIO -, sistema a dominante naturalistica. Il sistema si estende a nord della provincia di Avellino sino al confine con il Beneventano, a ridosso del Parco Regionale del Partenio. Dopo aver ricordato le infrastrutture di collegamento su gomma e su ferro che interessano l'ambito di Tufo – e che per motivi di spazio non si riportano – vengono individuate le principali **invarianti progettuali del sistema stradale (l'asse attrezzato San Salvatore Telesino-Pianodardine - Fondo Valle Isclero -: realizzazione tratta Sant'Agata dei Goti-Valle Caudina) e del sistema; collegamento autostradale Caserta-Benevento e bretelle di raccordo con la viabilità preesistente; asse attrezzato Valle Caudina-Pianodardine: realizzazione tratta San Martino Valle Caudina-Roccapescara) e del sistema ferroviario (velocizzazione del collegamento Napoli-Bari: tratta Cancello-Benevento via Valle Caudina)**

Il STS A8 è interessato da numerose programmazioni tra cui:

- **La Filiera Viniviticola:** che evidenzia in particolare i seguenti marchi DOCG: **Greco di Tufo**, Fiano di Avellino e Taurasi.

L'individuazione dei STS (Sistemi Territoriali di Sviluppo) come entità territoriali subprovinciali prevede nelle aree rurali un tipo di sviluppo basato sul potenziamento dei circuiti di integrazione con l'ambiente, il turismo, le industrie agro-alimentari; si ritiene ormai superato l'approccio che vedeva l'agricoltura come settore isolato dal resto del sistema economico.

L'integrazione tra i diversi elementi (agricoltura eco-compatibile, attività artigianali tradizionali, turismo...), se supportata da adeguate politiche socioeconomiche, costituisce il presupposto per il mantenimento sul territorio di comunità residenti che siano in grado non solo di rispettare le norme di piano e di programmazione, ma anche di cogliere da queste le opportunità e le occasioni per un più corretto modello di sviluppo.

L'U.E. attribuisce grande rilevanza ai territori rurali, suggerendo indirizzi di forte rilievo per i territori della regione che assolvono funzioni vitali per tutta la società e risultano indispensabili per l'equilibrio ecologico.

Tra le risorse agroalimentari e il territorio si stabiliscono elementi di interrelazione estremamente rilevanti e variegati: le caratteristiche dei territori costituiscono, infatti, uno dei fattori determinanti per la tipicità e la qualità delle produzioni; a loro volta, queste ultime rappresentano uno degli elementi caratterizzanti della storia, della cultura, dei paesaggi e, quindi, delle dinamiche di sviluppo dei territori stessi.

La presenza di Comuni nei Distretti Industriali o nei P.I. industriali e di filiera viene considerata una componente di significativo valore strategico.

Il comune di Tufo risulta interessato da un'area destinata a PIP (Piano per Insediamenti Produttivi).

La matrice degli indirizzi strategici e i STS

La "matrice degli indirizzi strategici" mette in relazione questi ultimi e i diversi STS "al fine di orientare l'attività dei tavoli di co-pianificazione". Nella matrice, le righe sono costituite dagli STS

e le colonne dagli indirizzi: “Interconnessione” (riferito alle previsioni del Piano Regionale dei Trasporti) distinta in: A1 Interconnessione - Accessibilità attuale, A2 Interconnessione – Programmi, B.1 Difesa della biodiversità, B.2 Valorizzazione Territori marginali, B.3 Riquilibratura costa, B.4 Valorizzazione Patrimoni o culturale e paesaggio, B.5 Recupero aree dismesse, C.1 Rischio vulcanico, C.2 Rischio sismico, C.3 Rischio idrogeologico, C.4 Rischio incidenti industriali, C.5 Rischio rifiuti, C.6 Rischio attività estrattive, D.2 Riquilibratura e messa a norma delle città, E.1 Attività produttive per lo sviluppo- industriale, E.2a Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Sviluppo delle Filiere, E.2b Attività produttive per lo sviluppo- agricolo - Diversificazione territoriale, E.3 Attività produttive per lo sviluppo- turistico.

I pesi sono i seguenti: 1, per la scarsa rilevanza dell’indirizzo; 2, quando l’applicazione dell’indirizzo consiste in “interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico”; 3, quando l’indirizzo “riveste un rilevante valore strategico da rafforzare”; 4, quando l’indirizzo “costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare”; ? Aree su cui non è stato effettuato alcun censimento.

La riga del Sistema a dominante naturalistica (A.8 Partenio) riporta i seguenti valori:

A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D2	E1	E2a ⁵	E2b	E3
3	3	3	3	-	3	1	1	3	2	-	?	1	-	2	3	3	2

In conclusione, dalla lettura della matrice si evince l’esigenza di concentrare le strategie di intervento nei settori delle interconnessioni e accessibilità, difesa della biodiversità, valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, sviluppo delle filiere e delle attività produttive per l’agricoltura.

4) *Il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC).* Il quarto Quadro Territoriale di Riferimento, quello dei Campi Territoriali Complessi (CTC), individua nel territorio regionale ambiti prioritari d’intervento, interessati da criticità per effetto di processi di infrastrutturazione funzionale ed ambientale particolarmente densi; su queste aree si determina la convergenza e l’intersezione di programmi relativi ad interventi infrastrutturali e di mitigazione del rischio ambientale così intensivi da rendere necessario il governo delle loro ricadute sul territorio regionale, anche in termini di raccordo tra i vari livelli di pianificazione territoriale.

Il comune di Tufo ricade nel CTC n. 4 “Area interprovinciale Benevento–Avellino”, che si colloca al centro della parte settentrionale del territorio regionale, in un’area intermedia tra le province di Benevento e di Avellino.

Gli interventi previsti consentono il perfezionamento del sistema della mobilità mediante la chiusura della maglia autostradale tra i capoluoghi di provincia della Campania ed il collegamento del territorio compreso tra Caserta e Benevento alle aree costiere ed alla rete autostradale nazionale, nonché il miglioramento delle condizioni di accessibilità delle aree interne della provincia di Benevento e di Avellino. Questi interventi si incrociano con alcune componenti strutturali della rete ecologica e del sistema dei valori paesistici ed ambientali. Pertanto l’incremento di interconnessione tra le aree interessate e le reti nazionali dovrà essere basato su interventi di cui siano valutati con attenzione gli impatti in termini di sistema.

5) *Il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”.* Il PTR definisce la sua identità in un contesto di *governance multilivello* (europeo, nazionale, regionale e locale), che chiede all’urbanistica di inserire la propria specificità tradizionale in un quadro di nuove esigenze di governo del territorio.

⁵Il valore 4 attribuito all’indirizzo strategico E2b è motivato dalla forte vocazione rurale, ambientale e paesaggistica, che giustifica la forte “strategicità” dell’indirizzo.

II.2.2 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Liri-Garigliano-Volturno e il vincolo idrogeologico

Il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di Frana per il bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno", di seguito denominato Piano o PSAI-Rf, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso del territorio relative all'assetto idrogeologico del bacino idrografico.

Il PSAI-Rf, dei territori dell'ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno, Bacino Liri - Garigliano e Volturno è stato approvato con D.P.C.M. del 12.12.2006 (G.U. del 28.5.2007 n. 122) e successivamente con DPCM del 7.4.2011 approvato per i comuni di cui all'allegato B (G.U. del 15.11.2011 n.266)

Il rischio da frana per il territorio di Tufo risulta così distribuito secondo la "Carta degli scenari del rischio":

1. La maggior parte del territorio comunale ad ovest del centro abitato e alcune fasce nella parte orientale rientrano nelle *Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1)*; gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle disposizioni contenute nel D.M. 11.3.1988, nella Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 3483 e relative norme e istruzioni, nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e nel D.M.del 14/9/2005 relativo alla stabilità dei pendii.
2. Due limitate aree presso la località "Tiro a Volo" vengono classificate come *Aree a rischio idrogeologico molto elevato (R4) nelle quali, per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio economiche*;
3. Un'unica zona classificata in *Aree a rischio idrogeologico elevato (R3) nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguenti danni rilevanti al patrimonio ambientale* si trova a destra della SP 233 Tufo – San Paolo in direzione della località Suozzi.
4. Due limitate zone classificate in *Aree a rischio idrogeologico medio (R2) nelle quali per il livello di rischio presente sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche* sono presenti in località Campanaro e lungo il tortuoso tracciato della SP 233 tra Castellone e Suozzi.
5. Poche le *Aree di alta attenzione (A4) potenzialmente interessate da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta ma non urbanizzate*, che si rinvengono oltre il tracciato ferroviario ad ovest del centro abitato, nella parte estrema meridionale del territorio comunale e a nord della località Castellone al confine comunale orientale.
6. Le *Aree di medio - alta attenzione (A3) non urbanizzate che ricadano in una frana attiva a massima intensità attesa media o di una frana quiescente della medesima intensità in un'area classificata ad alto grado di sismicità* sono dislocate all'estremità occidentale del territorio comunale, a destra della SP 233 Tufo – San Paolo, percorrendola nella direzione della località Suozzi, ed in minima parte in Località Rossa a ridosso del Fiume Sabato.
7. Una decina di *Aree di media attenzione (A2) che non sono urbanizzate e che ricadono all'interno di una frana quiescente a massima intensità attesa media* sono variamente distribuite nel territorio comunale.
8. Una piccola zona rientrante nelle *Aree di moderata attenzione (A1) che non sono urbanizzate e che ricadono all'interno di una frana a massima intensità attesa bassa* si riscontra a sinistra della SP233 Tufo – San Paolo percorrendola nella direzione della località Suozzi, nel suo tratto iniziale.

9. L'area della stazione ferroviaria, un'altra di minore estensione in località "Tiro a Volo" ed una terza lungo la SP233 Tufo – San Paolo vengono classificate dal PSAI come *Aree a rischio idrogeologico potenzialmente alto (Rpa) nelle quali il livello di rischio, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio.*

Il rischio idraulico. Il "Piano Straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto - Rischio Idraulico" interessa tutto il Bacino Liri-Garigliano ed è esteso anche alle aste secondarie del Bacino del Volturno.

Per il territorio comunale di Tufo gli elaborati non evidenziano situazioni specifiche né per il rischio idraulico né per l'individuazione e la perimetrazione delle fasce fluviali.

Va invece considerata la recente adozione della ***Proposta di modifica di perimetrazione e/o classificazione di pericolosità del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni*** di cui al decreto dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (in cui è confluita, con altre, l'Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno). Al decreto n. 217 del 18.2.2021 è allegato lo stralcio cartografico, dal quale risulta l'inclusione in Fascia B della parte orientale del PIP attuato lungo il fiume Sabato e di un'area ineditata di poco più ad ovest.

Il R.D. 30.12.1923 n° 3267 tuttora vigente "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani" sottopone a "vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 (dissodamenti, cambiamenti di coltura ed esercizio del pascolo), possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque".

Con la legge n. 11 del 15.1.1972 lo Stato trasferì alle Regioni a Statuto ordinario e alle Province Autonome le funzioni amministrative in materia di boschi, di rimboschimenti e delle attività silvo-pastorali.

La normativa regionale è costituita dalla legge n. 13 del 28.2.1987 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 4 maggio 1979, n. 27 "Delega in materia di economia e bonifica montana e difesa del suolo" e dalla legge n. 11 del 7.5.1996 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 28 febbraio 1987, n. 13, concernente la delega in materia di economia, bonifica montana e difesa del suolo".

Il vincolo idrogeologico interessa la maggior parte del territorio di Tufo; ne rimane esclusa la fascia fluviale del Sabato ed un'area che si estende parallelamente a questa dalla frazione Santa Lucia alla località Castellone.

II.2.3 Il Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana del Partenio (PSSE)

Lo Statuto della Comunità Montana del Partenio, approvato il 25.10.2005, stabilisce che l'Ente elabora il *Piano pluriennale di sviluppo socio-economico*. Il piano comprende tutte le opere e gli interventi che si intende realizzare nell'esercizio dei compiti istituzionali, delle funzioni attribuite e di quelle delegate. Al piano medesimo devono essere raccordati gli interventi speciali che si intende realizzare in base alle leggi statali e regionali e alla normativa UE.

Con Delibera del Consiglio Provinciale n. 48 del 2.5.2007 è stato approvato il Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana del Partenio.

Nel territorio di questa Comunità Montana si individuano differenti "paesaggi" caratterizzati da aspetti specifici. La morfologia, la vegetazione, gli insediamenti, gli elementi monumentali di grande scala; il paesaggio montano, quello vallivo e il paesaggio fluviale rappresentano una serie di realtà complesse, spesso compresenti e talvolta, viceversa, caratterizzanti in maniere differenti le varie sotto-aree del territorio della Comunità. Tale chiave di lettura e di interpretazione del territorio e del paesaggio consente di riconoscere sub-sistemi territoriali locali alquanto differenziati: **il comune di Tufo ricade nel "Sistema della Valle del Sabato"**, con caratteristiche territoriali,

ambientali e produttive incentrate sulla produzione dei vini DOCG, sulla presenza di percorsi storico-ambientali di notevole pregio e sui caratteri ambientali della Valle del Fiume Sabato.

Il Piano è costruito sui temi del Sistema ambientale; Attività produttive, dei Servizi ed infrastrutture e dei Beni immateriali (preesistenze storico – culturali). La strategia del Piano è orientata ad un'ipotesi di sviluppo di ampio respiro, che vede l'area della Comunità del Partenio da un lato come luogo centrale in un vasto ambito territoriale meridionale (rispetto soprattutto agli aspetti naturalistici, ambientali e di cultura materiale ed immateriale); dall'altro come intersezione di quattro sub - componenti territoriali (Macroaree) con caratteristiche significativamente differenziate.

Il comune di Tufo ricade nella Macroarea denominata “Sistema collinare”, che comprende la fascia pedemontana del Partenio e la media valle del Fiume Sabato, con i comuni di Grottolella, Altavilla Irpina, Tufo, Torrioni, Capriglia, Chianche, Petruro Irpino, Montefusco e Montefredane.

Il ruolo strategico attribuito a questa Macroarea è così definito:

area di specializzazione agricola ed enologica (aree di produzione dei grandi vini DOCG) a cui sono da collegare il recupero e la rifunzionalizzazione, ai fini della permanenza di beni immateriali e produttivi, delle antiche miniere di zolfo di Tufo ed Altavilla, dei manufatti di archeologia industriale e la creazione del Parco Fluviale del Sabato.

La riqualificazione delle antiche miniere di zolfo di Tufo ed Altavilla, del palazzo Di Marzo e la riqualificazione del tratto fluviale lungo la valle del Sabato costituisce uno dei progetti qualificanti del riequilibrio ambientale, monumentale e degli attrattori turistici dell'area dei comuni del Partenio con produzione di vini DOCG.

La proposta si basa sulle seguenti condizioni favorevoli:

1. L'assenza di analoghe iniziative nel Mezzogiorno, che la renderebbero unica nel suo genere in un vasto comprensorio, col prevedibile positivo inserimento nelle correnti del turismo specializzato (soprattutto giovanile e della terza età), attualmente in forte espansione;
2. La posizione baricentrica nella regione; la prossimità al capoluogo di provincia e alla rete di circolazione autostradale, che rende l'area facilmente raggiungibile ed equidistante dalle aree metropolitane di Napoli e Salerno;
3. La notorietà acquisita dalla produzione vinicola;
4. L'eccezionalità della cessata attività estrattiva, unica nell'Italia meridionale peninsulare, quasi priva di bacini minerari storici;
5. La prossimità a prestigiose istituzioni di ricerca universitarie e del Consiglio Nazionale delle Ricerche, come l'Università di Salerno (Facoltà di Lettere e di Ingegneria di Fisciano) e l'Istituto di Scienze dell'Alimentazione di Avellino, con cui sarà possibile istituire proficue sinergie, come si vedrà in seguito;
6. La presenza di altre emergenze storiche, architettoniche e antropologiche come la grotta di S. Michele;
7. La possibilità di insediamento nella zona di iniziative appropriate e rare, mediante il riuso dei contenitori edilizi disponibili e dotati di grande suggestione, in primo luogo il palazzo di Marzo ed il grande complesso dell'edificio industriale di smesso.

L'ipotesi d'intervento riguarda il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione di un sistema interconnesso di beni architettonici, monumentali, ambientali, paesaggistici e di archeologia industriale ricadenti nel comune di Tufo.

II.2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Avellino

Con la delibera n. 184 del 27.12.2012 la Giunta provinciale di Avellino ha adottato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in conformità all'art. 18 della legge regionale n. 16/2004 e agli artt. 3 e 7 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio del 4.8.2011 n. 5. Il Piano è stato definitivamente approvato con delibera CS 42 del 25.2.2014.

Come espressamente enunciato nelle Norme di attuazione, il PTCP *ha come finalità un equilibrato sviluppo del territorio irpino, anche nel quadro del riequilibrio territoriale della Regione Campania, perseguito nell'integrazione tra mantenimento e gestione attiva dei suoi valori paesaggistici, naturalistici e culturali, e miglioramento dell'infrastrutturazione e delle dotazioni a servizio degli insediamenti, delle attività produttive e dello sviluppo economico e civile della popolazione.*

Il PTCP specifica e approfondisce le previsioni della pianificazione territoriale regionale in coerenza con le linee generali di sviluppo della Regione Campania, definisce le componenti strutturali del territorio e le strategie di livello provinciale, detta linee di indirizzo e direttive per la pianificazione di settore di livello provinciale.

...il PTCP articola le sue disposizioni in contenuti strutturali e programmatici... detta norme di indirizzo e coordinamento per la pianificazione comunale anche al fine di promuovere la pianificazione urbanistica in associazione tra i Comuni.

Vengono enunciati come obiettivi del PTCP:

- il contenimento del consumo di suolo;
- la tutela e la promozione della qualità del paesaggio;
- la salvaguardia della vocazione e delle potenzialità agricole del territorio,
- il rafforzamento della rete ecologica e la tutela del sistema delle acque...., la minimizzazione degli impatti degli insediamenti presenti, la promozione dell'economia rurale di qualità e del turismo responsabile;
- la qualificazione degli insediamenti da un punto di vista urbanistico, paesaggistico ed ambientale;
- la creazione di un'armatura di servizi urbani adeguata ed efficiente;
- la creazione di sistemi energetici efficienti e sostenibili;
- il miglioramento dell'accessibilità del territorio e delle interconnessioni con le altre province e con le reti e infrastrutture regionali e nazionali di trasporto,
- il rafforzamento del sistema produttivo e delle filiere logistiche;
- lo sviluppo dei sistemi turistici;
- il perseguimento della sicurezza ambientale.

Gli elaborati costitutivi sono distinti in progettuali e di coordinamento; conoscitivi e interpretativi del territorio, "di processo" (Rapporto ambientale, Studio di incidenza, Sintesi non tecnica del RA) e "del processo di consultazione".

Rinviando, per la conoscenza generale del Piano, alla consultazione dello stesso, si ritiene utile una sintesi dei contenuti relativi al Comune di Tufo.

Il Titolo VII "Indirizzi e direttive per la pianificazione degli ambienti insediativi" specifica:

all'art. 32, le **disposizioni e direttive per i PUC**, che, in conformità al Regolamento per il Governo del Territorio n. 5/2011, distinguono le disposizioni strutturali da quelle programmatiche;

all'art. 33, i **criteri per il dimensionamento dei fabbisogni insediativi**, in base ai quali la stima del fabbisogno residenziale viene espressa in termini di famiglie e di abitazioni e viene distinta in "pregresso" (sovraffollamento e occupazione di abitazioni improprie) e "aggiuntivo" riferito all'arco temporale assunto in sede di disposizioni programmatiche del Piano. **Per i Comuni con popolazione inferiore a 3000 abitanti e con andamento tendenziale decrescente è ammesso un fabbisogno di abitazioni pari al 10% di quelle occupate esistenti al fine di contrastare il collasso demografico.** Per quanto riguarda le attrezzature e i servizi pubblici, ai fini della limitazione del consumo di suolo occorre favorire, ove possibile, la polifunzionalità degli edifici; ai fini del calcolo delle superfici, possono conteggiarsi anche le aree private soggette all'uso pubblico in virtù di apposite convenzioni tra Comune e proprietari. Il fabbisogno di aree per attività produttive va documentato in funzione dell'effettiva domanda o della delocalizzazione delle attività incompatibili con le aree residenziali, dando la priorità alle aree disponibili nei comprensori non ancora saturi;

all'art. 34, i **criteri per la localizzazione dei fabbisogni insediativi**, che prescrivono: la priorità del recupero dell'edificato esistente e il riuso delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati; il ricorso, in seconda istanza, al completamento e alla densificazione dei tessuti esistenti a bassa densità e, in terza istanza, ad aree di nuova urbanizzazione privilegiando quelle già totalmente o parzialmente urbanizzate e contigue agli insediamenti esistenti. In tutte le zone va favorita la compresenza degli usi residenziali favorendo l'integrazione polifunzionale;

all'art. 35, le **norme per l'edificato esistente**, che consentono l'attuazione diretta per i Comuni con popolazione inferiore a 5000 abitanti, individuando nelle disposizioni strutturali del PUC le Unità Minime di Intervento ai fini della riqualificazione dell'edificato esistente;

all'art. 36, le **norme per i centri e i nuclei storici**, che consentono l'ulteriore precisazione dei confini dei centri storici stessi e dei loro contesti paesaggistici nonché di eventuali elementi isolati di valore storico documentario.

Il PTCP suddivide il territorio provinciale in “**Sistemi di città**”, da sottoporre a pianificazione comunale coordinata secondo i relativi indirizzi progettuali. Tufo rientra nella “**Città della Bassa Valle del Sabato**” unitamente ad Altavilla Irpina, Chianche, Montefusco, Petruro Irpino, Santa Paolina e Torrioni. I sette comuni contavano, secondo il censimento del 2001, una popolazione residente complessiva di 9.808 unità; tale valore è sceso a 9.446 al censimento 2011, con un decremento del 3,7%.

Gli “Indirizzi per la pianificazione comunale coordinata” contengono “elementi da definire e precisare in sede di PUC”:

- **Rete ecologica:** la Città della Bassa Valle del Sabato *partecipa alla costruzione della rete ecologica provinciale*. Tra Torrioni e Montefusco sono dislocate aree protette della Rete Natura 2000 e alcuni geositi rilevanti, per i quali viene espressamente segnalato il comune di Tufo. Si sostiene che *la tutela e valorizzazione del paesaggio fluviale e collinare, con i boschi di conifere e latifoglie e le aree agricole richiede una strategia coordinata per gli usi e gli interventi ammessi. Il territorio è inoltre interessato da un mosaico di areali di interesse ecologico e faunistico le cui caratteristiche vanno precisate e salvaguardate in sede di pianificazione comunale*.
- **Rete dei beni culturali:** il centro storico di Tufo, con quello di Montefusco, è incluso tra i “Centri storici di notevole interesse” anche per il contesto paesaggistico in cui è inserito; viene menzionato il castello. Si assume che *la costruzione del Progetto Città della Bassa Valle del Sabato passa per una visione integrata delle risorse culturali e ambientali, sia ai fini del rafforzamento identitario del sistema urbano che si propone, sia ai fini dello sviluppo turistico. Occorre mettere in campo una visione integrata dei legami tra i beni culturali e ambientali e risorse enogastronomiche capace di favorire l'intercettazione di quote dei flussi turistici*.
- **Armatura urbana:** il sistema insediativo della Città della Bassa Valle del Sabato si articola lungo i due assi stradali della SS 88 (Avellino – Benevento via Altavilla e Chianche) e della SS 371 (Pianodardine – SS 88 via Tufo); Santa Paolina, Montefusco, Torrioni e Petruro Irpino sono disposti lungo la SP 42. Viene rilevata l'insufficienza dei servizi di livello sovracomunale soprattutto nella prospettiva di un sistema urbano di poco meno di 10.000 abitanti. I riferimenti sovra comunali sono limitati, per Altavilla, al liceo scientifico, alla ASL e al Museo; un Museo si trova anche a Montefusco; Altavilla, Petruro, Montefusco e Santa Paolina sono dotate di campo sportivo.

Il PTCP evidenzia la necessità di integrare la dotazione di servizi generali del sistema urbano con:

- a) un presidio sanitario ambulatoriale di base con mezzi per il trasporto d'urgenza;
- b) la gestione associata e il potenziamento delle strutture sportive;
- c) una struttura polifunzionale per la cultura e il tempo libero particolarmente dedicata ai giovani e agli anziani;
- d) un sistema di aree parco lungo gli assi fluviali;

- e) il rafforzamento delle scuole di I e II grado;
- f) la promozione di strutture ricettive e di accoglienza, informazione e servizi turistici.
- **Aree industriali:** le attuali aree, delle quali tutti i sette comuni sono più o meno dotati, ospitano attività prevalentemente artigianali rivolte al mercato locale. I comuni di Altavilla, Tufo e Montefusco dispongono ciascuno di un'area PIP attiva, mentre il PIP di Chianche non è ancora attuato. Il PTCP prevede di confermare e potenziare i PIP sul piano infrastrutturale e dei servizi, ma solo il PIP di Montefusco è compatibile col regime che il PTCP prospetta per gli assi della rete ecologica. Per gli altri due PIP, di Tufo ed Altavilla, il piano prevede interventi di mitigazione ambientale sia per le parti in esercizio che per quelle non ancora attuate. Per queste ultime viene inoltre proposto il riesame degli interventi con la verifica delle effettive propensioni alla localizzazione dando la priorità alla produzione energetica e ai servizi di scala territoriale.
- **Rischi e vincoli:** le scelte dei PUC eviteranno trasformazioni su aree a rischio. I vincoli ai sensi del D.lgs n. 42/2004 interessano i territori boschivi e le fasce fluviali del Sabato e dei suoi affluenti (che rientrano anche nella rete ecologica).
- **Carichi insediativi:** gli indirizzi relativi alla Città delle Bassa Valle del Sabato confermano le disposizioni dell'art. 9.3 della Relazione illustrativa del PTCP, che a sua volta richiama le indicazioni regionali (PTR), secondo le quali il fabbisogno abitativo viene derivato da due termini: il primo è dato dalla stima del fabbisogno pregresso (disagio da condizioni di sovraffollamento o da occupazione di alloggi impropri); il secondo dall'incremento demografico (Cfr. Regione Campania, Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio, Edilizia Pubblica Abitativa e Accordi di Programma, AGC n. 16: *La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP*).
- **Gradi di trasformabilità del territorio:** le aree che non presentano particolari problemi ai fini della trasformabilità appartengono ai comuni di Altavilla Irpina e Montefusco, mentre la maggior parte del territorio dei sette comuni è orientato allo sviluppo agro-ambientale. Il PTCP tende ad evitare la dispersione insediativa col conseguente consumo di suolo e favorisce il riuso dei vuoti urbani e il completamento insediativo delle aree periurbane.

In coerenza con la legge regionale n. 16/2004 e col suo Regolamento di attuazione n. 5/2011 il PTCP, all'art. 32 delle Norme di attuazione, conferma che i PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono coerenti con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP; devono esplicitare, tra l'altro, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo; le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici; i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare; la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso. L'elaborato P. 11 Schede di Città definisce, per ogni aggregato di Comuni, le linee guida per tali perimetrazioni.

Le disposizioni programmatiche definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate; in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP individuano la stima dei fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio successivo.

A tale arco quinquennale di riferimento viene riferita una previsione del dimensionamento demografico, delle attrezzature pubbliche, delle attività produttive industriali, commerciali, terziarie, turistiche e di qualificazione e supporto all'agricoltura.

In coerenza con quanto disposto dal Regolamento n. 5/2011, le disposizioni programmatiche contengono, per le aree di trasformabilità urbana individuate dalle disposizioni strutturali: le destinazioni d'uso; gli indici fondiari e territoriali; i parametri edilizi e urbanistici; la definizione e localizzazione degli standard urbanistici, delle attrezzature e dei servizi; la quantificazione degli standard urbanistici legati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

l'individuazione e perimetrazione di insediamenti abusivi, oggetto di sanatoria, ai fini della realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie; l'eventuale definizione di criteri per la perequazione immobiliare, per i comparti edificatori obbligatori, per le forme di permuta immobiliari e/o trasferimento di diritti edificatori.

Il Piano Programmatico contiene anche gli **Atti di programmazione degli interventi** di cui all'art. 25 della legge 16/2004.

CAPITOLO III. I CARATTERI AMBIENTALI, IL TERRITORIO COMUNALE E IL SISTEMA INSEDIATIVO

III.1 L'ambiente e il territorio

Il comune di Tufo deriva il suo nome probabilmente dal fatto che l'abitato originario si sviluppò su un banco di pietra tufacea, in latino *Tofus*, termine trasformato poi in *Tufus*. L'attuale centro storico è fondato proprio sul masso tufaceo sul quale si aggregò il nucleo insediativo originario.

Situato nella parte settentrionale della provincia di Avellino, sulla direttrice Avellino - Benevento, il territorio comunale di Tufo si attesta col suo margine meridionale sulla riva destra del fiume Sabato. Il comune, che oltre al centro storico comprende le frazioni di San Paolo, Santa Lucia e Santo Stefano, si estende in forma oblunga con l'asse principale in direzione nord-ovest - sud-est e confina a sud con Altavilla Irpina e Prata Principato Ultra, ad est con Santa Paolina – in corrispondenza della strada vicinale Sala-Santa Lucia e della strada comunale Ariella -, ad ovest con Petruro – in corrispondenza della strada Bosco Palata - e a nord con Torrioni.

Il territorio comunale si estende per 5,97 Km². ed è connotato da un paesaggio collinare con un'altezza massima di 520 metri s.l.m. e assai limitate zone pianeggianti, che occupano solo il 5% della superficie territoriale. La popolazione, che ha toccato negli anni della ricostruzione postbellica ben altra consistenza, non raggiunge oggi le ottocento unità, con la conseguente bassa densità di poco superiore a 130 abb./km².

Il comune di Tufo fa parte del sistema fisico della media valle del Sabato, che è compresa in parte nella conca di Avellino, l'ampia e irregolare depressione che il massiccio del Partenio separa dal Beneventano. Il fiume Sabato è il principale corso d'acqua di tale conca; esso nasce ai piedi del monte Terminio ed estende il suo alto corso nella valle di Serino sino alla stretta di Atripalda, ai piedi della collina di Manocalzati. Tra questo punto e l'altra stretta, detta di Barba, presso Altavilla Irpina, si sviluppa la media valle del Sabato. La forra (gola di erosione stretta e ripida) di Pratola Serra suddivide ulteriormente questo tratto di valle, distinguendone la prima parte, interna alla conca di Avellino, dalla seconda, più impervia ed angusta, situata tra Tufo ed Altavilla Irpina.

Nella storia di questo territorio il fiume Sabato, che conclude il suo corso immettendosi nel Calore nei pressi di Benevento, ha sempre costituito una grande via di penetrazione tra il Beneventano e il Salernitano, soprattutto in età arcaica e nel periodo sannitico, ma anche nel periodo romano e medioevale ed ha rappresentato l'elemento di aggregazione di un ampio ambito territoriale.

L'orografia dell'intero territorio comunale è piuttosto articolata per la presenza di numerosi alvei torrentizi che confluiscono nel fiume Sabato e la cui presenza rende instabili le zone argillose del suolo. I maggiori torrenti di Tufo sono l'Embricera, il Branete ed il torrente dell'Angelo. L'alveo del Branete e quello del torrente dell'Angelo, entrambi allineati in direzione nord-sud, suddividono il territorio in tre zone: nella prima, che coincide grosso modo con la frazione Santo Stefano e che è compresa fra il Sabato, i confini con Petruro e Torrioni e l'alveo del Branete, si trovano le aree in cui era un tempo fiorente l'attività estrattiva dello zolfo; la seconda, delimitata dal Branete e dal torrente dell'Angelo, racchiude la frazione San Paolo e - scendendo verso valle fino al Sabato - una zona di nuovi insediamenti, il Mulino Giardino, lo scalo ferroviario e l'area dell'attuato Piano per Insediamenti Produttivi (PIP); la terza, delimitata dal torrente dell'Angelo e dai confini con Prata P.U. e Santa Paolina, comprende la frazione Santa Lucia, il centro storico e la sua appendice caudata di via G. Matteotti fino al fiume.

Il centro storico di Tufo è posto a circa 250 metri s.l.m. sulla formazione di roccia piroclastica alla confluenza del torrente dell'Angelo nel fiume Sabato e ai piedi del versante sud-sud-ovest del monte Gloria (m. 778 s.l.m.); presenta la morfologia d'impianto tipica dei piccoli centri della Campania interna, nei quali la forma dell'abitato è strettamente legata alla condizione orografica del sito e la trama degli spazi pubblici e dei percorsi comprende un'articolata rete di stradine, rampe e gradinate; tutti questi elementi, integrandosi col tessuto edilizio, danno vita ad un unicum, un

“paesaggio-città” tipico. Dominano il paesaggio urbano due fabbriche storiche: l’una in cresta, il **Castello medioevale**, e l’altro all’ingresso del paese, il **Palazzo Di Marzo**. Il Castello medioevale, sorto come fortezza longobarda ma probabilmente ampliato in epoca normanna, sorge sul colmo della collina, dominando non solo il borgo antico, che è letteralmente arroccato attorno al suo castello, ma anche gran parte del paesaggio della valle del Sabato. Il Palazzo Di Marzo è caratterizzato all’esterno da un’interessante facciata ritmata da una sequenza di grandi finestre aperte sulla valle; all’interno da un esteso e ampio camminamento sotterraneo, che si sviluppa al di sotto dell’intero abitato ed è adibito dall’800 alla produzione del tipico vino DOCG Greco di Tufo. L’opificio, oltre a conservare la tradizione vitivinicola, contiene l’interessante testimonianza delle antiche e tradizionali tecniche di produzione e le originarie attrezzature.

Un posto particolare nel contesto del patrimonio storico-culturale e ambientale di Tufo merita il **Casale Aufferi (o Auffero)**, al confine nord del territorio comunale, oggi degradato ma un tempo centro del borgo rurale della frazione di san Paolo.

Altra significativa emergenza storico-architettonica di Tufo è costituita dalla **Grotta protocristiana di San Michele Arcangelo**, uno dei più antichi siti religiosi situati tra la provincia sannita e quella irpina. Collegata un tempo col sovrastante castello di Torrioni attraverso un cunicolo che in parte è stato recentemente recuperato, la grotta costituisce un’importante testimonianza del culto micaelico in Campania, in analogia con quella lucana di Monticchio e con quella pugliese di Monte Sant’Angelo sul Gargano.

La morfologia del territorio di Tufo è caratterizzata dall’estesa presenza delle colture pregiate del vitigno “Greco”, il più antico dell’Avellinese (presente anche a Santa Paolina, Montefusco, Petruro Irpino, Chianche, Torrioni, Altavilla Irpina e Prata Principato Ultra), da cui si ricava l’omonimo vino “Greco di Tufo” che, insieme al Fiano di Avellino ed al Taurasi, è uno dei tre vini DOCG della Regione Campania.

L’attività colturale del pregiato vitigno, che si è andata intensificando soprattutto nel recente passato, è adattata all’andamento orografico del territorio, sviluppandosi su estesi terrazzamenti sostenuti da costoni rivestiti il più delle volte da macchie di quercia. L’alternanza fra la macchia di querce e il terreno coltivato a vigneto costituisce così il paesaggio ricorrente del territorio tufese.

Le vicende storiche di Tufo ed il suo sviluppo urbano sono state a lungo anche connesse alla fiorente **attività estrattiva dello zolfo**, avviate nel 1870 nella proprietà Di Marzo, in **contrada Bosco della Palata**, dopo la casuale scoperta del minerale; la produzione è cessata definitivamente nell’ultimo quarto del secolo scorso. Quest’attività, oltre ad avere contribuito notevolmente all’economia locale, ha rappresentato un significativo esempio campano di miniera in galleria sviluppata nel tempo con originali tecniche di scavo. L’ampio bacino minerario, che si dirama in parte al di sotto del livello del Fiume Sabato, **rappresenta oggi un complesso storico articolato e ben integrato nel paesaggio** (del quale fanno parte anche i camini di ventilazione e la polveriera a monte della strada) e merita di essere conservato e tutelato. **La fabbrica dello zolfo, il complesso edilizio denominato Mulino Giardino**, per il suo originale impianto tipologico e per le sue caratteristiche architettoniche, è un significativo esempio di architettura industriale, piuttosto raro nel territorio irpino, ed è al centro di una serie di ipotesi di riqualificazione e riuso.

Da quanto detto emerge l’esigenza di tutela e valorizzazione di un sistema ambientale caratterizzato dall’integrazione paesistica tra vite e bosco, dalla presenza di un importante episodio di archeologia industriale e di nuclei storici, con il castello e qualche edificio di pregio. La viticoltura integra le potenzialità ancora esistenti di un’ulteriore crescita economica con il presidio del territorio e connota il paesaggio con la geometria dei filari, il verde luminoso e compatto, le bordature lungo i boschi.

Si tratta, nell’insieme, di un contesto che, benché risenta degli effetti dello spopolamento da emigrazione tipico delle regioni interne meridionali, dispone delle risorse derivanti dalla sostanziale conservazione dell’assetto storico integrato dallo sviluppo, negli ultimi decenni, di una produzione rinomata. E’ riconoscibile un sistema di valori che vanno coltivati e sui quali occorre investire con

fiducia, perché rappresentano le vere e uniche risorse su cui è possibile contare garantendo l'integrazione tra difesa dell'ambiente e sviluppo sociale ed economico.

III.2 Il paesaggio e la rete ecologica

Al paesaggio è ormai attribuito un ruolo di primo piano negli strumenti di pianificazione generale e di settore sia di area vasta che alla scala locale. Per la scala regionale, le *LINEE GUIDA PER IL PAESAGGIO* allegate al PTR illustrano il *quadro di riferimento metodologico e normativo*, le *strategie e indirizzi* e includono le *schede sintetiche descrittive dei sistemi del territorio rurale e aperto*.

La "Carta dei paesaggi della Campania" è costruita tenendo conto: della Carta delle risorse naturalistiche ed agroforestali; della Carta dei sistemi del territorio rurale e aperto; della Carta delle strutture storico-archeologiche; dello Schema di articolazione dei paesaggi della Campania.

Tra le tavole grafiche del PTR, la "Carta dei sistemi del territorio rurale e aperto" distingue le Aree collinari, delle quali fa parte il sistema dei *rilievi collinari interni* a litologia marnoso-calcareo e marnoso-arenacea; tale sistema comprende i due sottosistemi n. 20 *Colline di Sabato e del Calore Beneventano* e n. 24 *Colline della Bassa Irpinia*, nei quali rientrano rispettivamente il settore nord e il settore sud del territorio di Tufo. La tavola delle "Risorse naturalistiche e agroforestali" evidenzia, per l'Irpinia, la preponderanza delle voci B1 (*Aree forestali dei rilievi collinari*), B2 (*Praterie dei rilievi collinari*), B3 (*Aree agricole dei rilievi collinari*) e B4 (*Mosaici agricoli ed agroforestali dei rilievi collinari ed aree agricole a più elevata complessità strutturale*), con una presenza di *aree forestali dei rilievi montani* (A1).

Le Linee guida per il paesaggio indicano che, per le aree collinari, i PTCP e i PUC devono definire:

a) misure per il mantenimento di condizioni di continuità e integrità delle aree rurali e agricole, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d)⁶ ed e)⁷ degli "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto" e definendo i criteri localizzativi e di inserimento ambientale e paesaggistico di nuove opere, attrezzature, impianti produttivi e tecnologici e corridoi infrastrutturali allo scopo di limitare i processi di frammentazione del territorio rurale e di dispersione insediativa;

b) misure di salvaguardia per i mosaici agricoli ed agroforestali e per gli arboreti tradizionali per preservarne la funzione di *habitat complementari*, di *zone cuscinetto* rispetto alle aree a maggiore naturalità, di *zone agricole multifunzionali* intorno ai nuclei urbani, di *zone di collegamento funzionale* delle aree collinari con i versanti montani ed i fondovalle. Gli obiettivi sono quello di evitare la semplificazione colturale a danno dei valori culturali ed estetico-percettivi e quello di prevenire i processi di frammentazione e di dispersione insediativa, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d) ed e) degli "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto";

⁶ Ai fini del perseguimento degli obiettivi di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto i piani territoriali di coordinamento provinciale e i piani urbanistico comunali:

d) prevedono che l'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D. Lgs 18.5.2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5.3.2001, n. 57"). L'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista ... La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali, praterie), le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

⁷ e) La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D. Lgs 18.5.2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5.3.2001, n. 57"). I piani territoriali di coordinamento provinciale definiscono le dimensioni massime degli annessi che possono essere realizzati dalle aziende agricole.

- c) misure di salvaguardia per gli *elementi di diversità biologica* delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati) e per le *sistemazioni tradizionali* (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione mediante le misure contenute nel Piano di sviluppo rurale;
- d) misure per la salvaguardia dell'integrità delle aree forestali che, nei sistemi collinari, costituiscono tipicamente *chiazze* di habitat seminaturali all'interno di una matrice agricola prevalente, con funzione chiave di *stepping stones*, di *corridoi ecologici* (ma talora anche di *aree principali*) della rete ecologica regionale, regolando l'edificabilità rurale in accordo con i punti d) e e) degli "Indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto"; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; prevedendo la collocazione di nuove opere, attrezzature, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con le aree urbanizzate esistenti;
- e) misure per la salvaguardia delle aree agricole, forestali e di prateria caratterizzate da *pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata*, che impediscano l'edificabilità e favoriscano l'applicazione delle misure silvo-ambientali e agro-ambientali del Piano di sviluppo rurale per la regimazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e infrastrutture rurali, la protezione dell'integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale con il ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- f) misure per la salvaguardia dell'integrità dei corsi d'acqua e degli elementi morfologici caratterizzanti (alveo, sponde, isole fluviali, aree golenali, aree umide) delle aree ripariali, di pertinenza fluviale e dei fondovalle alluvionali (unità D1, D2, D3, D4 nella carta delle risorse naturalistiche e agroforestali), tutelando gli elementi di naturalità, la continuità e apertura degli spazi agricoli allo scopo di preservarne la funzione di *corridoio ecologico*, di *fasce tampone* a protezione delle risorse idriche, di *aree di mitigazione del rischio idraulico*, impedendo l'edificabilità e favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con le aree urbanizzate esistenti;
- g) le norme per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere, infrastrutture, impianti tecnologici e di produzione energetica, identificando idonee fasce di tutela degli elementi morfologici e dei crinali a maggiore fragilità visiva.

Le Linee guida indicano ancora che, per corpi idrici e le relative fasce di pertinenza, i PTCP e i PUC definiscono:

- a) gli elementi che ne definiscono morfologia e struttura (alveo, sponde ed aree ripariali, isole fluviali, aree golenali, paleoalvei, meandri abbandonati), e le relative fasce di pertinenza fluviale;
- b) gli elementi di naturalità presenti (vegetazione igrofila e ripariale, boschi planiziali, aree umide);
- c) le condizioni di continuità e apertura degli spazi rurali e agricoli, allo scopo di preservarne la funzione di *corridoio ecologico*, di *stepping stones*, di *fasce tampone* a protezione delle risorse idriche, di *aree di mitigazione del rischio idraulico*, impedendo in queste aree l'edificabilità e favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; definendo norme e criteri per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere e infrastrutture, da realizzarsi con tecniche ad elevata reversibilità, a basso impatto sulla integrità, continuità, multifunzionalità ed accessibilità degli spazi rurali e delle aree ripariali;
- d) l'identificazione dei tratti dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza fluviale interessati da processi di degrado morfologico-strutturale, naturalistico, ecologico, definendo criteri e tipologie di recupero naturalistico ed ambientale con il ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Le Linee guida comprendono tra i paesaggi di alto valore ambientale e culturale (elevato pregio paesaggistico) anche i territori compresi in una fascia di 1.000 metri dalle sponde del fiume Sabato.

Alla scala provinciale, il Piano territoriale di coordinamento di Avellino, come affermato dall'art. 2 delle Norme di attuazione, approfondisce le Linee Guida per il Paesaggio contenute nel Piano Territoriale Regionale identificando strategie di miglioramento e valorizzazione del paesaggio con

particolare riferimento alla definizione degli Obiettivi di qualità paesaggistica, in attuazione della Convenzione Europea per il Paesaggio e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Lgs 22.1.2004, n. 42 e s.m.i..

Elaborati specifici del PTCP sono:

- la Carta delle Unità di Paesaggio (P.08). Le unità di paesaggio vengono riconosciute attraverso: la Carta delle risorse naturalistiche del PTR; la Geologia (Carta geologica dell'Appennino meridionale); le elaborazioni DEM (classi di quota – ogni 50 m -, ombreggiatura, classi di pendenza); immagine Landsat 2000 TM (immagini falso colore con elaborazione delle bande 4,5,3); uso del suolo (CUAS); CORINE Land Cover 2006 IV livello (fonte dato ISPRA); GOOGLE EARTH 3D (file formato KMZ della carta del territorio rurale aperto).

La tavola riferisce le Unità di Paesaggio ai “Sottosistemi del Territorio rurale e aperto”. Il comune di Tufo è compreso nel sottosistema “Colline del Sabato e del Calore beneventano”, che comprende le Unità di Paesaggio 20_1 “Versanti dei complessi argilloso marnosi e conglomeratico arenacei (Partenio) da moderatamente a fortemente pendenti”, di cui fa parte Tufo, e 20_2 “Versanti dei complessi conglomeratico arenacei (Partenio)” con pendenza da rilevante a scoscesa”.

- Le Schede delle Unità di Paesaggio (P.10). Dalla legenda della Carta delle Unità di Paesaggio derivano le schede descrittivo – normative per ciascuna delle 40 unità, finalizzate alla valutazione ponderata delle diverse componenti territoriali: aree agricole, aree di interesse naturalistico (rete ecologica), etc. Gli obiettivi e le direttive e indicazioni programmatiche per la qualità del paesaggio contenuti nelle Schede hanno valore di direttiva per i PUC, ai quali è demandato l'approfondimento dei contenuti in coerenza con le previsioni urbanistiche comunali. Per la scheda dell'Unità di Paesaggio 20_1 si rinvia all'**Allegato 1**. Nelle raccomandazioni programmatiche si legge: *L'unità di paesaggio appartiene in gran parte al sistema territoriale di sviluppo a dominante naturalistica A8 del Partenio ma presenta un'identità paesaggistica complessa. Dal punto di vista territoriale appartiene a diverse direttrici: Direttrice del turismo culturale “da Napoli ad Avellino” e, da nord-est a sud-ovest, Direttrice del turismo e del paesaggio enogastronomico.*

Assume una valenza certamente interprovinciale, ma anche interregionale come parte delle più ampie strategie di sviluppo delle aree protette appenniniche, sia dal punto di vista paesaggistico che turistico.

Il PTCP disciplina il paesaggio irpino con gli articoli 27 (*Politiche paesaggistiche*)⁸, 28 (*Unità di paesaggio*)⁹ e 29 (*Obiettivi di qualità paesaggistica*)¹⁰.

Il forte nesso tra agricoltura e paesaggio è evidenziato dall'art. 12 (*Aree agricole e forestali di interesse strategico*) delle Norme di attuazione del PTCP, che enuncia al primo comma che *Il PTCP garantisce e promuove la tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse in coerenza con quanto previsto al comma 1 lett. f dell'art.2 “Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica” della L.R. n.16/2004*. La rilevanza dei vigneti nella costituzione del paesaggio è sancita dal sesto comma, che nella prima parte enuncia che *Il PTCP articola il territorio rurale ed aperto, per quanto riguarda i paesaggi delle aree agricole e forestali, secondo le seguenti categorie: fondovalli e conche da pianeggianti a subpianeggianti;*

Aree agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità:

- *Paesaggi delle produzioni viticole e/o oleicole di qualità, comprese nei territori delle produzioni DOC e DOCG;*

⁸ Il PTCP di Avellino approfondisce e articola i Sottosistemi del Territorio rurale aperto e le previsioni delle Linee Guida del PTR, al fine di garantire l'opportuna coerenza verticale tra i due strumenti di pianificazione e concorrere alla definizione delle politiche paesaggistiche. A tal fine articola il territorio in Unità di Paesaggio.

⁹ Le Unità di paesaggio sono analizzate e disciplinate mediante Schede descrittivo-normative.

Le Schede analizzano i principali caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale considerato, selezionano i principali elementi di pregio, individuano le principali criticità paesaggistiche e indicano specifici obiettivi di paesaggio e direttive per la pianificazione.

¹⁰ Gli obiettivi e le direttive per la qualità del paesaggio contenuti nelle Schede hanno valore di direttiva per i PUC, i quali ne approfondiscono i contenuti garantendo coerenza e convergenza delle previsioni urbanistiche comunali.

- *Paesaggi delle produzioni viticole e/o oleicole di qualità comprese nei territori delle produzioni DOP;*

- *Paesaggi delle produzioni viticole e/o oleicole di qualità. comprese nei territori delle DOC e DOCG e DOP.*

In sintesi, il paesaggio di Tufo è caratterizzato dall'andamento collinare della giacitura e dalla forte componente vegetazionale sia naturale (boschi e cespuglieti) che antropica (prevalgono i celebri vigneti di Greco, ma si rinvengono uliveti, frutteti e altre colture). La componente storico-ambientale esalta i valori del contesto con le presenze già ricordate del centro storico e dei suoi elementi di spicco (Castello, Palazzo Di Marzo e cantine storiche), della Grotta di san Michele Arcangelo e del Casale Aufiero, dei siti di archeologia industriale (miniere di zolfo Di Marzo e SAIM e Mulino Giardino).

Il verde, con la cintura del fiume Sabato lungo il confine meridionale e la sua fascia di vegetazione ripariale, le ampie aree vitate e le macchie naturali connotano in modo pregnante il paesaggio locale. Il sistema insediativo è tutto sommato modesto in rapporto alle aree del c.d. territorio aperto, ma per una parte importante comprende i ricordati elementi di non trascurabile valore storico e ambientale. Occorre dunque tutelare gli assetti culturali e il verde naturale come elementi tipizzanti, mentre gli elementi storico culturali andrebbero valorizzati lanciando Tufo nei circuiti del turismo culturale e vitivinicolo, ancora ingiustamente embrionali in terra d'Irpinia. Le capacità imprenditoriali assumono da questo punto di vista un ruolo nodale, ma esse sono scarse se non assenti; il che rende urgente, da parte delle istituzioni preposte, una campagna di formazione in grado di contrastare le storiche inerzie.

La rete ecologica è argomento attentamente sviluppato dal PTCP. Il modo in cui è illustrato il tema nella Relazione del PTCP riguarda anche il passaggio di scala dalla REP (Rete Ecologica Provinciale) alla costruzione della Rete ecologica comunale.

La costituzione della rete ecologica proposta dal PTCP muove dall'identificazione di *Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico* derivati principalmente dalla banca dati CUAS della Regione Campania. Il PTCP definisce la Rete ecologica primaria di livello provinciale rinviando ai PUC la definizione di un livello secondario o locale.

La Rete ecologica di livello provinciale (REP) si compone del sistema di Aree Naturali Protette già istituite e dal Sistema Rete Natura 2000, alle quali potranno eventualmente aggiungersi aree di elevato interesse naturalistico desumibili da studi e segnalazioni scientificamente validate. Questi elementi costituiscono le c.d. *Core areas* (Aree nucleo) della Rete Ecologica.

La Rete ecologica definisce fasce territoriali da conservare o potenziare individuate attraverso l'analisi del reticolo idrografico, che consente di valutare se le condizioni dei margini dei corsi d'acqua - con la presenza di ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e di fasce ripariali o contermini vegetate - possono costituire un complesso lineare ecologicamente significativo. Le intersezioni tra questi elementi costituiscono i *gangli* della rete ecologica, nodi rilevanti della rete dei quali conservare o potenziare i valori naturalistici e le funzioni ecologiche.

La proposta di rete ecologica provinciale integra gli elementi di interesse biologico con quelli di natura polifunzionale per pervenire all'indicazione di aree e corridoi cui applicare: obiettivi ecologici; obiettivi paesaggistici (anche storici e identitari); obiettivi fruitivi; obiettivi per il mantenimento dell'agricoltura come presidio del territorio.

Il riconoscimento degli elementi polifunzionali di continuità ecologica è anche finalizzato ad orientare la programmazione di fondi e incentivi di livello locale, regionale, nazionale ed europeo. (PSR, POIN tematici, etc)¹¹.

¹¹ I principali elementi individuati sono: Regio tratturo Pescasseroli – Candela, le fasce della potenziale *greenway* “Ferrovia Avellino Rocchetta S. Antonio”, i Corridoi della rete ecologica regionale come elementi fisici di interesse naturalistico e paesaggistico riscontrabili sul territorio e desumibili dalle banche dati geografiche.

Lo schema degli elementi della Rete Ecologica Provinciale comprende: il Corridoio Appenninico Principale; i Corridoi Regionali (trasversale e regionale da potenziare: Fiume Ofanto, Tratto di collegamento, Torrente Solofrana; **le Direttrici polifunzionali REP: Regio Tratturo Candela – Pescasseroli; Collegamenti tra le Aree Protette; le Aree Nucleo della REP: Parchi Regionali, Riserve naturali; Riserve demaniali regionali (Foresta Mezzana); SIC, ZPS; gli Elementi lineari di interesse ecologico: Fascia di tutela dei corsi d’acqua; acque pubbliche; Intersezioni rilevanti del reticolo idrografico; i Geositi; gli Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico: Boschi di conifere e latifoglie; Macchia mediterranea e garighe; Aree a ricolonizzazione naturale; Rocce nude ed affioramenti; 132 Aree con vegetazione rada; Pascoli e praterie; Castagneti da frutto; Ecosistemi acquatici; Oasi di protezione della fauna; Zone di ripopolamento e di cattura; Rotte migratorie.**

Indicazioni strutturali e strategiche

Ai fini del PUC la Relazione illustrativa del PTCP avvisa che *Sotto il profilo strutturale le indicazioni della rete ecologica (provinciale) consentono di individuare con elevato dettaglio di scala, confrontabile con la scala della pianificazione comunale (1.10.000), una serie di territori di specifico interesse ecologico, i quali vanno preservati da trasformazioni di tipo urbano e di interesse puramente locale e che, in caso di interessamento per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunale, qualora non sia possibile garantirne la preservazione scegliendo localizzazioni alternative delle opere, devono essere oggetto di opere di mitigazione e compensazione ambientale.*

Tra le indicazioni di tipo strutturale rientrano: gli Elementi lineari di interesse ecologico; i Geositi; gli Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico. Nella REP le Aree nucleo della Rete Ecologica Provinciale, costituite dall’involuppo delle aree protette e delle aree della Rete Natura 2000 (aree SIC e ZPS, non presenti nel territorio comunale di Tufo) costituiscono non solo un’indicazione strategica ma anche una indicazione di tipo strutturale.

La Rete ecologica è disciplinata dagli articoli 10 (*Rete ecologica*) e 11 (*Integrazioni e contributi per la Rete Ecologica*) delle Norme di attuazione: l’art. 10 stabilisce che il PTCP *garantisce e promuove la funzionalità ecologica del territorio provinciale attraverso la definizione della Rete Ecologica Provinciale ad integrazione e rafforzamento degli Elementi della rete Ecologica di livello regionale e sovraregionale come individuati dal PTR.*

Il progetto di rete ecologica provinciale è oggetto dell’elaborato P.04 del PTCP e, sempre secondo l’art. 10 delle N. di a., essa assume un doppio valore: *strategico, con riferimento alla programmazione e allo sviluppo rurale e turistico dei territori, e strutturale-prescrittivo con riferimento alla redazione dei PUC.*

La rete si compone dei seguenti elementi: *Corridoio appenninico principale; Corridoi Regionali; Direttrici Polifunzionali REP; Aree Nucleo REP; Elementi lineari di interesse ecologico; Ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico; Geositi.* Questi ultimi due hanno valore prescrittivo per i PUC, per cui non possono essere interessati da trasformazioni urbane. Per quanto riguarda gli *Elementi lineari di interesse ecologico* i PUC oltre a rispettare gli specifici vincoli sovraordinati, devono contribuire a minimizzare gli impatti sugli ecosistemi acquatici evitando o minimizzando la nuova urbanizzazione e, in caso di aree già urbanizzate o di diritti edificatori già acquisiti, devono adottare interventi di mitigazione degli impatti sugli ecosistemi interessati.

Le Norme di attuazione del PTCP, all’art. 10 (*Rete ecologica*) prescrivono che:

A fini di tutela idrogeologica nelle fasce contermini dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali, il vincolo d’inedificabilità assoluta, oltre che le relative opere di urbanizzazione si applicano per una fascia di profondità del limite del demanio di:

Il disegno della Rete ecologica della Provincia di Avellino prevede inoltre l’indicazione di connessioni con aree extraprovinciali (Benevento, Napoli, Salerno, Caserta, Foggia) quale contributo alle politiche di coordinamento regionale delle politiche di settore.

- a) per i fiumi m 25 al di sopra della quota di 500 slm, m 50 al di sotto della detta quota;*
- b) lungo i torrenti ed i corsi d'acqua m 10;*
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali m 50;*
- d) dalla sponda dei laghi m 160.*

Fatte salve le misure più restrittive oggetto di vincoli idrogeologici o di disposizioni del Piano stralcio di assetto idrogeologico (PSAI), i Comuni, in sede di formazione dei PUC, per quanto riguarda le aree di cui al comma precedente, attuano le seguenti direttive:

- a) definire con precisione, su adeguata cartografia, i limiti delle fasce innanzi indicate;*
- b) individuare eventuali ulteriori aree ad alto valore ecologico e/o paesaggistico che possono svolgere un significativo ruolo nell'ambito della Rete Ecologica;*
- c) definire a scala di dettaglio i tratti delle aree libere da edificazione per i territori di loro competenza, evidenziandone le caratteristiche di naturalità e/o la presenza di eventuali criticità o di detrattori ambientali e prevedere idonee misure di mitigazione o azioni di sensibilizzazione di eventuali Enti competenti sovraordinati;*
- d) stabilire norme volte a salvaguardare le aree libere e gli impianti vegetazionali esistenti (boschi, vegetazione riparia, ecc.).*

Secondo l'articolo 11 delle N. di a. il PTCP individua Diretrici di potenziamento della continuità ecologica e specifiche azioni e integrazioni con componenti degli altri Sistemi del territorio provinciale che costituiscono un'indicazione programmatica per interventi di rafforzamento del grado di naturalità delle aree e delle loro funzioni di connettività ecologica. Nella Rete Ecologica e nelle *buffer zones* individuate dal PTCP quali specifiche aree agricole come Componenti integrative della rete va attuata una corretta politica di gestione dei fattori abiotici e biotici e di quelli connessi con l'attività antropica.

I PUC devono:

- a) definire a scala di maggior dettaglio le Buffer Zones, disegnando con precisione i perimetri che in ogni caso non possono essere inferiori a quelli indicati nell'elaborato P.03 (Schema di assetto strategico strutturale) del PTCP;*
- b) disciplinare gli interventi di rinaturalizzazione in coerenza con le linee guida del paesaggio in modo da evitare l'introduzione di elementi estranei alla componente vegetazionale esistente;*
- c) individuare i punti di interferenza della rete ecologica con attrezzature viarie e detrattori presenti sul territorio comunale e prevedere idonee misure di mitigazione ed azioni di sensibilizzazione;*
- d) limitare la previsione di tracciati di nuove infrastrutture viarie (e ferroviarie); le proposte progettuali devono essere accompagnate, in ogni caso, da un'apposita Relazione contenente lo Studio delle alternative di progetto, ovvero la Valutazione di incidenza sulla Rete Ecologica ove richiesto per norma, e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti e degli effetti.*

Il PUC di Tufo articola la rete ecologica sulla base di quella provinciale (elaborato P.04 del PTCP), con gli approfondimenti derivanti dalla diretta esplorazione dei luoghi e dalla Carta di Utilizzazione Agricola dei Suoli che costituisce parte integrante del PUC stesso. La rete ecologica comunale è descritta nel successivo § IV.5.

III.3 Il Piano Regolatore Generale vigente

Il Comune di Tufo è dotato di un Piano Regolatore Generale che assume quali principali obiettivi: la salvaguardia delle residue risorse territoriali; la costituzione di un sistema viario e di trasporti classificati in relazione ai collegamenti con il territorio circostante e alla razionalizzazione del sistema viario interno al territorio comunale; la previsione di nuove aree residenziali necessarie per l'incremento demografico e per la sostituzione di vani malsani; la ristrutturazione delle aree edificate esistenti; la previsione di un idoneo sistema di aree per le attrezzature e i servizi per

soddisfare il fabbisogno di standard e di altri servizi per la popolazione; l'individuazione di aree agricole-boschive di valore ambientale e paesistico per l'uso a fini turistici.

Il P.R.G. individua inoltre: una zona D (mq 133.747) destinata ad insediamenti industriali artigianali e un'area ad esclusivo uso turistico (mq 45.533), entrambe da attuare mediante piani particolareggiati esecutivi. Il grado di attuazione del vigente PRG è parziale. L'obbligo per i Comuni dotati di PRG di provvedere al PUC consentirà di aggiornare lo strumento urbanistico generale anche tenendo conto delle insufficienze del vecchio piano.

Nell'ambito del sostegno alle attività produttive sono in atto iniziative per il miglioramento delle produzioni agricole di qualità.

III.4 La popolazione e il movimento anagrafico

La dinamica demografica comunale degli ultimi anni presenta una stabile tendenza al decremento, con valori della popolazione residente che dalle 941 unità del 2010 passano alle 785 del 2020 - dati ISTAT - (tabella 1 e figura 1). I decrementi più vistosi sono quelli del biennio 2015 – 2017 e del più recente 2018 – 2020. Da segnalare il permanere del valore negativo del saldo naturale e la variabilità di quello sociale, quest'ultimo dato dalla somma algebrica tra gli iscritti e i cancellati all'anagrafe, costantemente negativa dal 2016 in poi. E' in linea con la tendenza generale del paese alla riduzione del numero medio dei componenti della famiglia, che cala dai 2,38 del 2010 ai 2,21 del 2019.

Nel complesso la condizione di Tufo conferma la dispersione e l'impoverimento urbano del Mezzogiorno interno, generati da decenni di depauperamento, con centri sparsi su un territorio relativamente vasto, privi di una consistenza demografica e di servizi che possano configurare un'armatura territoriale significativa. Un'Italia "minore" plastica rappresentazione del fallimento di uno stato che guarda inerte le aree e le città forti diventare sempre più forti e le aree e le città deboli diventare sempre più deboli.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Popolazione al 1° gennaio											
Nati	2	7	7	13	8	4	9	5	8	3	1
Morti	10	13	25	17	11	6	13	20	11	10	22
Saldo naturale	-8	-6	-18	-4	-3						
Iscritti da altri comuni	22	30	39	26	26	24	25	22	10	10	23
Cancellati per altri comuni	14	28	38	22	36	15	34	22	23	23	27
Popolazione al 31 dicembre da censimento	941	915	898	892	882	889	874	854	852	821	785
Numero di famiglie al 31 dicembre da censimento	395	394	389	393	388	399	393	386	378	376	
Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre da censimento	2,38	2,32	2,31	2,27	2,27	2,23	2,22	2,21	2,28	2,21	

TABELLA 1. DINAMICA DEMOGRAFICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DEGLI ULTIMI 11 ANNI

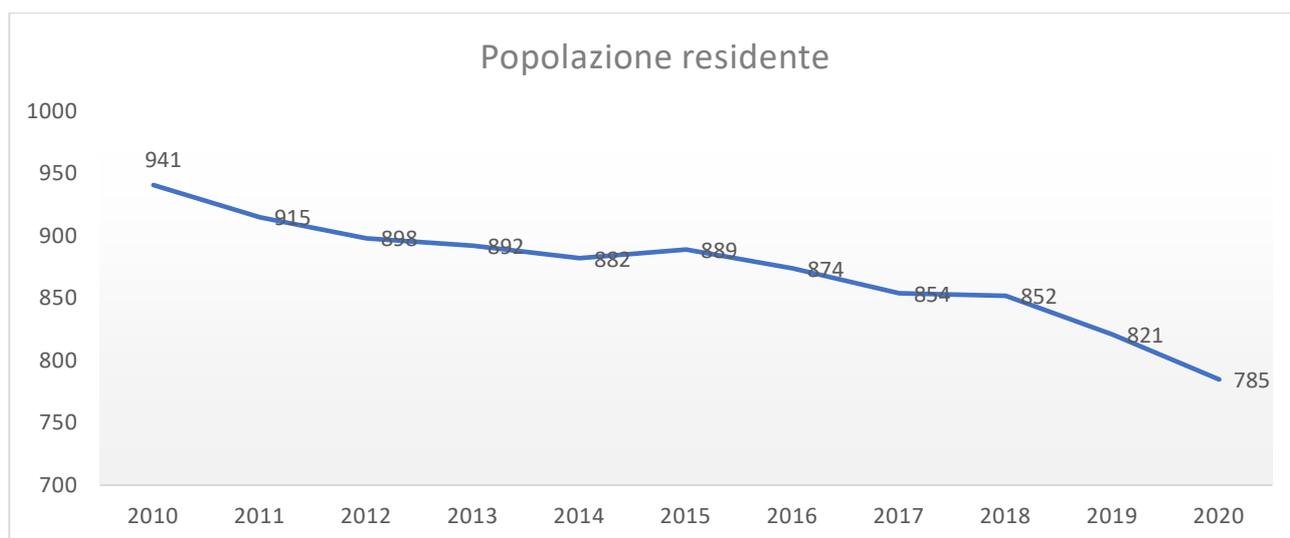


FIGURA 1. DIAGRAMMA A DISPERSIONE DELLA POPOLAZIONE DAL 2010 AL 2020

III.5 Il patrimonio abitativo e le condizioni d'uso

III.5.1 I dati

I dati sul patrimonio edilizio abitativo dell'ultimo censimento (2011) risalgono ad oltre un decennio fa; la loro vetustà li rende scarsamente significativi. Essi riguardano principalmente l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo e la distinzione per tipo di occupanti (residenti, non residenti, stranieri). Dopo il 2011 l'ISTAT ha scelto la strada del censimento permanente e i dati non vengono più pubblicati a scadenza decennale. Attualmente non sono reperibili dati sul patrimonio edilizio dei comuni, tanto che per il dimensionamento del PUC di Tufo sono stati raccolti dati aggiornati al 2020 forniti dalla ditta che opera per conto dell'Ufficio Tributi del Comune di Tufo (vedi successivo § IV.3.2).

III.5.2 La lettura tipologica del tessuto edilizio

L'analisi tipologica è uno strumento importante per lo studio dell'edificato esistente in una città e quindi della morfologia urbana, delle sue variazioni e delle cause che hanno concorso alla determinazione e alla modificazione della sua struttura.

Il termine "tipo" nel linguaggio non specialistico ha il significato di forma generale – o meglio, di struttura formale generale - e corrisponde ad un gruppo di oggetti o individui dotati di un certo numero di proprietà comuni. Nel caso dell'edilizia il termine "tipo edilizio", quindi, viene usato per "intendere un qualche raggruppamento di edifici aventi un qualche carattere, o una serie di caratteri, in comune"¹².

La definizione dei tipi dipende dal criterio che si assume per la classificazione: nel nostro caso vale considerare la struttura formale dell'oggetto architettonico come l'elemento che, con maggiore completezza, restituisce la natura dell'architettura. Il tipo architettonico è un enunciato che descrive una struttura formale.

Il tipo è quindi di natura concettuale, riunisce cioè una famiglia di edifici che posseggono tutti le stesse caratteristiche, senza identificarsi con alcuno di essi; si può parlare al più di esempi.

¹² Così G. Caniggia e G.L. Maffei definiscono il "tipo edilizio" nel loro fondamentale testo *Composizione architettonica 1. Lettura dell'edilizia di base*, Marsilio Editore, Venezia, 1979, pag. 47.

L'individuazione, lo studio e la classificazione delle tipologie architettoniche rintracciabili in un dato territorio è essenziale per la messa a punto delle categorie di intervento ammesse sui singoli edifici, soprattutto allo scopo di garantire che ogni intervento edilizio attuabile su un determinato edificio conservi il tipo nella sua costituzione, e ciò soprattutto quando quell'edificio costituisca memoria storica dell'ambiente costruito dall'uomo nel tempo.

Da una prima ricognizione effettuata, il tessuto edilizio del Comune di Tufo – maggiormente concentrato nel centro storico e piuttosto diradato nel resto del territorio - presenta tipologie edilizie disomogenee e difficilmente riconducibili a modelli consolidati.

I processi di evoluzione e trasformazione che hanno accompagnato lo sviluppo urbanistico del territorio son stati fortemente connessi con l'uso agricolo del suolo. Ad un'analisi attenta non può sfuggire, inoltre, la differenza delle condizioni fisiche, di forma, di consistenza e di densità, dell'edificato nel centro storico – dove vi è una maggiore concentrazione degli edifici, ed una loro forma più chiaramente derivante da un lento processo di aggregazione e trasformazione delle unità edilizie – e nel resto del territorio, dove prevalgono unità edilizie isolate o modestamente aggregate. Si può affermare che nel centro storico di Tufo - così come nella maggior parte dei centri storici della Campania interna - l'aggregato si è strutturato nel tempo sulla base di regole formative e di progressive mutazioni derivanti dalla processualità propria del suo strutturarsi nel tempo, dalla sua stessa storia. Nel resto del territorio invece l'edificato appare più chiaramente derivato da esigenze contingenti (la casa per una o più famiglie, o la casa costruita per gestire e controllare più direttamente l'attività di produzione agricola).

Sono presenti inoltre con una certa consistenza, in relazione alla limitata dimensione del territorio edificato, casi di tipologie edilizie riconducibili a schemi consolidati, come quella a schiera e in linea, derivanti da un chiaro ed unitario progetto architettonico, riconducibile spesso a interventi di edilizia residenziale pubblica.

L'obiettivo dello studio analitico condotto sul tessuto urbano ed edilizio di Tufo è stato quindi di individuare un certo numero di tipologie edilizie – come illustrato nell'apposita tavola – suddivise in tre “categorie” principali: quella dell'*Edilizia specialistica*, quella dell'*Edilizia residenziale di base* e quella dell'*Edilizia in attesa*.

Queste categorie in parte derivano dalle definizioni messe a punto da G. Caniggia e G.L. Maffei nel fondamentale testo “Composizione architettonica 1. Lettura dell'edilizia di base”, ed. Marsilio, Venezia, 1979.

Secondo questi Autori, gli edifici appartenenti alla categoria dell' “Edilizia specialistica” sono connotati da forte caratterizzazione – che può riguardare anche la loro destinazione funzionale - e spesso ne sono noti il committente e l'autore o, almeno, le vicende storiche che ne hanno determinato la costruzione. Nel nostro caso abbiamo individuato con questo criterio – all'interno della categoria generale – le differenti tipologie dell'*Edilizia fortificata*, di cui a Tufo è presente un unico esemplare, il Castello; quella dell'*Edilizia a corte storica*, testimoniata anche in questo caso da un unico edificio, il Palazzo Di Marzo; l'*Edilizia rurale storica* a cui appartiene il solo Casale Aufiero; l'*Edilizia industriale storica*, a cui appartengono il complesso del Mulino Giardino e le Cantine Di Marzo; l'*Edilizia industriale e magazzini* in cui sono ricompresi gli edifici dell'Area Industriale; e, infine, l'*Edilizia con caratteristiche o livelli organizzativi complessi*, in cui rientrano le chiese, le scuole, e i pochi edifici pubblici più significativi dal punto di vista funzionale più che da quello della forma e della natura della costruzione.

Quelli appartenenti all'*Edilizia di base* costituiscono di norma la maggior parte del costruito e posseggono spesso una minor caratterizzazione, essendo la loro origine legata prevalentemente alle comuni e ricorrenti pratiche dell'abitare. Nel nostro caso infatti si è ritenuto di aggiungere completare la locuzione con l'aggettivo “residenziale” proprio per rimarcare quanto queste costruzioni siano espressione delle esigenze abitative della comunità, e si è potuto individuare – all'interno della categoria generale – una serie di tipologie più specifiche, riguardanti gli schemi

insediativi - talvolta derivanti da processi di trasformazione avvenuti nel corso del tempo - e aggregativi. In questa categoria rientrano quindi le tipologie dell'*Edilizia storicizzata*, dell'*Edilizia in aggregato organico*, dell'*Edilizia in aderenza o a fronte continuo*, e quelle più facilmente riconoscibili dell'*Edilizia in linea*, dell'*Edilizia a schiera* e dell'*Edilizia isolata mono-familiare o pluri-familiare*.

Con la terza categoria, quella dell'*Edilizia in attesa*, si è ritenuto di individuare e classificare tutti quei manufatti incompiuti, diroccati o allo stato di rudere, a cui si riconosce una potenzialità di trasformazione che, a seconda dei casi può orientarsi verso il completamento, il recupero e la riqualificazione, la demolizione totale o la sostituzione. In questa categoria rientra quindi la tipologia dell'*Edilizia incompiuta, diroccata o allo stato di rudere*.

LA CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

EDILIZIA SPECIALISTICA

- Edilizia fortificata (Castello);
- Edilizia a corte storica (Palazzo di Marzo);
- Edilizia industriale storica (Mulino Giardino e Cantine Di Marzo);
- Edilizia rurale storica (Casale Aufiero)
- Edilizia con caratteristiche o livelli organizzativi complessi (chiesa, scuola, etc.).
- Edilizia industriale e magazzini

EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE

- Edilizia storicizzata;
- Edilizia generica in aggregato organico;
- Edilizia generica in aderenza o a fronte continuo;
- Edilizia in linea;
- Edilizia a schiera;
- Edilizia isolata mono-familiare o pluri-familiare;

EDILIZIA IN ATTESA

- Edilizia incompiuta
- Edilizia diroccata o allo stato di rudere

III.4.3 L'edilizia specialistica

La prima tipologia considerata nella categoria dell'Edilizia specialistica è quella dell'Edilizia fortificata, alla quale appartiene un'unica testimonianza: il Castello, che domina l'abitato del centro storico di Tufo; sito in posizione arroccata sulla sommità di un rilievo, e la cui data di origine oscilla tra X-XI secolo, o meglio, tra epoca longobarda e avvento normanno, il Castello è l'edificio più antico del comune di Tufo.

Generalmente definito "Castello normanno"¹³, Valentino De Rosa nel suo *Almanacco Irpino 1985*, ipotizza una sua preesistenza in epoca longobarda. Il Castello ha oggi pianta quasi quadrilatera, con orientamento sull'asse nord-est/sud-ovest, ed è costituito da una serie di fabbriche



Castello – scala 1:1000

¹³ G. Galasso, *I comuni dell'Irpinia*, Atripalda 1989, pp. 251-252.

una notevole attività mineraria, e provocò lo sviluppo di una moderna industria estrattiva in un'area con economia prettamente agricola; un'agricoltura caratterizzata, quasi esclusivamente, dall'autoconsumo"¹⁵. L'attività estrattiva dello zolfo e la sua lavorazione "determinò l'inizio di una nuova era di sviluppo, inducendo una serie di importanti trasformazioni nelle strutture economiche e sociali, nei modi di vita e nell'organizzazione familiare degli abitanti i paesi limitrofi delle miniere"¹⁶.

Il Mulino Giardino quindi, oltre ad essere un manufatto significativo ed originale dal punto di vista architettonico, rappresenta – insieme alle attività industriali che vi si sono svolte – una testimonianza estremamente importante dello sviluppo di Tufo e della sua comunità.

Nell'ambito della stessa tipologia è riconducibile anche l'edificio delle Cantine Di Marzo, costituito da un corpo di forma rettangolare, articolato su due livelli, collocato a nord-est del Palazzo Di marzo e separato da questo dalla Rampa San Vito. Nel sottosuolo vi è comunque un articolato collegamento tra le Cantine ed il Palazzo, che si sviluppa in un lungo "camminamento gradinato" scavato nella roccia e in una serie di gallerie sotterranee.

Completano le testimonianze appartenenti alla categoria dell'Edilizia specialistica i manufatti appartenenti alla tipologia dell'*Edilizia con caratteristiche o livelli organizzativi complessi*, come le chiese, le scuole e gli edifici pubblici più significativi, e quelli appartenenti alla tipologia dell'*Edilizia industriale e magazzini*, in cui ricadono diversi fabbricati dell'area industriale di Tufo e un edificio con destinazione commerciale per la grande distribuzione.

III.5.4 l'edilizia residenziale di base

Per quanto riguarda la categoria dell'*Edilizia residenziale di base*, questa risulta formata da una serie di tipologie che compaiono con maggiore frequenza, sia nel centro storico che nelle frazioni e negli abitati sparsi.

Nel centro storico di Tufo, dove l'edificato è maggiormente denso, l'edilizia di base è formata prevalentemente da edifici che sono stati nel corso del tempo interessati da progressivi interventi di trasformazione, pervenendo alla forma attuale, caratterizzata da una consistente irregolarità della sagoma e del profilo; questi possono pertanto essere definiti semplicemente come "Edilizia storicizzata", pur se fra essi si ritrovano edifici di un certo interesse storico-architettonico, come documentato nella Relazione storico-tecnica allegata



Cantine Di Marzo – scala 1:1000



Edilizia storicizzata (centro storico)
scala 1:1000

¹⁵ Testo tratto dalla relazione storico-tecnica allegata alla catalogazione dei beni culturali del comune di Tufo (2003), p. 28.

¹⁶ (ibidem).

alla catalogazione dei beni culturali del comune di Tufo (2003).

In qualche caso gli edifici, anche di recente costruzione, si sono aggregati - talvolta in maniera disordinata e probabilmente per fronteggiare esigenze momentanee e casuali - in maniera da formare piccoli agglomerati di manufatti, la cui forma complessiva sfugge alle consolidate denominazioni classificatorie. Si tratta di corpi edilizi in genere articolati, non solo nella sagoma planimetrica, ma anche nel profilo volumetrico. Questi edifici rientrano pertanto nella tipologia dell'*Edilizia in aggregato organico*. E' inoltre molto frequente il caso di corpi edilizi allineati lungo una strada, costruiti in adiacenza l'uno all'altro, e costituenti comunque unità edilizie ben distinte. In alcuni casi l'unità edilizia da un lato si attesta sulla strada e su quello opposto delimita un fondo retrostante. E' sembrato opportuno in questo caso utilizzare la locuzione *Edilizia in aderenza a fronte continuo*, e questo indipendentemente dall'età della costruzione. Tale modalità di occupazione del suolo è presente infatti non solo negli edifici più datati del centro storico, ma anche in edifici più recenti.

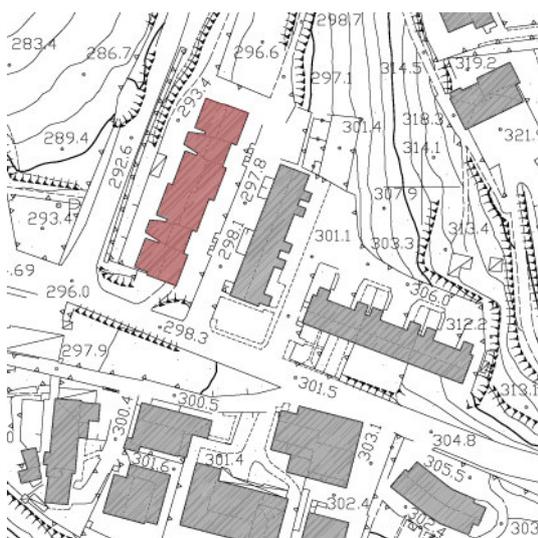
Sono poi abbastanza frequenti, e ben distinguibili, gli edifici, generalmente di recente costruzione, che possono rientrare nelle consolidate tipologie dell'*Edilizia in linea* - ove sono collocabili anche alcuni piccoli insediamenti di edilizia residenziale sovvenzionata - e dell'*Edilizia a schiera*.



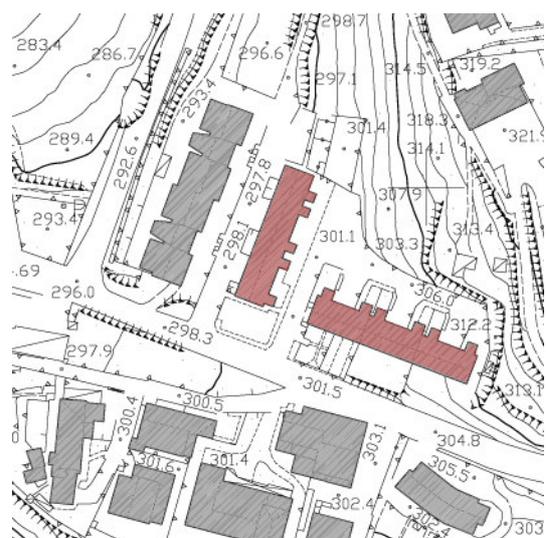
Edilizia generica in aggregato organico scala 1:1000



Edilizia in aderenza a fronte continuo - scala 1:1000



Edilizia in linea - scala 1:2000



Edilizia a schiera - scala 1:2000

III.6 La dotazione di spazi e servizi pubblici

Le aree c.d. di standard, nelle quali sono localizzati gli esistenti servizi pubblici di vicinato, ammontano a mq 13.194; tale dato, rapportato alla popolazione residente al 31.12.2020 (785 abitanti), corrisponde alla dotazione unitaria di mq/ab 16,80. La dotazione attuale è pertanto inferiore, anche se di poco, a quella minima obbligatoria prescritta dal DM 2.4.1968 n. 1444 (mq/ab 18). Ma il dato complessivo non è disaggregato secondo le superfici minime obbligatorie per tipologia di destinazione (mq/ab 4,5 per le scuole dell'obbligo; mq/ab 2 per le attrezzature e servizi c.d. di interesse comunale; mq/ab 9 per il verde e gli spazi pubblici attrezzati e mq/ab 2,5 per i parcheggi. La carenza più vistose riguardano le scuole dell'obbligo (mq 871/ab 785 = 1,11); la dotazione di verde e spazi pubblici attrezzati è di mq 7.550/785 = 9,61, praticamente equivalente al minimo obbligatorio; la dotazione di parcheggi è di mq 2.934/785 = 3,74, superiore al minimo obbligatorio ma non equamente distribuita nell'ambito dei centri edificati. La dotazione di aree per attrezzature di interesse comune (mq 1.839/ab 785 = 2,34) è superiore a quella minima, ma essa è data dalle sole chiese, mentre mancano quelle sociali e commerciali.

La seguente **tabella 2** individua le singole superfici per localizzazione ed area.

Scuola dell'obbligo	
Scuola materna	871
TOTALE	871
Attrezzature di interesse comune	
Chiesa frazione S. Paolo	1342
Chiesa Piazza Umberto I	497
TOTALE	1.839
Verde e spazi pubblici attrezzati	
Palestra pubblica	990
Campo da tennis	1.736
Pista da pattinaggio	927
Anfiteatro Castello	2.077
Ex Comune	569
Piazzetta pavimentata A. Gramsci	633
Area verde adiacente al nuovo Comune	1545
TOTALE	7.550
Parcheggi	
Parcheggio campo da tennis	1.311
Parcheggio Piazza A. Gramsci	51
Parcheggio PEEP	563
Tornante Via S. Lucia	375
Parcheggio Cimitero	634
TOTALE	2.934
TOTALE GENERALE	13.194

TABELLA 2. ATTREZZATURE E SERVIZI DI VICINATO. DOTAZIONE ATTUALE

CAPITOLO IV. IL PIANO

IV.1 Gli obiettivi e le azioni del piano

In conformità all'art. 5 della legge regionale n. 16/2004, nel novembre 2011 furono avviate le attività partecipative al fine di costruire gli obiettivi del piano e le azioni per il loro conseguimento con il concorso della cittadinanza, delle organizzazioni di categoria, delle associazioni e dei titolari di interessi.

La Giunta comunale, con delibera n. 21 del 31.5.2012, sintetizzò gli esiti degli incontri di ascolto e partecipazione tenutisi il 4 e del 25 novembre 2011 e li ricomprese, con ulteriori e più approfondite considerazioni, nel testo e nel dispositivo che di seguito si riporta integralmente:

Considerato che è necessario formulare le linee guida per il redigendo PUC, è opportuno partire con una riflessione riportando una definizione, datata ma ancora molto attuale, di cosa si può intendere per "pianificazione del paesaggio"; alla *Landscape Planning Commission* dell'IUCN (*International Union for Conservation of Nature*), nel lontano 1974 si era confermato che "la pianificazione del paesaggio è un processo continuo che si batte per il miglior uso da parte del genere umano del limitato spazio della superficie terrestre, conservando allo stesso tempo la sua produttività e bellezza... Basata sulla comprensione della natura e sulle potenzialità del territorio, si propone di conservare e di creare la più ampia diversità, che implica un paesaggio capace di usi multipli; in altre parole: è conservazione attiva, dal momento che può comportare la modificazione responsabile dei paesaggi esistenti. Le basi della pianificazione del paesaggio sono il rilievo e l'analisi; i dati sulle caratteristiche fisiche del territorio sono registrati e le loro interazioni e interdipendenze catalogate. In queste compilazioni devono essere impegnati diversi specialisti, ... clima, qualità della scena ambientale caratteristiche visive ... influenza di questi fattori sulle possibilità di intervento umano. Il rilievo e l'analisi dovrebbero sempre precedere qualsiasi tipo di attività progettuale. Questo approccio diviene essenziale quando lo sviluppo, la cura, e la gestione di un paesaggio sono da indirizzare per la creazione di un ambiente salubre e fatto a misura d'uomo in cui alle future generazioni siano lasciate possibilità alternative di sviluppo."

Le metodologie più usate per studi paesaggistici hanno spesso tentato di inserire il paesaggio ed i suoi livelli qualitativi considerandolo per lo più sono l'aspetto estetico—percettivo, ovvero soggettivizzando una fase valutativa. Altre metodiche hanno, invece, affrontato il problema per lo più sotto l'aspetto "ecologico-funzionale", tentando di oggettivizzare, tramite fasi analitiche delle risorse, il momento di sintesi e quello finale di valutazione.

In realtà, entrambi i filoni hanno portato un importante contributo per la definizione del metodo utilizzato, che oseremmo definire "misto", nel quale sia l'aspetto percettivo, ovvero il complesso delle visioni/sensazioni che trasmette il paesaggio, che quello ecologico, ovvero il complesso delle relazioni tra ecosistemi umani e naturali, sono stati riunificati in un'unica procedura più completa e articolata, legata sia alla realtà ambientale-territoriale (oggettiva-estrema all'uomo) che a quella culturale (soggettiva-interna all'uomo).

Quindi con due bandi e con questionari specifici, si è passati alla interrogazione degli operatori diretti del territorio, ovvero i cittadini, le imprese e gli stake holders ,sia istituzionali che privati, e si è proceduto ad incontri pubblici di cui in allegato si riportano i verbali in allegato.

In sintesi v'è stata una analisi delle risorse ambientali, naturali ed antropiche per la determinazione della qualità paesaggistica e si è proceduto alla definizione dei caratteri di

fragilità e vulnerabilità (eco sistemica e visuale) delle risorse localizzate e delle diverse unità di paesaggio che caratterizzano il territorio;

si rendono dunque necessarie:

- una valutazione delle forme di degrado in atto
- una valutazione delle potenzialità d'uso delle risorse paesaggistiche rispetto alle esigenze, anche culturali e attese sociali;
- una valutazione delle compatibilità di un piano, programma, ma anche di un progetto con i diversi gradi di valore e di sensibilità del paesaggio;
- una definizione delle aree da tutelare, degli interventi operativi di valorizzazione e di recupero, dei prelievi possibili e ammissibili, ovvero delle trasformazioni sostenibili o non-sostenibili rispetto all'assetto paesaggistico.

Pertanto, le diverse destinazioni d'uso e norme di piano devono non solo "correggere il tiro" delle singole previsioni passate (ove possibile), ma anche indirizzare i soggetti realizzatori degli interventi verso maggiori puntualizzazioni degli interventi stessi adattandoli alle caratteristiche ambientali, territoriali e paesistiche dei siti interessati.

Le azioni di tutela, di recupero e di valorizzazione applicate alle diverse Aree Omogenee o Unità di Paesaggio che si individuano nella fase di sintesi del piano paesaggistico devono, inoltre, essere tarate sia rispetto alla previsione delle trasformazioni (dimensione e concentrazione) che insistono su quel determinato ambito, che alle caratteristiche e alla sensibilità complessiva di quello stesso paesaggio.

Emergono dalle esperienze dei territori vocati alla viticoltura (*Vino e paesaggio*, ed. Città del vino, 2012, pag.169) principi non strettamente inerenti all'ambito urbanistico classico, ma interessanti per la progettazione del territorio e che si sottopongono alla riflessione di tutti gli amministratori di Tufo per la progettazione del territorio medesimo:

- 1. non spendere denaro pubblico senza controllare che le azioni finanziate siano coerenti tra loro e con un quadro complessivo di tutela ambientale e paesaggistica costituito dalla pianificazione (soprattutto per le politiche che non "passano" per il Comune);*
- 2. non scaricare sulla campagna le contraddizioni urbane, come sprecare terreno fertile per usi che non richiedono fertilità (infrastrutture, edilizia, attività produttive) e dislocare in campagna le localizzazioni "scomode";*
- 3. non imporre al territorio regole che gli sono estranee o tentare di adattare il territorio alle macchine, anziché il contrario;*
- 4. non introdurre specie animali e vegetali alloctone senza adeguati e preventivi studi sull'impatto che l'introduzione può avere sulle specie autoctone e sulle nicchie ecologiche interessate;*
- 5. non livellare massicciamente ed indiscriminatamente i terreni destinati ai nuovi vigneti, semplificare e uniformare eccessivamente il disegno dei campi e cancellare le reti ecologiche, anche minute;*
- 6. non artificializzare i corsi d'acqua;*
- 7. non usare pali di materiale non adatto al contesto;*
- 8. non asfaltare le strade bianche;*
- 9. non affidarsi troppo alla chimica.*

Tali indicazioni provenienti da territori di successo del vino quale risorsa implicano una riflessione sul paesaggio fortemente antropizzato che anche Tufo ha.

Il territorio è storicamente utilizzato dall'uomo come una macchina produttiva e Tufo non sfugge alla sua storia né per il centro storico, né per le frazioni, né per le unità abitative sparse. Conseguentemente, deve essere presa in considerazione la visione sistemica degli elementi che caratterizzano il paesaggio (figurativi, ecologici, economici, storici), l'inscindibile correlazione con il territorio, per cui il paesaggio entra a far parte di tutti i processi di trasformazione e può condizionarli attraverso progetti che tengano conto dei suoi caratteri/valori, la considerazione di tutti i paesaggi (urbani, agricoli, degradati) intesi

come inscindibile prodotto dei processi storici e naturali e purtroppo anche dalle calamità naturali.

Esempio evidente è che dopo il terremoto del 1688 Tufo viene ricostruita spostando la chiesa in una posizione opposta (inusuale e verso nord) e più alta rispetto alla vecchia e la piazza stranamente e non troppo acquista una dimensione di piazza armonica quasi a favorire la tradizione della sacra rappresentazione dell'8 maggio.

Esempio evidente, ancora, che la necessità di modernizzazione delle culture è altro elemento di disagio ambientale evidente e percepibile.

Ogni azione sul territorio è frutto spesso di ideologia il che può anche operare guasti irreparabili o difficili da emendare. Ecco che l'analisi oggettiva del territorio diviene sempre soggettiva ed è ovviamente sempre politica e pertanto ha bisogno di strumenti di analisi critici e scientifici, per non correre il rischio della incompatibilità col reale e col possibile.

Eppure il territorio è vissuto dai suoi abitanti, non dalla politica teorica, né dalla scienza, il rapporto con le modifiche avvenute, con le difformità o le mancate realizzazioni delle previsioni di piano, pone delle necessità da affrontare:

- 1) il centro storico e la sua vivibilità, dato lo svuotamento dei suoi abitanti, ovvero una riformulazione delle azioni possibili per la vivibilità del centro e non solo, in materia di pensiline, corpi aggettanti, destinazioni, ecc.;
- 2) un nuovo regolamento edilizio e diversa riclassificazione delle strade con indicazione in alcuni casi di nuovo tracciati;
- 3) l'individuazione di zone di parcheggio e di ingresso di sentieri turistici;
- 4) una nuova destinazione urbanistica per il "Centro Commerciale" sito in via Nazionale che di fatto è solo in minima parte destinato ad attività coerenti con le destinazioni d'uso;
- 5) nel centro storico la riqualificazione dei due elementi caratterizzanti: il castello, ancora da completarsi, il palazzo di Marzo;
- 6) individuare una zona di espansione edilizia, se possibile tra via Santa Lucia e la provinciale ex SS 371 come continuità col nucleo storico del paese;
- 7) favorire l'adeguamento tecnologico in materia di risparmio energetico e di nuove tecnologie;
- 8) riammodernamento e allargamento della Zona PIP in linea con le vocazioni territoriali;
- 9) ridefinire la frazione di San Paolo, con l'ipotesi di recuperare almeno casale Aufiero, quale testimonianza storica delle abitazioni collettive di un tempo, ma anche con la sua vocazione produttiva e la necessità di essere-non essere centro urbano e abolizione della zona alberghiera ivi prevista;
- 10) riammagliamento del nuovo tessuto urbano di via Macinanti con l'unità abitativa storica;
- 11) necessità di spazi comuni sia quali invasi aperti che strutture di comunità;
- 12) prendere atto che la sede comunale è insufficiente a rappresentare il comune;
- 13) riqualificazione dei plessi scolastici;
- 14) tutela dei vigneti storici;
- 15) regole specifiche per la costruzione di strutture legate alla vitivinicoltura che favoriscano gli insediamenti e limitino l'impatto ambientale;
- 16) la definizione di lotti minimi edificabili in zona agricola sopra i 3000 mq per evitare consumi di suolo;
- 17) riqualificazione dei corsi d'acqua, la tenuta e l'osservazione delle zone a rischio frana;
- 18) ulteriori sforzi per il recupero la riqualificazione e il riutilizzo dell'ex miniera Di Marzo in unione di intenti con gli altri Enti proprietari.

Si dà atto che conformemente alla definizione della Convenzione Europea del paesaggio, gli studi specifici e i piani di azione dovranno riguardare sia protezione del carattere dei luoghi che sono riconosciuti di grande qualità, sia la gestione ordinaria, sia i progetti di riqualificazione e di riabilitazione e si allega alla presente deliberazione anche il contributo di pensiero inviato dal prof. Sandor Luongo, già amministratore di Tufo, in quanto le osservazioni di indirizzo sono pienamente coerenti con quanto innanzi, eccettuata la necessità che questa amministrazione ravvisa di preservare il più possibile il centro storico per il ragionamento espresso.

Si prende atto che le azioni considerabili inerenti alla programmazione territoriale non si sono discostate dagli obiettivi illustrati e che sono state:

- “Piano del Colore” approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 dell’11.09/2007 ex art.11 DPGRC n.376/2003;
- “Piano Integrato di Riqualificazione Edilizia, Urbanistica ed Ambientale” adottato con delibera di Giunta Comunale n.12/2009;
- “Contratto di Quartiere II” di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.15/2006 e n. 57 della Giunta Comunale.

Tanto premesso e considerato, su proposta del Sindaco, la Giunta

Delibera

di considerare parte integrante della presente deliberazione la premessa di allegare i verbali e le osservazioni in premessa citati, di indicare le linee guida secondo le seguenti necessità:

- 1) il centro storico e la sua vivibilità, dato lo svuotamento dei suoi abitanti, ovvero una riformulazione delle azioni possibili per la vivibilità del centro e non solo, in materia di pensiline, corpi aggettanti, destinazioni, ecc.
- 2) un nuovo regolamento edilizio e diversa riclassificazione delle strade con indicazione in alcuni casi di nuovo tracciati
- 3) l’individuazione di zone di parcheggio e di ingresso di sentieri turistici
- 4) una nuova destinazione urbanistica per il “Centro Commerciale” sito in via Nazionale che di fatto è solo in minima parte destinato ad attività coerenti con le destinazioni d’uso
- 5) nel centro storico la riqualificazione dei due elementi caratterizzanti: il castello, ancora da completarsi, il palazzo di Marzo
- 6) individuare una zona di espansione edilizia, se possibile tra via santa Lucia e la provinciale ex ss371 come continuità col nucleo storico del paese
- 7) favorire l’adeguamento tecnologico in materia di risparmio energetico e di nuove tecnologie;
- 8) riammodernamento e allargamento della Zona PIP in linea con le vocazioni territoriali;
- 9) ridefinire la frazione di San Paolo, con l’ipotesi di recuperare almeno casale Aufiero, quale testimonianza storica delle abitazioni collettive di un tempo, ma anche con la sua vocazione produttiva e la necessità di essere - non essere centro urbano e abolizione della zona alberghiera ivi prevista;
- 10) riammagliamento del nuovo tessuto urbano di via Macinanti con l’unità abitativa storica;
- 11) necessità di spazi comuni sia quali invasi aperti che strutture di comunità;

- 12) prendere atto che la sede comunale è insufficiente a rappresentare il comune;
- 13) riqualificazione dei plessi scolastici;
- 14) tutela dei vigneti storici;
- 15) regole specifiche per la costruzione di strutture legate alla vitivinicoltura che favoriscano gli insediamenti e limitino l'impatto ambientale;
- 16) definizione di lotti minimi edificabili in zona agricola sopra i 3000 mq per evitare consumi di suolo;
- 17) riqualificazione dei corsi d'acqua, la tenuta e l'osservazione delle zone a rischio frana;
- 18) ulteriori sforzi per il recupero la riqualificazione e il riutilizzo dell'ex miniera Di Marzo in unione di intenti con gli altri Enti Proprietari.

Il 17.2.2014 fu rimesso e illustrato al Sindaco e ad alcuni rappresentanti dell'Amministrazione comunale il Preliminare di piano col relativo Rapporto ambientale Preliminare.

Ma successivamente, a seguito delle elezioni, si insediò l'Amministrazione attualmente in carica, che il 27.11.2014 rimise ai progettisti alcuni nuovi indirizzi espressi graficamente su stralci planimetrici, in parte integrativi e in parte sostitutivi di quelli a base del Preliminare già consegnato.

Tali indirizzi riguardano:

- **alcuni raccordi viari e il miglioramento di tracciati esistenti;**
- **i tratti viari di progetto quali: la connessione tra la ex SS 371, in corrispondenza del cimitero, con via Santa Lucia; nel centro urbano, la penetrazione dal parcheggio a nord del castello nel centro storico e il collegamento carrabile sul tracciato, in buona parte esistente, che collega i due versanti boscati separati dal Torrente dell'Angelo da via Macinanti est (esso viene completato innestandolo in modo appropriato sull'esistente tracciato di via D. Di Marzo alla confluenza con via Santa Lucia); il collegamento est - ovest nella frazione San Paolo;**
- **la ripartizione dell'edilizia residenziale di progetto tra alcuni possibili poli ad est e ad ovest del centro edificato;**
- **un'area a verde e servizi pubblici nell'ambito del PEEP in via di completamento e alcuna aree di parcheggio;**
- **l'ampliamento del cimitero;**
- **la dislocazione di alcuni punti di belvedere per il godimento del paesaggio dalle alture del territorio comunale.**

I predetti indirizzi sono stati recepiti per la revisione del Preliminare consegnato il 17.2.2014 pervenendo al nuovo Preliminare consegnato nel febbraio 2015.

IV. 2 Una Città del vino

E' noto che l'agricoltura svolge funzioni di salvaguardia idrogeologica, di conservazione della fertilità dei suoli, di valorizzazione del paesaggio. Le "città del vino" costituiscono un esempio importante di struttura economica a base territoriale locale in grado di rappresentare veri e propri modelli di sostenibilità. **La diffusione colturale della vite in tanta parte dell'Italia assume un ruolo strutturante del territorio e del paesaggio, tale da indurre all'impiego di specifici criteri di pianificazione, al punto che i "piani regolatori delle Città del vino"¹⁷ costituiscono da tempo un tema specifico nel più ampio campo dei metodi di pianificazione urbanistico/territoriale.**

¹⁷ Cfr ANCDV (Associazione Nazionale Città del Vino): *Il Piano Regolatore delle Città del vino. Linee metodologiche per la valorizzazione dei comprensori vitivinicoli di qualità nella disciplina territoriale ed urbanistica delle aree*

In tali realtà le conoscenze analitiche di base, quali la fisiografia del suolo (altimetria, acclività, pedologia, geologia, geomorfologia, climatologia – soleggiamento, pluviometria, ventosità -, flora spontanea, uso del suolo) e le prospezioni relative alla tipologia dei vini, alla tutela degli ecosistemi e del paesaggio, da restituire in carte tematiche, assumono un ruolo basilare. Su questa base vengono individuati: i criteri di sostegno alle tecniche di conduzione in grado di favorire la tutela idrogeologica e la valorizzazione ecosistemica e paesistica; i criteri generali per lo sviluppo dell'economia locale, ivi compresi quelli relativi all'agriturismo e alle attività di servizio; le regole per la valorizzazione del paesaggio del vino con progetti di fruizione come la definizione di percorsi, la selezione dell'accessibilità e la promozione dell'escursionismo; le regole per eventuali espansioni urbane compatibili; le regole per le nuove costruzioni ivi comprese le attrezzature per la vinificazione, l'affinamento, lo stoccaggio e la confezione (che non sempre possono trovare posto in volumi esistenti, ma che possono stimolare al recupero della tradizione edilizia rurale).

Le Città del Vino italiane rappresentano il cuore del sistema urbano collinare...di strutturazione medievale, coincidente con gran parte del patrimonio artistico culturale e con paesaggi storici considerati opere d'arte. Ciò comporta che i Piani Regolatori delle Città del Vino possano aprire la strada alla proposta dell'ANCSA¹⁸ di estendere la salvaguardia dalla città storica al territorio storico, adottando un unico atteggiamento di tutela e valorizzazione del paesaggio, urbano e rurale.

I piani delle Città del vino possono anche indicare criteri per l'erogazione dei sostegni pubblici alla viticoltura e connettere pianificazione territoriale e programmazione economica dando indicazioni utili ai fini della conservazione nel tempo della capacità produttiva dei suoli; della promozione del turismo colto motivato dai valori ambientali, paesaggistici, storici ed enogastronomici, particolarmente nella componente agrituristica: della tutela degli assetti sociali rurali.

Tufo costituisce una delle cosiddette "città del vino" e possiede una struttura economica potenzialmente in grado di rappresentare, su base territoriale locale, un vero e proprio modello di sostenibilità dal punto di vista agro-ambientale.

Dopo un periodo di espansione continua della viticoltura, a seguito del riconoscimento della D.O.C. e, più recentemente, della D.O.C.G., che ha raggiunto l'apice nel 2007-2008, negli ultimi anni il settore ha subito un assestamento connesso alla stasi del mercato immobiliare dei vigneti che si protrae ad oggi.

Il vigneto costituisce d'altra parte l'unico reale valore produttivo del settore agricolo comunale. Il suo mantenimento è pertanto strettamente necessario per evitare l'ulteriore spopolamento del territorio oltre che per la tutela idrogeologica, ecologica e paesaggistica.

Su vaste aree del territorio comunale, l'uso del suolo è caratterizzato da una sufficiente integrazione della viticoltura con le aree boschive; tale integrazione andrà sempre più favorita e, anzi, ricercata, perseguendo la fruizione a fini turistico-ricreativi del caratteristico paesaggio nell'ambito di uno sviluppo integrato del territorio che ne consenta la valorizzazione. L'attività agrituristica, pertanto, appare come l'elemento di connessione in grado di legare la fruizione di entrambi gli usi del territorio, implementando il valore del sistema bosco-vigneto.

Le esigenze del settore viticolo, così come individuate anche dalla Programmazione Regionale 2007-2013, sono essenzialmente di due tipi:

1) necessità di favorire il reimpianto dei vigneti DOCG di Greco di Tufo, contestualmente alla razionalizzazione dei sesti di impianto e alle forme di allevamento previste, per l'ottimizzazione

naturali, a cura di P.C. Tesi, Siena, 1999. Vedasi anche, dell'ANCDV: *Territorio e vino. La zonazione strumento di conoscenza per la qualità*, Atti del Simposio internazionale, Siena, 19-24 maggio 1998.

¹⁸ L'Associazione Nazionale per i centri storico-artistici fondata nel 1960 per *promuovere iniziative culturali e operative a sostegno dell'azione delle amministrazioni pubbliche per la salvaguardia e la riqualificazione delle strutture insediative esistenti*. Nel trentennale dell'Associazione fu presentata a Gubbio (26 – 28 ottobre 1990) *Un contributo italiano alla riqualificazione della città esistente*.

e la razionalizzazione di tutto il processo produttivo, ivi comprese le fasi di meccanizzazione della raccolta (tali attività sono finanziate dal **Regolamento Unico OCM**: Reg. CE 1234/07 e modif. del Reg. CE 491/2009);

2) necessità di migliorare il processo produttivo attraverso tre principali categorie di opere (attività finanziate tramite il precedente **P.S.R. Campania (2007 - 2013)**):

- opere di miglioramento fondiario per la razionalizzazione delle fasi del processo produttivo (pertanto anche sistemazioni con moderati livellamenti e spostamenti di terra, approvabili dietro presentazione di piani particolareggiati, soprattutto nelle aree a vincolo idrogeologico);
- messa in opera di apparati di prevenzione contro gli effetti negativi di eventi estremi connessi al clima: essenzialmente le reti antigrandine;
- investimenti finalizzati alla valorizzazione delle produzioni di qualità e all'accorciamento della filiera (realizzazione e/o ampliamento delle cantine aziendali, acquisizione di impianti e attrezzature per la vinificazione).

Per bilanciare la tendenza alla frammentazione, per il patrimonio edilizio delle cantine aziendali è possibile prevedere, oltre alla possibilità di ammodernamenti e ristrutturazioni, quella di ampliamento delle cantine esistenti. La questione, di importanza primaria, viene ripresa alla fine del successivo § IV.5.

Per quanto attiene al patrimonio boschivo, si rileva che negli ultimi anni, alla progressiva espansione della viticoltura ha fatto riscontro un certo abbandono delle pratiche silvocolturali nelle aree forestali e seminaturali (tagli a carattere produttivo, controllo della vegetazione arborea ed arbustiva, controllo delle specie infestanti, ecc.). Ciò da un lato ha comportato un aumento delle aree seminaturali (“aree a vegetazione arbustiva in evoluzione”) e dall’altro ha esposto ed espone il territorio ad un maggior rischio per gli incendi boschivi proprio a causa dell’assenza di una gestione attiva. La mancata gestione di queste formazioni, soprattutto nelle zone di contatto con la viabilità principale, determina inoltre un aumento della percentuale di specie non appartenenti al contesto vegetale locale (robinia, ailanto, ecc.).

Infine, la vegetazione ripariale (caratterizzata dalla vistosa riduzione che ha interessato quasi tutto il corso del fiume Sabato ed in particolare le aree della pianura), nel tratto di fiume che attraversa il comune di Tufo, è ridotta a pochi ettari ed è drasticamente semplificata nel suo habitat naturale, con la conseguente perdita di gran parte della sua naturalità e delle sue funzioni equilibratrici (biodiversità, capacità di ridurre i carichi inquinanti provenienti dalle aree agricole limitrofe).

A seguito delle criticità sopra esposte sono auspicabili interventi che abbiano l’obiettivo di equilibrare i due comparti, agricolo (prevalentemente viticolo) e forestale/naturale, del territorio di Tufo. A tal fine, in alcune misure del PSR 2007-2013 della Regione Campania, erano contenute azioni/interventi in grado di rispondere alle criticità evidenziate. Risultano di particolare interesse per il territorio di Tufo le tipologie di intervento contenute nella Misura 216: "Sostegno agli investimenti non produttivi" - *Azione a) “Impianto o ripristino di siepi, frangivento, filari, boschetti”* ed *Azione c) “Creazione di fasce tampone vegetate lungo i corsi d’acqua; creazione di corridoi ecologici”*¹⁹.

In particolare, l’Azione a) prevedeva due tipologie d’intervento (Tipologia 1 – Impianto di siepi e filari; Tipologia 2 – Impianto di fasce e macchie boscate), i cui obiettivi sono:

- mitigare gli impatti agricoli sull’ambiente “ammorbidendo” la matrice agricola (e nel nostro caso integrandola sempre meglio con quella boschiva);
- ridurre il conflitto tra le attività agricole e le esigenze di tutela degli habitat e delle specie;

¹⁹ La misura incentiva tutti gli interventi che svolgono un ruolo fondamentale per la salvaguardia dell’ambiente, della biodiversità e del paesaggio rurale, sostenendo, attraverso operazioni che non diano luogo ad un aumento significativo della produttività agricola, le azioni e gli impegni delle misure agroambientali.

- conservare lo spazio naturale favorendo il mantenimento o la ricostruzione di elementi del paesaggio rurale anche con valore di corridoi ecologici.

La messa a dimora di specie arbustive autoctone, a formare corridoi ecologici lungo gli appezzamenti, rappresenterebbe pertanto una soluzione idonea per il territorio di Tufo, soprattutto nelle aree di prevalenza dei vigneti, nel quale il paesaggio risulta alquanto omogeneo.



Relativamente all’Azione c), infine, gli interventi previsti, che trovavano applicazione sia lungo il corso del fiume Sabato che nelle aree ove prevalgono i vigneti, erano:

- la realizzazione di fasce tampone vegetate nelle aree ad uso agricolo insistenti sulla fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici (fiumi, canali, fossi, scoline, rogge o altri corsi d’acqua con sviluppo verticale pluristratificato), attraverso “il ripristino o l’inserimento della vegetazione con funzioni sia di stabilizzazione delle sponde che di contenimento dei fenomeni erosivi”;
- la realizzazione di corridoi ecologici nelle aree ad uso agricolo insistenti sia nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici (fiumi, canali, fossi, scoline, rogge o altri corsi d’acqua con sviluppo verticale pluristratificato) che in aree ad essa trasversali, decorrenti lungo sentieri e strade poderali e corpi idrici, colleganti elementi di pregio del paesaggio, attraverso il mantenimento, il ripristino o l’inserimento della vegetazione, con funzioni ecologiche e di conservazione della biodiversità.

Un ulteriore contributo per rispondere alle criticità evidenziate e riqualificare il territorio tramite investimenti non produttivi, era inquadrato nella Misura 227 del PSR 2007-2013, che prevedeva:

- a) investimenti per il miglioramento ed il recupero di ecosistemi di pregio o sensibili o degradati (tagli di avviamento di cedui in evoluzione naturale a fustaia, diversificazione mediante diradamenti selettivi o sottopiantagioni, eradicazione di specie alloctone invadenti -es. robinie nei pressi della viabilità-, impianti di specie forestali per aumentare la variabilità, ripristino di rimboschimenti o nuovi in aree acclivi in erosione, piccole opere di sistemazione idraulico-forestale: muretti a secco, brigliette in pietra o legno, fascinate, riqualificazione fluviale e/o di zone umide della fascia golenale adiacente, di mantenimento e miglioramento della vegetazione ripariale, compatibile con la sicurezza idraulica dei territori contermini, che contribuisca alla protezione delle sponde dall’azione erosiva delle corrente, all’affermazione e/o diffusione delle specie ripariali autoctone...)
- b) investimenti tesi a migliorare o incrementare la fruizione turistico - ricreativa in ambiente forestale rivolti ad un corretto uso pubblico dei boschi (ripristino di sentieri con percorsi didattico educativi, sentieri natura, piste ciclabili, ippovie; realizzazione o ripristino di aree attrezzate per la fruizione del bosco – piazzole di sosta, aree pic-nic, cartellonistica e segnaletica -; realizzazione di strutture di ricovero in legno, di servizi per l’accoglienza, assistenza ed informazione; realizzazione di servizi per attività didattica, educazione ambientale, laboratori didattici; sistemazione di punti panoramici; recupero e restauro di manufatti e/o testimonianze di attività forestali in bosco;

interventi per la tutela, valorizzazione ed eventuale messa in sicurezza di singoli alberi monumentali e di particolare valore storico, documentale e culturale).

Gran parte degli interventi descritti sono confermati nel PSR 2014-2020, ma i loro effetti concreti sino ancora lontani dall'effettiva verifica.

IV.3 Il dimensionamento

IV.3.1 La previsione demografica

Il calcolo per la proiezione demografica al 2030 va eseguito sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2011 e il 2020 in relazione al futuro arco decennale (2021 – 2030), utilizzando i metodi della statistica matematica.

Si tratta di metodi approssimati in quanto, appunto, “proiettano” in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi, come una crisi locale, o attrattivi, come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso.

Per valutare la probabile situazione futura si è fatto ricorso a due metodi di interpolazione: il primo interpreta l'andamento della crescita demografica secondo una funzione di tipo lineare (retta di regressione); il secondo mediante una funzione esponenziale.

Il metodo della regressione lineare si basa sulla ricerca della retta approssimante determinata con i “minimi quadrati”; tale retta è il luogo dei punti dai quali è minima la somma dei quadrati - per evitare che valori di segno opposto si elidano tra loro - delle distanze dai punti del diagramma a dispersione.

Il metodo della curva esponenziale opera attraverso una regressione logaritmica; esso è adatto all'interpretazione di una tendenza pregressa secondo la quale la popolazione ha un grado di variabilità più forte rispetto al tempo e tende ad esaltare l'effetto di valori di crescita o di decremento anche puntuali, in quanto assume un tasso di crescita “r” costante, calcolato come incremento medio annuo del periodo pregresso considerato (nel nostro caso il valore di r, negativo, è - 0,01676301). L'espressione è del tipo

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

dove P_n è la popolazione futura; P_o è l'ultimo dato certo della popolazione; r è il tasso medio annuo di crescita e n è il numero di anni corrispondenti all'arco futuro di riferimento.

In relazione al primo metodo, va osservato che il coefficiente di correlazione ($r = 0,938385$) rivela una discreta affidabilità della proiezione: l'affidabilità, infatti, è tanto maggiore quanto più il coefficiente si avvicina ad uno dei valori limite del campo di variabilità (-1, +1), corrispondenti ai casi nei quali il tempo e la popolazione variano allo stesso modo, cioè linearmente, per cui la retta è il diagramma funzionale continuo che meglio interpola il diagramma a dispersione. Più precisamente, la proiezione è affidabile se il coefficiente di regressione è compreso negli intervalli tra - 1 e - 0,7 ovvero tra + 1 e + 0,7; è scarsamente affidabile se il coefficiente è compreso negli intervalli tra - 0,7 e - 0,4 ovvero tra + 0,7 e + 0,4; è inaffidabile se è compreso tra - 0,4 e + 0,4.

In relazione al secondo procedimento, occorre dire che il metodo esponenziale tende ad esaltare il peso dei valori anomali, crescenti o decrescenti, della variabile dipendente rispetto al trend del periodo esaminato. Nel caso di Tufo l'andamento della popolazione nell'ultimo decennio non presenta picchi, ma una tendenza al calo piuttosto costante, con la sola eccezione del 2015, che sale di 7 unità rispetto al 2014.

I due procedimenti danno, rispettivamente, il valore di 690 (Tabella 1 e Figura 1) e di 663 abitanti (Tabella 2 e Figura 2), dati che presentano il modesto scostamento di 27 unità.

In realtà calcoli come quelli esposti, relativi ad un gruppo demografico e ad un ambito territoriale assai esigui, possono risultare fallaci. E' noto infatti che le proiezioni demografiche sono tanto più credibili quanto più il territorio di riferimento è ampio, in modo che i dati possano comprendere anche le migrazioni al suo interno.

In assenza di proiezioni riferite ad estensioni sovracomunali, **il piano di Tufo può essere ragionevolmente dimensionato sulla base di una popolazione residente al 2030 intermedia tra il risultato fornito dal primo metodo e quello fornito dal secondo, pari cioè a 680 unità. Tale dato, per i motivi di seguito esposti e derivanti dalle scelte del PTCP vigente, non è utile alla determinazione del fabbisogno residenziale, che secondo il PTCP va fermato alla data decorsa del 2020.** Il dato è invece utile per il proporzionamento del piano in ordine alla dotazione di superfici e di attrezzature pubbliche in rapporto alla dotazione obbligatoria (DM 2.4.1068 n. 1444).

2011	915		921
2012	898		909
2013	892		897
2014	882		884
2015	889		872
2016	874		860
2017	854		848
2018	852		836
2019	821		824
2020	785		811
2021			799
2022	-		787
2023	-		775
2024	-		763
2025	-		751
2026	-		738
2027	-		726
2028	-		714
2029	-		702
2030	-		690

coeff. angolare	-12,169697
int. asse y	25394,22424
Pop. al 2030	763
coeff.correlazione	0,93838456

Tabella 1. Calcolo della popolazione al 2030 con la regressione lineare

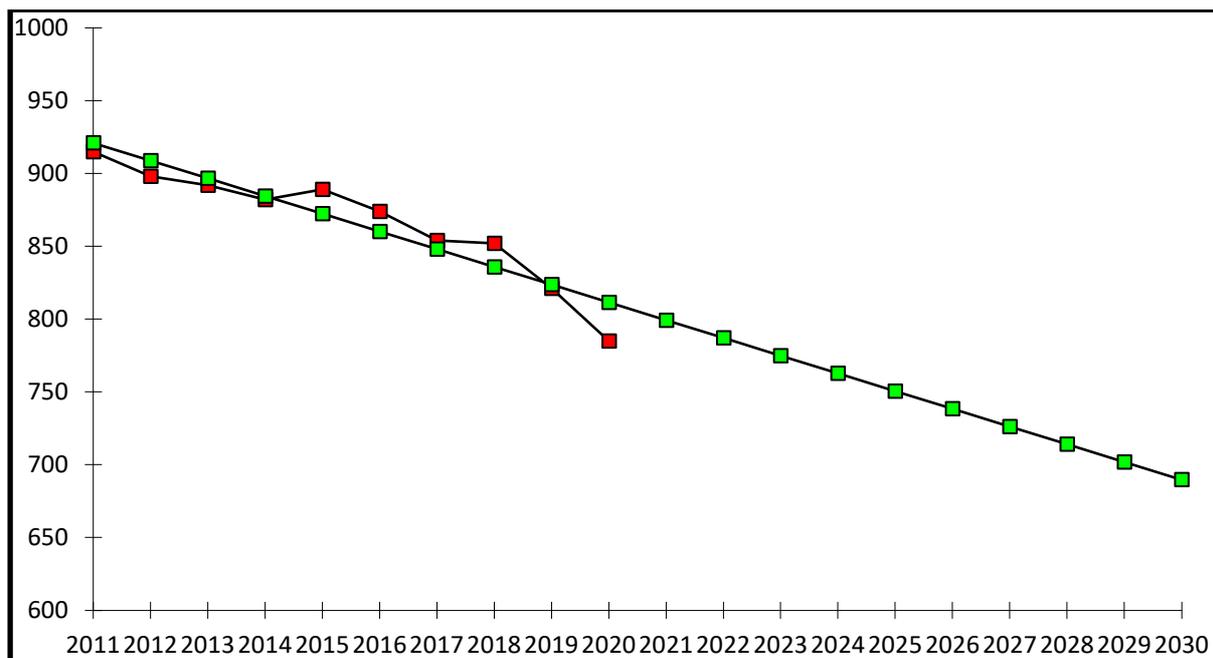


Figura 1. Diagramma della proiezione al 2030 con la regressione lineare

		variazione %	
2011	915		
2012	898	-0,01857923	
2013	892	-0,00668151	
2014	882	-0,01121076	
2015	889	0,00793651	
2016	874	-0,01687289	valore medio -0,01676301
2017	854	-0,02288330	
2018	852	-0,00234192	
2019	821	-0,03638498	
2020	785	-0,04384896	
2021	772		
2022	759		
2023	746		
2024	734		
2025	721		
2026	709		
2027	697		
2028	686		
2029	674		
2030	663		

Tabella 2. Calcolo della popolazione al 2030 con l'equazione esponenziale

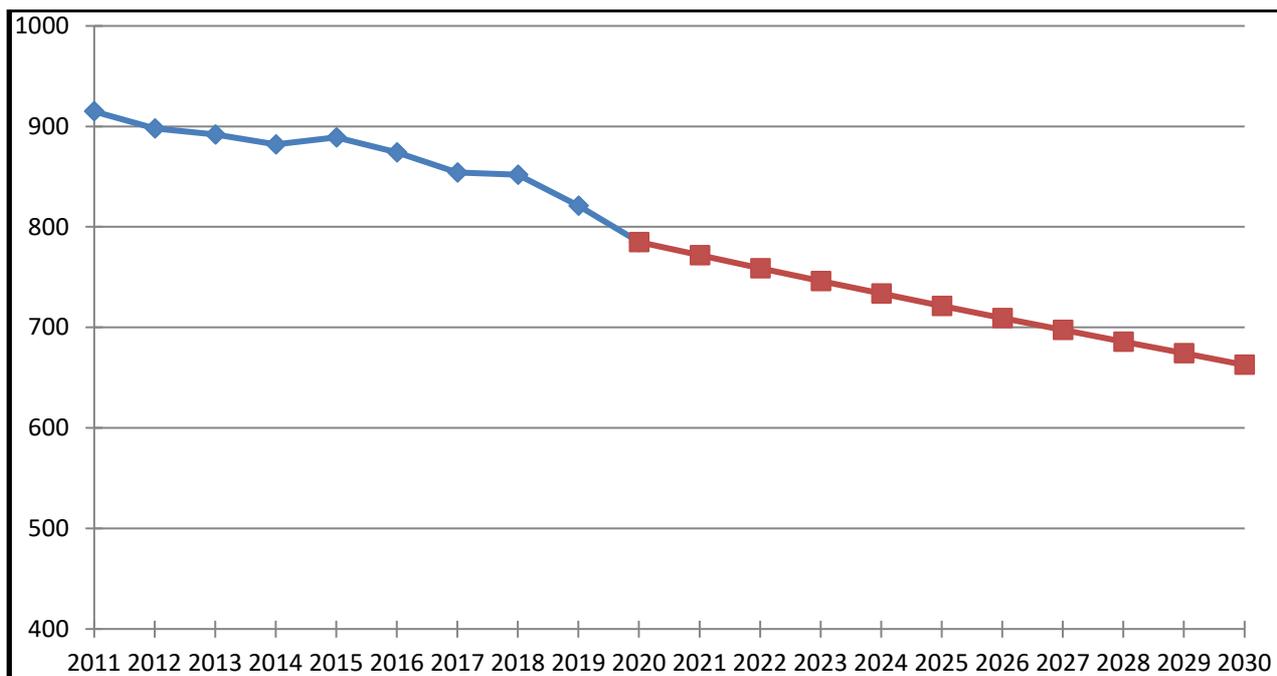


Figura 2. Diagramma della proiezione al 2030 con l'equazione esponenziale

Le precedenti tabelle nn. 1 e 2 riepilogano la dinamica demografica dell'ultimo decennio. Si riportano di seguito il numero di famiglie residenti e la relativa composizione media degli ultimi sei anni:

2015: 889 abitanti per 399 famiglie con n. medio componenti 2,23

2016: 874 abitanti per 393 famiglie con n. medio componenti 2,22

2017: 854 abitanti per 386 famiglie con n. medio componenti 2,21

2018: 852 abitanti per 378 famiglie con n. medio componenti 2,25

2019: 821 abitanti per 376 famiglie con n. medio componenti 2,18

2020: 785 abitanti per 375 famiglie con n. medio componenti 2,09

Dai dati riportati risulta che alla permanente diminuzione del numero degli abitanti corrisponde anche quella delle famiglie e del numero di componenti.

IV.3.2 Il fabbisogno abitativo

Secondo il PTCP di Avellino, e in conformità alle direttive regionali, il fabbisogno di alloggi viene distinto in *pregresso* e *aggiuntivo* (art. 33 delle Norme di attuazione del PTCP):

il primo è dovuto al disagio abitativo: famiglie che abitano alloggi impropri, famiglie in coabitazione e famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento (Abitazioni occupate di una sola stanza, abitazioni di due stanze occupate da famiglie di tre o più componenti, abitazioni di tre stanze occupate da famiglie di cinque e più componenti, abitazioni di quattro stanze occupate da famiglie di sei o più componenti);

il secondo va misurato attraverso la proiezione del numero di famiglie stimato per l'arco temporale di riferimento del Piano - **al 2020** - in base alla proiezione demografica delle componenti naturali e migratorie, degli indici di crescita delle famiglie e della loro dimensione media stimata.

La Scheda relativa alla "Città della Bassa valle del Sabato" contiene la stima del disagio abitativo eseguita sulla base dei dati del Censimento 2001 ridotti del 66% a seguito di fenomeni di mobilità delle famiglie all'interno dello stock abitativo. Ma poiché tali livelli di mobilità sono certo più

applicabili alle aree urbane di maggiori dimensioni e meno ad un tessuto di piccoli centri, dove la rigidità della proprietà immobiliare risulta più elevata ... si è elaborata una stima minimo – massimo al 2011 del disagio abitativo da affollamento basata su fattori di riduzione del dato totale delle famiglie in condizioni di disagio del 2001 tra il valore minimo del 45% e quello massimo del 30%.

Vengono costruite le “matrici del disagio da affollamento”: quella generale, riferita all’intera “Città”, che comprende i sette comuni di Altavilla Irpina, Chianche, Montefusco, Petruro, Santa Paolina, Torrioni e Tufo, e quelle specifiche di ognuno dei comuni indicati.

Il carico insediativo di piano derivante dal disagio abitativo per l’intera “Città della Bassa Valle del Sabato” corrisponde alla somma del fabbisogno pregresso da affollamento (max 148 – min 106) e di quello per coabitazione e abitazioni inadeguate (110 al 2001, stimato in 71 (- 30%) al 2011) per un totale di max 220 - min 177. A questo viene sommato il fabbisogno aggiuntivo al 2020 di 299 alloggi, per un totale di max 519 – min 476. Il dato presuppone, ovviamente, un accordo per la ripartizione delle singole quote comunali.

In relazione a quanto esposto vanno considerate due circostanze dovute ai mutamenti sopravvenuti col tempo:

1. Come si è già rilevato, il PTCP, benché vigente, è dimensionato rispetto a una data ormai decorsa, il 2020, per cui diviene impossibile considerare come futura una data passata.
2. Il *fabbisogno pregresso* è di fatto inesistente perché, come meglio si dimostra nel seguito, la superficie abitabile complessiva esistente è riferita ad un numero di abitanti in calo costante. Tale circostanza, come si è dimostrato anche col calcolo della proiezione demografica (che benché effettuata al 2030 evidenzia la tendenza costante al calo demografico) elimina anche il *fabbisogno aggiuntivo*.

L'impossibilità di ottenere dagli uffici comunali (com'è noto non solo nel caso di Tufo) una dettagliata anagrafe edilizia con gli elementi richiesti per il dimensionamento del fabbisogno abitativo secondo l'art. 33 delle Norme di attuazione del PTCP (famiglie in coabitazione, famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento; abitazioni occupate di una sola stanza, abitazioni di due stanze occupate da famiglie di tre o più componenti, abitazioni di tre stanze occupate da famiglie di cinque e più componenti, abitazioni di quattro stanze occupate da famiglie di sei o più componenti), rende necessario il ricorso ad un metodo che consenta di procedere sulla base della ragionevolezza.

- Date le evidenti difficoltà del censimento delle singole famiglie per numero di componenti e dei singoli alloggi per numero di stanze, che richiederebbe mezzi tecnici e finanziari di cui il Comune non dispone;
- data ancora la difficoltà di accesso a tutte le unità immobiliari esistenti per il censimento del numero di abitanti e di stanze di ciascun alloggio, ivi compresi quelli non occupati (questi ultimi peraltro non risultanti dal censimento ISTAT 2011 a differenza dei precedenti);
- data anche l'urgenza dell'adozione del PUC;

è stato calcolato il rapporto tra popolazione residente e patrimonio immobiliare abitativo esistente derivato dai dati aggiornati al 2020 forniti dalla ditta che opera per conto dell'Ufficio Tributi del Comune di Tufo. Sulla base dei tabulati della ditta e dei fogli di mappa catastale, per singole sezioni di censimento, sono stati distinti: i fabbricati contenenti gli alloggi occupati; i fabbricati contenenti sia alloggi occupati che alloggi non occupati; i fabbricati contenenti alloggi non occupati.

Risultano in totale:

n. 331 alloggi occupati da 733 abitanti, per una superficie lorda di solaio di mq 39.968, risultanti sia dai tabulati che dai fogli di mappa;

n. 31 alloggi occupati da 68 abitanti, per una superficie lorda di solaio di mq 3.533, risultanti dai tabulati ma non individuabili sui fogli di mappa;

n. 71 alloggi definiti “a disposizione” (non occupati), per una superficie lorda di solaio di mq 6.573, risultanti sia dai tabulati che dai fogli di mappa;

n. 8 alloggi definiti “a disposizione” (non occupati), per una superficie lorda di solaio di mq 729 risultanti dai tabulati ma non individuabili sui fogli di mappa.

Si ricava che gli alloggi occupati sono in totale 362 per una superficie lorda di solaio di mq $39.968 + \text{mq } 3.533 = \text{mq } 43.501$; il numero di abitanti che occupano gli alloggi è di $733 + 68 = 801$. Il numero medio dei componenti del nucleo familiare occupante è di $801/362 = 2,21$; la superficie lorda di solaio pro capite è di $\text{mq } 43.501/801 = \text{mq } 54,31$.

Tale dato unitario induce ad escludere l'esistenza di condizioni di disagio abitativo come inteso dal PTCP; ma anche se esistessero aree di disagio, esse sarebbero ragionevolmente assai limitate e circoscritte, per cui le soluzioni di riequilibrio potrebbero essere ricercate nell'ambito di programmi di razionalizzazione abitativa pubblico-privati anche basati su premialità e compensazioni. Ma va comunque esclusa la quota del *fabbisogno progresso* in termini di nuovi alloggi.

Come si è già detto, anche il *fabbisogno aggiuntivo* esteso al decennio futuro (difforme dal PTCP ma aggiornato) è escluso dato il calo demografico risultante dalle proiezioni effettuate in base ai dati dell'ultimo decennio (2011 - 2020) e relativo all'arco decennale futuro (2021 - 2030).

In assenza di un fabbisogno di nuovi alloggi analiticamente determinabile, al fine di garantire un minimo di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente è da ritenersi opportuno il ricorso alla riserva prevista dal 5° comma dell'art. 33 delle Norme di attuazione del PTCP: *Nei piccoli Comuni inferiori ai 3000 abitanti, caratterizzati da diminuzione della popolazione sia nelle componenti migratorie che naturali, e dalla riduzione del numero di famiglie si potrà prevedere un fabbisogno abitazioni pari al 10% di quelle occupate esistenti, al fine di contribuire ad arginare il collasso demografico.*

Si è dimostrato che nel caso di Tufo ricorrono tutte le condizioni richieste per l'applicazione del comma 5 dell'art. 33. La realizzazione di un numero sia pur modesto di nuovi alloggi rappresenta comunque un mezzo di contrasto del depauperamento sociale ed economico in corso.

Il 10% delle abitazioni occupate corrisponde a 36 abitazioni, numero arrotondabile a 40. Tale valore sarebbe da considerarsi massimo e quindi tendenziale e potrebbe essere ripartito tra le diverse fasi attuative del piano nel susseguirsi dei diversi Atti di programmazione.

Il recupero degli alloggi non occupati (79 nel caso di Tufo), sempre considerato prioritario rispetto alla nuova edificazione, pur rispondendo al condivisibile principio del risparmio di consumo di suolo, oppone al consenso che esso raccoglie sul piano teorico, la sostanziale difficoltà attuativa. Tali alloggi potrebbero appartenere a residenti temporaneamente fuori sede o a emigrati, ma in ogni caso il loro recupero sarebbe attuabile solo in due casi: o mediante programmi a finanziamento pubblico – che comunque non potrebbe ignorare l'adesione degli interesatti e che potrebbe prevederne l'assegnazione a terzi - o determinando la convenienza di privati o dei proprietari stessi all'effettuazione dei lavori di recupero per il successivo uso diretto o l'immissione nel mercato. Entrambe le possibilità sembrano mancare di concretezza.

Il PUC individua pertanto le aree destinate ai nuovi 40 alloggi, numero da considerarsi, come già detto, tendenziale e massimo, dando priorità al recupero, ma garantendo il rispetto del 5° comma dell'art. 33 delle Norme di attuazione del PTCP anche nel caso che il recupero trovi ostacoli oggettivi.

Per i 40 alloggi nelle Zone di completamento e nella ridotta zona di nuova urbanizzazione di proprietà comunale, fissata la superficie utile lorda di pavimento di mq 100 comprensivi di

pertinenze, garage e depositi, si ha un volume $v \times p$ di mq $100 \times m 3,20 = mc 320$. Il volume edificabile totale è pertanto di $mc 320 \times 40 = mc 12.800$.

La superficie fondiaria totale necessaria per i 32 alloggi in zona di completamento ad intervento diretto, dato $I_{fr} = 1$, di cui $I_{fr} = mc/mq 0,85$ e $I_{fnr} = mc/mq 0,15$, è di $mq 320 \times 32 = mq 10.240$.

Per la zona ineditata di proprietà comunale deve prevedersi l'attuazione indiretta mediante PUA. Occorre pertanto assegnare alla zona – che avrà le caratteristiche di zona C secondo l'art. 2 del DM 2.4.1968 n. 1444 – sia l'Indice di fabbricabilità territoriale che quello fondiario. Attribuendo alla zona n. 8 alloggi, l'Indice territoriale I_t , considerando la superficie territoriale della zona di mq 2.950, sarà di $mc 320 \times 8/mq 2.950 = mc/mq 0,87$ e l'Indice fondiario I_f , assumendo che il 20% della S_t sia destinato alla viabilità interna e agli standard urbanistici, la S_f sarà di $mq 2.950 - mq 590 = mq 2.360$, sarà di $mc 320 \times 8/2.360 = 1,08$, di cui $I_{fr} = 0,9$ e $I_{fnr} = 0,18$.

La superficie totale occupata dagli alloggi di progetto (S_t per la Zona C + S_f per la Zona B2) è di mq 13.190.

IV.3.3 *Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico*

La verifica della dotazione attuale di servizi pubblici di vicinato evidenzia l'insufficienza (vedi precedente § III.6) e in alcuni casi anche l'inadeguatezza delle aree destinate alle attrezzature e servizi pubblici.

Come è noto, per le attrezzature di vicinato il D.I. n. 1444/68, cui si adegua la legislazione regionale, prevede una dotazione minima di 18 mq/abitante.

Come si è già detto, la dotazione minima per abitante insediato o da insediare è così suddivisa:

- mq 4,50 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- mq 2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- mq 9 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- mq 2,50 per i parcheggi.

Le singole superfici evidenziate furono ripartite dal Ministero dei LL.PP., mediante una circolare, secondo le quantità unitarie specifiche riportate nella seguente **tabella 5**. Tale ripartizione ha valore indicativo e può ritenersi utile per la gestione del piano da parte dell'amministrazione comunale, mentre è vincolante la quantità totale unitaria di superfici pubbliche di standard.

Una condivisibile tendenza dei piani urbanistici dell'ultima generazione è quella di considerare, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulino con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

- a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;
- b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

La superficie per standard ad oggi esistente, come distinta nel precedente § III.6, risulta pari a mq 13.194. Tale superficie, rapportata alla popolazione previsionale, è complessivamente maggiore del totale minimo obbligatorio di 680 (pop. obiettivo) \times $mq/ab 18 = mq 12.240$; ma, come si è detto nel precedente § III.6, si rileva la carenza della superficie per le scuole dell'obbligo, che dovrebbe essere di $mq 4,5 \times 680 = 3.060$ contro gli attuali mq 871. La dotazione di aree per attrezzature di interesse comune, pur sufficiente in assoluto, è data dalle sole chiese: è pertanto necessario un incremento per i servizi sociali e commerciali (mercato comunale). Il verde e gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi vanno meglio distribuiti nell'ambito dei diversi nuclei edificati; il che è impossibile senza un incremento delle relative superfici complessive esistenti.

Ministero dei LL. PP.			
		mq/ab	totale mq/ab
a)	scuola dell'obbligo		4,50
	asilo nido	0,20	
	scuola materna	0,60	
	scuola elementare	2,50	
	scuola media	1,20	
b)	interesse comune		2,00
	religiose	0,70	
	culturali	0,25	
	sociali, assistenziali e commerciali	0,75	
	amministrative	0,30	
c)	Spazi pubblici attrezzati		9,00
	parco di quartiere	2,00	
	gioco 3-6 anni	0,40	
	gioco 6-11 anni	0,60	
	gioco 11-14 anni	1,00	
	sport (oltre i 14 anni)	5,00	
d)	parcheggi		2,50
TOTALE			18,00

TABELLA 5. RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI DI STANDARD SECONDO IL MINISTERO DEI LL.PP.

Il piano individua aree aggiuntive per complessivi mq così ripartite:

- scuola dell'obbligo: l'obbligo della dotazione minima obbligatoria di 4,5 mq/ab risale al 1968, anno di emanazione del decreto n. 1444. Rispetto a quell'epoca il calo della popolazione delle aree interne meridionali e della natalità hanno fortemente ridotto la platea scolastica. Pertanto l'incremento di superficie necessario per raggiungere la dotazione obbligatoria non giustifica un nuovo edificio. La dotazione aggiuntiva di mq 2.279 può essere conseguita mediante l'eventuale sopraelevazione dell'unico edificio scolastico esistente a nord del comune e/o mediante la parziale destinazione scolastica dell'edificio comunale, ex scuola media;
- attrezzature di interesse comune: mq 225 nella frazione San Paolo mediante riuso dell'ex edificio scolastico alle spalle della chiesa; mq 570 mediante il riuso dell'edificio dell'ex comune; per un totale di mq 795;
- verde e spazi pubblici attrezzati: mq 4.223: quattro aree, presso il Casale Aufiero, nella frazione San Paolo, due a nord della grotta di San Michele Arcangelo;
- parcheggi: mq 1.859 a sud del cimitero.

Le aree previste, per mq 9.156, sommate a quelle esistenti (mq 13.194) concorrono al totale di mq 22.350, dato corrispondente alla dotazione per abitante di mq 32,86, così suddivisi per tipologie:

- scuola dell'obbligo: esistenti mq 871 + mq 2.279 = mq 3.150; $mq\ 3.150/680 = mq/ab\ 4,63$;
- attrezzature di interesse comune: esistenti mq 1.839 + mq 795 = mq 2.634; $mq\ 2.634/680 = mq/ab\ 3,87$;
- verde e spazi pubblici attrezzati: esistenti mq 7.550 + mq 4.223 = mq 11.773; $mq\ 11.773/680 = mq/ab\ 17,31$;
- parcheggi: esistenti mq 2.934 + mq 1.859 = mq 4.793; $mq\ 4.793/680 = mq/ab\ 7,05$.

La dotazione complessiva è notevolmente superiore a quella minima obbligatoria, ma ciò dipende dalla necessità di localizzare le aree e i servizi pubblici di vicinato in modo tale da garantirne l'agevole accessibilità in un sistema insediativo fortemente sparpagliato sul territorio comunale.

Scuola dell'obbligo	
Ampliamento in sopraelevazione della scuola esistente	2.279
TOTALE	2.279

Attrezzature di interesse comune	
Fraz. San Paolo e ex comune	795
TOTALE	795

Verde e spazi pubblici attrezzati	
Aree verdi Casale Aufiero, fraz. San Paolo, nord grotta San Michele	4.223
TOTALE	4.223

Parcheggi	
Presso il cimitero	1.859
TOTALE	1.859

TOTALE GENERALE	9.156
------------------------	--------------

TABELLA 6: ATTREZZATURE E SERVIZI DI VICINATO. DOTAZIONI DI PROGETTO

IV.4 Piano strutturale e piano programmatico.

L'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011, comma 5, indica che **il piano strutturale del PUC**, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.

Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3²⁰, precisandoli ove necessario. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i criteri di scelta ed i limiti di individuazione dei comuni che utilizzeranno la parte strutturale dei PTCP come piano strutturale del rispettivo territorio comunale.

Il successivo comma 6 dichiara che la componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del

PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando:

- a) destinazione d'uso;*
- b) indici fondiari e territoriali;*
- c) parametri edilizi e urbanistici;*
- d) standard urbanistici;*
- e) attrezzature e servizi.*

L'assetto territoriale configurato dal PUC tiene conto, per una parte, degli obblighi stabiliti dal Titolo II delle Norme di attuazione del PTCP in merito alla "partizione" del territorio e, per una seconda parte, delle più specifiche esigenze di zonizzazione relative al territorio comunale specificamente inteso.

Coerentemente con le riportate prescrizioni della legge regionale e del Regolamento regionale per il Governo del territorio, l'art. 32 delle Norme di attuazione del Ptcp distingue i contenuti delle disposizioni strutturali e di quelle programmatiche dei PUC (vedi **Allegato 2**).

Il **Piano programmatico**, in coerenza con le indicazioni strutturali, al fine di precisare le destinazioni d'uso e le altre prescrizioni di cui al comma 3 dell'art.9 del Regolamento regionale per il Governo del territorio, suddivide gli ambiti in Zone territoriali omogenee in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444 e alla vigente normativa regionale.

IV.5 L'assetto territoriale

Il territorio di Tufo è caratterizzato dalla ridotta estensione degli aggregati antropici in rapporto all'estensione delle aree verdi naturali e agricole, con la conseguenza che divengono inevitabili obiettivi del piano la salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesaggistici d'insieme e di dettaglio. In coerenza con gli obiettivi precedentemente descritti, il piano individua

²⁰ Il PTCP definisce, secondo quanto stabilito dall'articolo 9, comma 1 e 3 della legge regionale n. 13 del 2008, oltre agli elementi strutturali a scala provinciale anche le seguenti ulteriori componenti strutturali a scala 1:10.000:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;*
- b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);*
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;*
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;*
- e) l'individuazione delle aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;*
- f) la ricognizione ed individuazione aree vincolate;*
- g) le infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.*

le linee portanti di un'estesa riqualificazione territoriale e ambientale, che interessano sia le aree naturali che quelle antropizzate.

Le principali componenti naturali del territorio sono i rilievi boscati, il fiume Sabato, che, con alcuni tratti di vegetazione ripariale, delimita a sud il territorio comunale, e le incisioni torrentizie.

Le componenti dello spazio antropico sono:

- quelle del territorio aperto, di rilevante interesse paesaggistico ed economico, per buona parte coltivato a vite e per una parte minore ad ulivo, con i connessi volumi sparsi, per lo più abitativi e produttivi;
- quelle di interesse culturale: il centro storico con le emergenze del castello e del palazzo di Marzo; il casale Aufiero nella frazione San Paolo; il complesso minerario dello zolfo costituito dal sistema scavato delle gallerie, con i camini di ventilazione e la polveriera e il Mulino Giardino; la grotta di San Michele;
- i centri edificati del capoluogo e le frazioni di San Paolo e Santa Lucia, rispettivamente a nord e ad est del territorio comunale.

La qualità ambientale del territorio comunale, considerato in tutte le sue componenti, richiede un generale adeguamento. I caratteri essenziali, già ricordati, sono: l'orografia caratterizzata dai declivi collinari verso il fiume Sabato e dalle tre incisioni dei torrenti Embricera, Branete e dell'Angelo; la prevalenza dei boschi e dei vigneti, che connota fortemente il paesaggio; il valore culturale del paesaggio stesso, con la geometria dei filari alternata alla distribuzione delle essenze spontanee di alto fusto e a cespuglio dei boschi e delle radure.

Gli aggregati insediativi sono distribuiti con prevalenza nella parte centro-occidentale del territorio e comprendono sistemi edilizi di matrice individualistica, privi come sono, ad eccezione del centro storico, di caratteri architettonici ed edilizi tali da conformare un ambiente con riconoscibili caratteri identitari. Qua e là aree marginali, abbandonate o sottoutilizzate, contribuiscono all'immagine di degrado.

Occorre la cura dell'ambiente. Occorre che i cittadini rafforzino il valore identitario del loro habitat. I centri storici – e quello di Tufo non fa eccezione – sono caratterizzati dall'armonia derivante dal rispetto di regole comuni, soprattutto nelle tecniche costruttive, nell'impiego di materiali, di finiture, di colori. L'edilizia contemporanea è invece episodica e spesso altera i caratteri della tradizione. Gli insiemi edilizi sono privi di caratteri riconoscibili e generano una percezione di disarmonia. E' dunque necessario che il piano detti regole precise per la riqualificazione dell'ambiente insediativo e per i suoi rapporti con quello naturale. Ma l'efficacia di tali regole dipende da quanto gli abitanti ne percepiscano l'opportunità o la necessità.

Uguale cura dovrà essere dedicata alle aree naturali, assicurando la manutenzione del verde, la pulizia degli alvei, la pervietà dei sentieri e l'agibilità dei percorsi utili per l'escursionismo connesso al turismo culturale ed enogastronomico, che va sostenuto e incentivato nell'intera "Città della Bassa Valle del Sabato".

Il piano è impostato su tre regimi di intervento coerenti con gli obiettivi generali già esposti:

- **conservazione, tutela e recupero**, estesi alle componenti di pregio sia naturali che antropiche, compresi gli episodi di archeologia industriale, i boschi e i vigneti quali elementi strutturanti, i primi, del paesaggio naturale, e i secondi, del paesaggio agrario in uno con la funzione cardine da essi esercitata ai fini dell'economia locale;
- **riqualificazione**, relativa alle aree edificate e agricole che necessitano di adeguamento: le prime per la scarsa dotazione di servizi e l'insufficiente qualità edilizia; le seconde per la scarsa produttività o il mancato inserimento nel sistema economico locale;
- **trasformazione**, consistente nell'edificazione di nuovi volumi con i relativi servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il regime di tutela e recupero non esclude gli interventi per il riuso degli alloggi abbandonati del centro storico, né la riqualificazione e, dove necessario od opportuno, l'ampliamento degli impianti produttivi della vitivinicoltura.

La tavola contenente gli elementi strutturali del piano distingue quindi:

- tra gli **ambiti di conservazione, tutela e recupero**, il centro storico - con la circostante fascia verde di tutela -; le aree naturali e del paesaggio agricolo storico, costituite da boschi e cespugli, vegetazione ripariale, vigneti e uliveti; il parco minerario (Miniere Di Marzo e SAIM, Mulino Giardino); gli edifici di rilevanza storica e ambientale (Castello, palazzo di Marzo, casale Aufiero, Mulino Giardino, cantine storiche);
- tra gli **ambiti di riqualificazione**, le aree edificate recenti sature e di completamento; l'edilizia residenziale pubblica; gli aggregati di frazione e gli aggregati edilizi radi nelle aree naturali; l'insediamento produttivo attuato a mezzo del P.I.P.; le aree agricole ordinarie;
- tra gli **ambiti di trasformazione**, cioè le aree destinate a nuove attività produttive e di servizio connesse all'economia vitivinicola e dell'ospitalità.

Si descrivono di seguito, nell'ordine adottato per l'elencazione degli obiettivi, le principali azioni che saranno dettagliate nel PUC per il perseguimento degli obiettivi stessi.

Il centro storico, in coerenza con le prescrizioni generali dell'art. 36 delle Norme di attuazione del PTCP (vedi APPENDICE), deve essere rivitalizzato mediante interventi diretti e indiretti: i primi finalizzati alla manutenzione e al restauro conservativo degli edifici, delle strade e degli spazi aperti; i secondi, da attuarsi previo Piano di recupero e/o di Valorizzazione ai sensi della legge regionale n. 26/2002, o ancora mediante strumenti complessi di riqualificazione – evidentemente con disponibilità finanziarie -, mirati alla dettagliata ridefinizione del recupero degli edifici e delle abitazioni abbandonati, delle destinazioni e dell'arredo urbano, ivi compreso il ridisegno degli spazi e dei percorsi.

Gli elaborati comprendono uno stralcio in scala 1: 1.000 del Centro storico e delle aree adiacenti che descrive un'idea organica di riqualificazione del cuore del sistema insediativo di Tufo. Gli edifici di spicco sono il Castello, il Palazzo Di Marzo con le frontistanti cantine, le cantine storiche interrato, al di sotto di piazza Umberto I. Ma il tessuto storico, per i suoi valori ambientali, richiede una complessiva valorizzazione, anche mediante una più forte connessione con gli ambiti circostanti, in una logica di sistema.

Percorsi pedonali collegano l'incisione del Torrente dell'Angelo con il centro storico a monte: uno raggiunge il parcheggio che garantisce l'accessibilità delle auto da via Santa Lucia, a nord del Castello; l'altro entra in piazza Umberto I mediante il passaggio coperto da realizzare nelle cantine fuori terra sulla piazza stessa. E' invece carrabile il tracciato – in buona parte esistente ma da potenziare con l'adeguamento del ponte sul corso d'acqua - che collega i due versanti boscati verso l'incisione idrografica del Torrente dell'Angelo da via Macinanti est. Esso viene completato innestandolo in modo appropriato sull'esistente tracciato di via D. Di Marzo alla confluenza con via Santa Lucia.

Il versante boscato a nord, che pende verso il letto del torrente, costituisce un'area verde a protezione del centro storico. Un ultimo percorso pedonale si snoda da via Macinanti ovest per raggiungere la SP ex SS 371.

Il Castello e il palazzo Di Marzo, previo restauro e risanamento conservativo (già avviato per il Castello) **vengono destinati a funzioni culturali, espositive e museali, convegnistiche con annessi servizi (bar, ristorazione e foresteria) anche legate alla tradizione enogastronomica e in grado di esercitare un ruolo attrattivo e di motore economico.**

La risposta al fabbisogno edilizio residenziale. Il fabbisogno di alloggi descritto nel precedente § IV.3.3 non richiede aree di espansione. L'esiguità del numero degli alloggi da realizzare consente di adottare la scelta meno invasiva del completamento, utilizzando alcune aree libere intercluse nel centro edificato. Ciò consente peraltro, data la presenza delle opere di urbanizzazione, l'intervento

diretto – cioè la richiesta di Permesso di costruire – invece di quello indiretto, obbligatorio mediante PUA in assenza delle urbanizzazioni.

La riqualificazione e l'integrazione edilizia. La necessità prioritaria è quella di un'opera estesa di riabilitazione per conseguire standard più avanzati riferiti alla statica, all'efficienza energetica e in generale alla qualità architettonica ed edilizia, senza omettere la cura degli spazi scoperti, delle strade e delle piazze, delle quali andrebbe curata la pavimentazione e l'arredo, anche con siepi e alberature dove possibile.

L'art. 35 delle Norme di attuazione del Ptcp (*Norme per l'edificato esistente*) prescrive che *Per facilitare l'attuazione dei PUC e limitare il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nei comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, si potranno individuare, già nella parte strutturale del PUC, unità minime d'intervento nell'ambito dell'edificato esistente, in funzione dello stato fisico, giuridico e funzionale degli edifici, su cui definire diverse tipologie d'intervento diretto.*

Tale possibilità viene utilizzata con la distribuzione di piccole aree di completamento nelle testate recenti ad est e ad ovest del capoluogo e con una piccola zona di circa 3000 m² di nuova edificazione costituita da aree di proprietà comunale all'incrocio tra via Macinanti e via Santa Lucia; tale zona è anche finalizzata all'impiego di diritti edificatori a compensazione di cessioni di aree per l'uso pubblico o di interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, come meglio si dice nel successivo § IV.6.

La riqualificazione dell'area soggetta al Piano per Insediamenti Produttivi dev'essere coerente con l'art. 33, lett. c), delle Norme di attuazione del Ptcp; l'integrazione, la riconfigurazione e il nuovo uso degli spazi pubblici dev'essere anche conforme all'art. 5, punto 1, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Tutti gli interventi di riqualificazione e ampliamento possono avvenire in modo tale da configurare un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n. 112 del 1998, caratterizzata dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate. In tal caso si applicherebbe alle aree la specifica normativa regionale²¹ vigente a disciplina delle forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati.

Gli interventi dovranno garantire la permeabilità dei suoli e la conservazione degli equilibri ecologici richiamata, per le fasce latitanti i fiumi e profonde 1000 m, nell'elaborato P.04 (Rete ecologica) del Ptcp e dall'art. 10 delle Norme di attuazione.

Sono previste due aree destinate alle produzioni agroalimentari e vitivinicole tipiche e di qualità. I volumi possono comprendere locali per la ristorazione, l'esposizione e la vendita anche diretta da parte dei produttori locali auspicabilmente in forma consorziata. **L'obiettivo è quello di configurare due poli attrattivi complementari che, a differenza delle singole cantine esistenti, anch'esse soggette a potenziamento e riqualificazione con integrazione di servizi, assumerebbero una funzione di rappresentanza generale delle produzioni locali, di divulgazione ed esposizione, nonché di postazioni strategiche anche per la divulgazione dell'immagine di Tufo.**

La prima area è localizzata a monte, nella frazione San Paolo; la seconda, più ampia, è posta in continuità col comprensorio produttivo attuato a mezzo di PIP, in destra del torrente Branete.

²¹DGR 30 settembre 2002 n. 4459, Linee guida per la Pianificazione Territoriale Regionale, approvazione BURC n. 24 dicembre 2002.LR n. 19/2013 Assetto dei Consorzi ASI, la Regione Campania ha recepito le indicazioni del decreto, così da prevedere che i Consorzi ASI della Campania possano candidare uno o più agglomerati industriali per il riconoscimento di APEA.

Secondo la zonizzazione sismica tale secondo sito rientra tra le “Aree interessate da dissesti avvenuti e/o potenziali, per le quali è necessario predisporre studi di dettaglio per la definizione del rischio idrogeologico e delle azioni sismiche”. Inoltre, circa metà dell’estensione ricade nella fascia di rispetto di 150 m dalla riva del fiume Sabato, obbligatoria ai sensi dell’art. 142, comma 1 lett. c), del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., per cui il progetto va sottoposto alla procedura autorizzativa ai fini della tutela paesaggistica. Da questo punto di vista, la superficie consentirebbe di concentrare il volume calcolato come prodotto dell’Indice di fabbricabilità per l’area dell’intera zona (D2) all’esterno delle fasce di rispetto del fiume e del torrente, riservando queste ultime alle sistemazioni a verde e parcheggi.

Alla frazione San Paolo il PUC riconosce il carattere di agglomerato urbano, dotandola dei servizi mancanti, mentre il casale Aufiero, rilevante testimonianza di architettura rurale da preservare mediante un attento restauro conservativo, viene recuperato dando evidenza alla sua contiguità e integrazione con l’agricoltura e destinandolo, in aggiunta all’eventuale uso residenziale e/o agrituristico, ad attività culturali, per la ricerca e la formazione, espositive, per la convegnistica e il tempo libero estesi anche alle aree scoperte da destinare a verde e a parcheggi.

Infrastrutture, viabilità e servizi. La sede del Comune viene confermata nella ex scuola media, nella quale sono stati già eseguiti importanti lavori di adeguamento tipologico e funzionale. La vecchia sede municipale viene destinata a centro socio-assistenziale.

La dotazione di aree e servizi urbani integra la riqualificazione del centro edificato e delle frazioni in conformità ai minimi stabiliti dal D.M. n. 1444/1968; le attrezzature e i servizi di standard, ad eccezione delle scuole dell’obbligo, che vanno riqualificate e messe a norma, potranno essere realizzati e/o gestiti, previa convenzione col comune che stabilisce oneri e condizioni, anche dai privati.

E’ considerato il possibile ampliamento del cimitero, che viene dotato di un più ampio parcheggio di relazione lungo la ex SS 371.

Circa la viabilità, quattro possibili tracciati di progetto costituiscono le risposte ad un condiviso bisogno di collegamento: il primo, del quale si è già detto, tra via Macinanti e via Santa Lucia a nord del Castello, è in realtà quasi del tutto esistente e va potenziato, soprattutto nel breve tratto in cui passa sul torrente dell’Angelo; il secondo connette la ex SS 371, a sud del cimitero, col centro urbano in via Santa Lucia (il raccordo serve anche il possibile nuovo parcheggio al servizio del cimitero, del quale è previsto l’ampliamento); il terzo, anch’esso di collegamento tra la ex SS 371 e il centro urbano, completa un anello che connette doppiamente via Santa Lucia col cimitero; **tale raccordo ha l’importante funzione di alternativa al tratto della ex SS 371 che consente di garantire il collegamento con Avellino e con Benevento nei casi non infrequenti di interruzione del tracciato esistente**; il quarto raccordo di progetto migliora il collegamento tra la parte orientale e quella occidentale della frazione San Paolo. **La connessione di via Macinanti col centro urbano** contribuisce alla valorizzazione del Centro storico e alla sua accessibilità dall’intorno territoriale.

La Rete ecologica e le aree agricole. L’art. 38 delle Norme di attuazione del Ptcp di Avellino (*Prescrizioni e direttive per i PUC in relazione alle identificazione della Rete Ecologica*) stabilisce che *I Comuni, in sede di formazione o di adeguamento del PUC, provvedono a verificare in dettaglio i riferimenti e le localizzazioni riportate nel PTCP in materia di Rete Ecologica.*

La rete ecologica del territorio di Tufo, dettagliata nell’apposito elaborato grafico, equivale ad un progetto strategico paesaggistico-ambientale; riconosce le unità ecologiche e le relative interconnessioni, la cui funzione è quella di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l’impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

In conformità all'art. 10 (*Rete ecologica*) delle Norme di attuazione del PTCP, la Rete ecologica del PUC di Tufo:

- a) definisce, mediante lo specifico elaborato, i limiti delle fasce di inedificabilità assoluta ai fini della tutela idrogeologica dei fiumi e torrenti;
- b) le aree ad alto valore ecologico e/o paesaggistico che possono svolgere un significativo ruolo nell'ambito della Rete Ecologica;
- c) i tratti delle aree libere da edificazione con caratteristiche di naturalità e/o la presenza di eventuali criticità o di detrattori ambientali e prevedere idonee misure di mitigazione o azioni di sensibilizzazione di eventuali Enti competenti sovraordinati;
- d) le norme volte a salvaguardare le aree libere e gli impianti vegetazionali esistenti (boschi, vegetazione ripariale, ecc.).

La rete è articolata in *Aree a maggior grado di biodiversità (core areas e stepping stones)*; *Corridoi ecologici da formare, tutelare e/o potenziare (corridoi ecologici, corridoi ecologici da potenziare e corridoi fluviali e torrentizi esistenti)*; *Zone cuscinetto (buffer zones)*.

Le Norme di attuazione dettano criteri e modalità per la salvaguardia e il potenziamento della Rete Ecologica Comunale.

Secondo l'art. 39 lett. b) delle Norme di attuazione del Ptcp il PUC distingue le *Aree agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità* dalle aree agricole ordinarie (tutte le altre) disciplinandole in conformità dall'art. 40 delle Norme di attuazione del Ptcp.

Alle *Aree agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità* viene anche attribuita la caratteristica di *Aree agricole di preminente valore paesaggistico* (art. 40 lett. c). Tale sovrapposizione è motivata dai caratteri percettivi che l'osservatore attento coglie con facilità: le "pettinature" dei filari di Greco e le macchie di uliveti e frutteti sui declivi collinari costituiscono un ambiente unitario; la diffusione della viticoltura come economia di base di antica tradizione dà al paesaggio rurale quel valore "culturale" che la Convenzione Europea riconosce come connotato di base del Paesaggio, non più visto come quadro statico, oggetto di contemplazione secondo un concetto di bellezza ormai superato, ma in continua evoluzione ed interrelato con l'azione dell'uomo.

Per tale motivo, alcuni **punti di belvedere** sono distribuiti nel territorio comunale, a mezza costa e sulle alture; da essi lo sguardo abbraccia la Valle del Sabato e si osserva il degradare delle aree boscate e delle colline a vigneto.

La Rete ecologica comunale si inserisce con coerenza in quella provinciale (vedi § III.2). Essa tiene conto, al livello sovracomunale, dei due SIC *Bosco di Montefusco Irpino*, la cui parte più prossima a Tufo ricade nel comune di Torrioni, e *Dorsale dei Monti del Partenio*, la cui parte più prossima a Tufo ricade nel comune di Pietrastornina. Viene ipotizzata la connessione tra i due Siti mediante un corridoio ecologico intercomunale che attraversa il territorio comunale di Tufo in direzione sud ovest – nord est a circa un terzo del suo sviluppo longitudinale, allineandosi grosso modo, nel tratto superiore, col corso del torrente Branete.

Delle due *core areas*²², a vegetazione naturale caratterizzata da elevata biodiversità, la prima è sita ad est verso il confine con Santa Paolina e la seconda coincide col rilievo boscato nel cuore della parte a sud est del territorio comunale. Le *stepping stones*²³, comprendenti oltre alla vegetazione naturale aree agricole e/o a vegetazione artificiale, sono quattro: la prima è collocata nell'estremità ovest verso il comune di Petruro Irpino; la seconda è attraversata dal torrente Embricera; la terza è

²² Costituiscono sorgenti di biodiversità: comprendono caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi; esse vanno tutelate prioritariamente; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette.

²³ Sono elementi areali di appoggio alla rete ecologica; comprendono aree che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela mediante corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.

collocata a nord est della frazione San Paolo al confine con Torrioni; la quarta è ad est e coincide col versante sud ovest dell'altura che ha il suo culmine a ridosso del centro urbano di Santa Paolina. Le *core areas* e le *stepping stones* sono connesse dai corridoi ecologici²⁴, il cui tracciato, così come rappresentato nello specifico elaborato, ha valore concettuale e pertanto indicativo invece che prescrittivo. I corridoi ecologici vanno di norma potenziati in quanto la loro estensione può avere tratti incerti ed eterogenei tali da non garantire sufficientemente la loro funzione. Nell'elaborato sono distinti i corridoi generali da quelli interni alle *stepping stones*, che vanno potenziati in misura maggiore rispetto agli altri data la funzione delle stesse *stepping stones*.

La rete ecologica comprende ovviamente i *corridoi fluviali e torrentizi esistenti*, cioè il corso d'acqua del fiume Sabato e gli ambienti ad esso associati (aste torrentizie, torrenti a tempo, valloni), costituenti reti lineari di connessione tra aree a diverso grado di naturalità, anche con funzione di ricucitura tra aree frammentate.

Le aree agricole sono distinte nella Carta degli Usi Agricoli del Suolo (CUAS). Le più pregiate tra esse, i vigneti del Greco e gli uliveti, contribuiscono alla definizione di un paesaggio caratterizzato dalla commistione tra aree naturali e aree rurali e quindi da una forte presenza del verde, anche per l'esiguità delle aree edificate in rapporto all'estensione del territorio comunale.

La regimazione dei corsi d'acqua, la sorveglianza e la messa in sicurezza delle aree a rischio, benché prescritte dal PUC, costituiscono un complesso di attività e di opere oggetto di specifici programmi e finanziamenti di rilevanza sovracomunale caratterizzati da una intrinseca priorità; pertanto, nel merito, va assicurata la diligenza dell'Ente Comune e degli altri Enti e Autorità competenti e la loro capacità di impiegare al meglio le risorse finanziarie e tecniche che di volta in volta si rendessero disponibili.

Il recupero e la riqualificazione delle ex miniere Di Marzo e SAIM e del Mulino Giardino vanno considerati come esigenze importanti ai fini della valorizzazione di un importante complesso estrattivo storico, testimonianza esclusiva, in uno con Altavilla Irpina, di un'attività economica estinta, caratterizzata dall'integrazione di tipologie edilizie storicizzate e di una rete di gallerie. Il complesso è stato già interessato da un progetto che ne prevede il risanamento conservativo e **la destinazione polifunzionale per attività culturali e museali**. Più dettagliatamente, il PUC prevede che i due complessi vanno integralmente conservati quali beni complementari, prevedendone l'accessibilità e la fruizione con destinazioni museali, culturali e formative (istruzione professionale e superiore), espositive, per la divulgazione e la ricerca storica sull'estrazione e la lavorazione dei minerali; a servizi per l'accoglienza e foresteria. Il progetto può riprendere il tracciato di un adeguato tratto della ferrovia dismessa per la realizzazione di un percorso ettometrico al servizio dei visitatori e dei fruitori del complesso integrato.

Per ultimo, non come importanza bensì come tema di fondo per il futuro di Tufo, va considerata la questione sostanziale dello sviluppo del territorio in funzione delle risorse umane e territoriali locali.

Perché Tufo conquisti l'attrattività che le spetta come luogo di concentrazione di importanti risorse paesaggistiche, culturali e vitivinicole è necessario un cambio di visione collettiva, uno sforzo della cittadinanza in sinergia con le istituzioni pubbliche e private competenti e volenterose. Manca ai luoghi irpini del vino quell'organizzazione già da tempo consolidata in altre aree del paese celebri per le loro produzioni, delle quali è superfluo fare i nomi, ma per

²⁴ I corridoi ecologici consistono prevalentemente in direttrici lineari che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità, cioè le aree a potenziale ed elevata biodiversità (*core areas*) e quelle di potenziale collegamento ecologico (*stepping stones*), nonché le *core areas* e le *stepping stones* con gli altri componenti della rete. La loro funzione è quella di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento ecologico e consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi.

lo più localizzate al nord e al centro della penisola. Sono, quelli, luoghi di forte attrazione, mete di un turismo del benessere, che gode in modo efficace, efficiente e sostenibile di una pluralità di risorse fruite nel loro insieme; risorse che producono reddito e fungono nel contempo da moltiplicatori di crescita culturale. Il paesaggio, i beni culturali, la ristorazione di qualità si fondono in un unicum che distribuisce benessere tra i turisti, le cittadinanze e gli imprenditori. Il segreto di questo successo è il c.d. “fare sistema”, cioè costruire relazioni e correlazioni tra soggetti pubblici e privati grazie alle quali i vantaggi d’insieme divengono maggiori della sommatoria dei vantaggi individuali.

Molte località irpine sono famose ormai a livello internazionale per l’etichetta sulla bottiglia - da cui mescere in occasione del Vinitaly o al ristorante di prestigio -, ma non per la conoscenza diretta dei luoghi. Perché tali località possano avviarsi a diventare mete da godere, è necessario uno sforzo collettivo che superi l’ancestrale individualismo che nasce dalla diffidenza e condanna le imprese ad una dimensione asfittica. Occorre puntare sull’associazionismo, sulla collaborazione tra istituzioni, imprese e cittadini. Solo con uno sforzo del genere si può dar vita ad un efficace sistema dell’accoglienza che conti su un’adeguata ospitalità (posti letto e ristorazione), sulla conoscenza del paesaggio, della cultura vitivinicola e del patrimonio culturale (centro storico col Castello, cantine storiche, miniere e Mulino Giardino, grotta di San Michele Arcangelo). Tutti gli elementi, insomma, di un patrimonio unico e articolato che aspetta solo di essere valorizzato con vantaggio della cittadinanza e dei turisti. Lo sforzo sinergico, però, non può limitarsi alla dimensione comunale ma deve estendersi ad un’area più vasta. Perché ciò sia possibile occorre una scossa, un doppio “incipit”: una spinta dal basso e un’azione determinata delle classi dirigenti, vista anche l’occasione delle risorse europee per la *ripresa e resilienza*, che in assenza di progetti ambiziosi ma credibili potrebbe deludere con l’ennesima conferma della minorità del Mezzogiorno, soprattutto interno.

Primo passo verso questo cambio di mentalità è l’abitudine al rispetto e alla cura del territorio e dell’ambiente nelle loro diverse componenti, da quelle naturali (aria, acqua, verde) a quelle antropiche (patrimonio culturale, qualità degli spazi collettivi e dell’edilizia) e del paesaggio, che si avvantaggia anche dell’armonia tra preesistenze e interventi dell’uomo (recinzioni, percorsi naturalistici, cura dei punti panoramici, pulizia del sottobosco e dei sentieri, trame delle arature e di filari).

Il Piano urbanistico appresta la disciplina degli spazi fisici, che è solo una delle condizioni per la crescita civile e sociale delle collettività locali, la quale dipende invece dalla guida politica e dalla responsabilità dei cittadini. Basti un esempio: riconosciuta come motore economico e culturale la produzione e la lavorazione del vitigno Greco, il PUC, con l’auspicio della condivisione degli Enti che dovranno esaminarlo, consente la ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico in verticale, a quota interrata, delle cantine e dei locali di raccolta e lavorazione esistenti. Il tutto con l’obbligo di pervenire ad un disegno unitario e ad una qualità architettonica che faccia delle cantine i capisaldi rappresentativi della cultura vitivinicola e dell’ospitalità. Le cantine vengono quindi concepite come luoghi polifunzionali in cui la produzione, la vendita anche diretta, l’esposizione e la ricettività si integrino per formare polarità attrattive da visitare e frequentare.

Ma ciò richiede una consonanza, cioè una risposta positiva degli imprenditori che consenta l’effettiva attuazione delle opportunità delineate dal piano. Diversamente ciò che il piano prevede è destinato a restare sulla carta. E sarà come tenere ferma in garage un’automobile destinata ad arrugginarsi.

L’esempio descritto vale anche per le altre opportunità che offre il PUC: la valorizzazione dei beni culturali (in primis il Castello e il “sistema” Miniere - Mulino Giardino) che conti sull’integrazione pubblico - privato; la realizzazione delle aree destinate ai servizi pubblici, non più affidata al vecchio e inefficace sistema dell’espropriazione, ma al meccanismo compensativo di scambio tra Comune e proprietario dell’area ceduta a fronte di diritti

edificatori; gli interventi di rigenerazione urbana e di messa a norma dell'edilizia (anche tenendo conto degli incentivi statali ormai diffusi per il consolidamento e il passaggio di classe energetica), anch'essi sostenuti da premialità di diverso tipo.

Integra la disciplina del territorio comunale il **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**, conforme all'art. 28 della l.r. n. 16/2004 ed è redatto:

- in recepimento dello *Schema di regolamento edilizio tipo* pubblicato nella G.U.R.I. serie generale n.268/2016 a seguito dell' Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU) pubblicato nella (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016);
- in ottemperanza alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23.5.2017.

IV.6 La rigenerazione urbana

La rigenerazione come indirizzo concettuale per la qualità urbana e ambientale.

Per rigenerazione urbana si intende un complesso sistematico di interventi di recupero e riqualificazione della città, alternativo al consumo di suolo e teso alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente. La rigenerazione è finalizzata al miglioramento della qualità della vita nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione. Ha quindi come destinatario principale il corpo sociale.

La rigenerazione non è il semplice ridisegno della città esistente, ma la sua rifondazione sulla base degli eco-principi, della partecipazione dei cittadini alle scelte decisionali e progettuali e dell'integrazione, ai fini attuativi, tra risorse e apparati pubblici e privati.

L'eco-rigenerazione avviene, in via generale, alla scala urbanistica e alla scala edilizia mediante i seguenti interventi:

- riduzione del consumo energetico e del consumo di combustibili fossili attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili;
- impiego di materiali a basso impatto e a km 0;
- gestione della mobilità attraverso il potenziamento dei trasporti pubblici, della mobilità pedonale e ciclabile, dei servizi alternativi all'uso dell'auto;
- riduzione del consumo di acqua e della produzione di rifiuti;
- promozione della biodiversità e distribuzione efficiente del verde;
- promozione dei rapporti sociali di quartiere mediante i servizi ricreativi e culturali.

La rigenerazione urbana non può darsi al di fuori di un'articolazione urbanistica di azioni materiali e immateriali. La città si compone di due sistemi, quello delle attività/funzioni e quello fisico-spaziale. Il secondo è segnato da processi "immateriali" che lo rendono significativo. Tale acquisizione ha integrato la tradizione novecentesca dell'urbanistica, tutta basata sugli spazi fisici misurabili, dei quali il piano fissava densità e dati metrici col riconoscimento dell'immateriale (pianificazione strategica), nell'intesa che lo spazio acquisisce senso solo per effetto di processi dinamici nell'ambito della sfera antropologica, sociale ed economica. Il piano urbanistico ha incluso così regole fondate su relazioni sociali, su valenze culturali ed economiche, affrontando il rapporto fra spazi e modi di abitarli considerati in un unico sistema secondo una ragionata visione di futuro, ripensando gli spazi rappresentati nella cartografia urbanistica dell'età moderna per superare i limiti della materia in una diversa prospettiva di mobilità e relazione sociale.

Il ruolo del piano urbanistico si è dunque ampliato a riconoscimento della concorrenza dell'urbanistica allo sviluppo sociale ed economico e alla qualità di vita della comunità insediata. Il che richiede anche l'apporto di figure professionali diverse da quelle dell'architetto e dell'ingegnere e il coordinamento interdisciplinare da parte della guida politica e tecnico-amministrativa.

La rigenerazione deve essere considerata come una strumentazione flessibile per garantire la polifunzionalità come forza della città. La città monofunzionale è destinata al declino se la funzione base entra in crisi per qualsivoglia motivo. Nella città polifunzionale le diverse funzioni si sostengono tra loro compensandosi. **L'azione rigenerativa può coordinarsi con l'ottimizzazione del consumo di suolo attraverso la riconfigurazione e/o la densificazione, il recupero del patrimonio storico-testimoniale e dei complessi dismessi, l'adeguamento quali-quantitativo delle attrezzature e dei servizi pubblici e privati, fino alla riqualificazione edilizia mediante la messa a norma e il conseguimento dell'efficienza energetica.** E' insomma un ritorno sulla città esistente per adeguarla alle esigenze di qualità funzionale e ambientale.

Rigenerazione e strumenti consensuali. La rigenerazione urbana deve costituire una pratica di base, standardizzata dal complesso previsionale, prescrittivo e normativo della strumentazione urbanistica comunale. Gli incentivi possono consistere nel ricorso a misure premiali integrate di tipo finanziario e fiscale (oneri concessori, esenzioni), volumetrico o di superficie, ma anche in destinazioni d'uso.

La definizione degli ambiti da rigenerare mediante “unità di intervento” e le modalità procedurali dovranno essere individuati tramite un'ampia partecipazione nella quale la cittadinanza, le parti sociali, i detentori di interessi, le associazioni e i vari livelli istituzionali si confrontino in modo efficace e produttivo dando vita a scelte e possibilità concrete e condivise, contemperando e armonizzando gli interessi in una sintesi armonica che dia la prevalenza a quello pubblico e generale.

La rigenerazione deve rinnovare la città della residenza e la città della produzione e del commercio per elevare la qualità urbana intesa sia in senso sociale che in senso ambientale mediante progetti attenti non solo agli aspetti morfologici ed edilizi, ma anche a quelli della comunicazione sociale, della fattibilità economico – finanziaria ed amministrativa.

Il rapporto dialettico pubblico / privato è affidato all'applicazione dei meccanismi consensuali quali la perequazione, la compensazione (argomenti ripresi nel successivo § IV.6), e l'incentivazione. Ai metodi consensuali si aggiunge l'incentivazione di tipo economico e fiscale nelle varie declinazioni anche di legge.

E' possibile distinguere una rigenerazione per così dire “conservativa”, con l'applicazione della compensazione a fronte del recupero e della bonifica di ambiti di rilevanza storico-ambientale, e una rigenerazione “trasformativa”, o di riconfigurazione, secondo la quale vengono compensati gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e le cessioni a carico dei privati. In entrambi i casi la premialità può essere riconosciuta in termini economico-finanziari, volumetrici o di destinazioni d'uso.

Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono mirati ad elevare la qualità ambientale e architettonica; a ridurre i consumi idrici ed energetici; a bonificare i suoli inquinati e a ridurre le aree impermeabili; a potenziare e qualificare la presenza del verde; a promuovere un'efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; a sviluppare una mobilità sostenibile, basata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso al trasporto pubblico. Per perseguire la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione è possibile promuovere l'adozione di protocolli energetico-ambientali a supporto della diffusione della sostenibilità in edilizia e in urbanistica, prevedendo la possibilità di norme premiali per i progetti che certifichino il rispetto di elevati standard prestazionali energetico-ambientali.

Il PUC di Tufo deve regolare una vera e propria riprogettazione funzionale e tecnologica degli ambiti urbani, perseguendo lo scopo di incrementare la qualità urbana riqualificando il passaggio dalla città alla campagna nel rispetto della complementarità delle due compagini nella fisionomia del territorio e del paesaggio.

Lockdown e Postlockdown: Architettura e Città. La pandemia di Covid19 ha comportato inevitabili ripercussioni disciplinari da cogliere come occasioni per mettere a punto contenuti

innovativi ed emergenti della pianificazione contemporanea, con particolare riferimento alla rigenerazione:

- la casa richiede almeno due tipi di spazi nuovi: uno per lavorare a distanza, e uno aperto, proporzionale alla superficie coperta, per meglio illuminare e aerare gli ambienti;
- i complessi residenziali o i condomini richiedono spazi collettivi nuovi per il co-lavoro, giardini comuni, depositi biciclette e monopattini (nuova mobilità), spazi per consegne a domicilio etc.;
- nella città, ripensata come “città dei 15 minuti”, vanno previsti:
 - aree con traffico a velocità limitata, spazi pedonali, marciapiedi, rete commerciale di quartiere al dettaglio; rastrelliere per bici;
 - una riorganizzazione del commercio al dettaglio che metta in rete l’assortimento per diffondere l’offerta e organizzare collettivamente le consegne a domicilio;
 - maggior attenzione all’ambiente con riferimento agli orti, giardini condominiali, strade alberate, tetti verdi;
 - spazi e modalità per la partecipazione dei potenziali utenti estesa alla progettazione;
- va sostenuta e organizzata la multidisciplinarietà della progettazione, almeno degli edifici pubblici e degli spazi comuni, e per la composizione delle commissioni edilizia e paesaggistica.

Di tali caratteri occorrerà tener conto per un’efficace e moderna strumentazione attuativa, sia diretta che indiretta, del PUC.

IV.6 L’attuazione del piano e la perequazione

La **perequazione urbanistica** può definirsi come una tecnica pianificatoria nella quale si realizza l’equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. Si tratta, in sostanza, di un metodo operativo coerente col principio dell’indifferenza dei suoli rispetto alle destinazioni di piano. Con la perequazione viene contrastata la diversità di valore fra terreni edificabili e terreni soggetti a vincoli di inedificabilità derivanti da destinazioni a fini pubblici o da previsioni comportanti limiti edificatori.

In sintesi, il metodo perequativo consiste:

- nell’attribuzione di un diritto edificatorio – e quindi di un valore edificatorio - omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito assoggettato a trasformazione urbanistica;
- nell’individuazione di un’area ristretta nella quale dovrà concentrarsi l’edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell’ambito;
- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate a servizi pubblici.

Il tipo di perequazione più frequente viene applicato all’interno di un *comparto di trasformazione*, un’area, cioè, nella quale ciascun proprietario o avente titolo cede la stessa quota percentuale di suolo al comune e utilizza la restante parte per edificare mediante i diritti edificatori quantizzati in base ad un Indice territoriale costante, applicato anche alla quota di suolo da cedere.

L’applicazione della perequazione produce due effetti concomitanti:

1. La giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani;
2. La formazione, senza espropri e costi, di un patrimonio pubblico di aree e servizi per la collettività.

In sintesi, per le aree nelle quali il processo di urbanizzazione non è consolidato, ma prevedibile, si verifica la separazione del diritto di proprietà dal diritto edificatorio, mirando all’indifferenza della proprietà rispetto alle scelte di piano mediante l’equilibrio tra vantaggi ed oneri indipendentemente dalla destinazione delle aree.

La **compensazione urbanistica** è l’istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dell’intero territorio comunale. Avviene

mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi per la collettività e a cedere le aree necessarie per i servizi pubblici o di uso pubblico.

Le aree non destinate all'edificazione privata possono ricevere dall'amministrazione comunale un credito edilizio da utilizzarsi su altra area.

Si distinguono due tipi di compensazione:

- la *compensazione espropriativa*, che riconosce al privato espropriando, col suo consenso e in sostituzione dell'indennità pecuniaria, un indennizzo consistente nell'attribuzione di un "credito edilizio" utilizzabile in altro sito;
- la *compensazione paesaggistico – ambientale*, che può essere utilizzata per conseguire l'obiettivo della rimozione dei manufatti incentivando i privati a conformarsi volontariamente al disegno urbanistico previsto dal piano o ad attuare interventi di riqualificazione/manutenzione urbana. Il "credito edilizio", ad esempio, può consistere in un premio volumetrico riconosciuto all'avente titolo su un immobile a seguito della demolizione delle opere incongrue, dell'eliminazione di elementi alteranti, o, in generale, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Volendo meglio specificare la differenza tra *perequazione* e *compensazione*, la perequazione può intendersi come un'alternativa al vincolo: essa amplia l'insieme dei proprietari tra i quali si distribuiscono i vantaggi e gli oneri indotti dal piano e fonda sul presupposto che tutti i proprietari coinvolti nell'attuazione del piano concordino, concorrendovi, sulle decisioni che riguardano l'assetto territoriale. La compensazione ha invece un doppia applicazione: in alcuni casi essa è finalizzata ad annullare le conseguenze pregiudizievoli relative all'acquisizione delle aree mediante vincolo; in altri casi garantisce il ristoro del proprietario a cui si richiede o si impone un *facere* (es. intervento di riqualificazione) per ragioni paesaggistico-ambientali.

La perequazione garantisce vantaggi ai proprietari dall'attuazione del piano; la compensazione risolve gli effetti sfavorevoli delle previsioni urbanistiche assegnando ai proprietari interessati da scelte pianificatorie comportanti oneri (manutenzione/riqualificazione, eliminazione di detrattori e di degrado) un'alternativa appetibile rispetto all'ordinario indennizzo pecuniario.

Un'altra differenza sostanziale tra perequazione e compensazione risiede nella distinzione tra i "diritti edificatori", previsti dalla prima, ed i "crediti compensativi", previsti dalla seconda. Le differenze tra le due diverse categorie di titoli volumetrici possono così articolarsi:

- diversità di finalità; i diritti edificatori costituiscono lo strumento per la previsione di dotazioni volumetriche anche su fondi materialmente non trasformabili, con lo scopo di consentire ai proprietari di concorrere alla distribuzione dei benefici derivanti dalla trasformazione di un fondo accipiente; i crediti compensativi assolvono o ad una funzione indennitaria – compensativa a ristoro dei vincoli imposti dal piano a specifici fondi o alla funzione di incentivare gli interventi di miglioramento della qualità urbana.
- Diversità di regime giuridico; i diritti edificatori vengono assegnati dal piano in connessione al carattere giuridico – urbanistico del fondo: i diritti sono commerciabili dal momento in cui il piano viene approvato; i crediti compensativi sono spesso quantificati dal piano ma vengono attribuiti al proprietario del fondo vincolato - o gravato di un onere di riqualificazione - solamente dal momento della cessione del fondo o dell'effettivo adempimento dell'obbligo di *facere*.

La compensazione può essere applicata sia per la cessione al comune di aree destinate all'uso pubblico (standard) che per interventi di riqualificazione e recupero del centro storico. I crediti compensativi a fronte delle cessioni o degli interventi di riqualificazione ambientale possono essere impiegati nella Zona C, costituita da aree di proprietà comunale, nella quale realizzare volumi secondo indici, rapporti, altezze e distanze prescritti dalle Norme di attuazione del Piano programmatico. L'incentivazione può essere integrata da agevolazioni

procedurali per il rilascio dei titoli autorizzativi e fiscalità di vantaggio che il Comune potrà stabilire con specifici provvedimenti.

Per quanto attiene alla scelta dei meccanismi attuativi, occorrerà puntare su due scelte principali:

- **Il massimo contenimento del rinvio ai piani attuativi (PUA)**; tale rinvio ha troppo spesso lasciato sulla carta importanti contenuti del piano generale. Naturalmente la scelta dell'intervento diretto come strada maestra per l'attuazione del piano – preferibilmente nelle aree edificate e, beninteso, nei casi in cui lo stesso sia giuridicamente e tecnicamente ammissibile - richiede una normativa attenta e dettagliata che garantisca all'Amministrazione Comunale una gestione del piano fondata sulla chiarezza e sulla certezza delle regole di intervento.

- **Il ricorso**, dove opportuno e/o necessario, **alla famiglia di strumenti della concertazione**, basati sul partenariato pubblico/privato e in grado di guidare interventi diversificati (non più monotematici come i vecchi Piani particolareggiati), cheentino sull'integrazione delle risorse finanziarie per finalità omogenee ed utilizzabili anche per arricchire il risanamento e il rinnovamento urbano con il potenziamento delle opere di urbanizzazione e la dotazione di arredo urbano.

IV.7 L'edilizia sociale

Negli ultimi anni ai programmi regionali e comunali tradizionalmente localizzati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. n. 167/62 e articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a carico dello stato (destinata alla locazione permanente) e dell'edilizia agevolata, attuata in parte con risorse degli operatori (generalmente destinata alla vendita), si sono affiancate le politiche abitative dell'"edilizia sociale".

Superata la fase ancorata alla "quantità", tipica della ricostruzione postbellica e poi dei programmi costruttivi del secolo scorso, si è prospettata la fase della "qualità" dell'abitare, nella quale l'eterogeneità dei bisogni e delle forme dell'abitare emergenti richiede una risposta sempre più diversificata, in una prospettiva più ampia e articolata.

Secondo il Comitato di Coordinamento Europeo dell'Alloggio Sociale CECODHAS le politiche di edilizia sociale sono finalizzate all'offerta di "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo, cercando di rafforzare la loro condizione".

In sintesi, i modi di realizzazione degli alloggi sociali, tra loro anche complementari, sono quattro:

- attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- attraverso l'azione di operatori *in-house* separati dal soggetto pubblico che ha potere di controllo; l'operatore lavora esclusivamente per il soggetto pubblico in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'azione di operatori indipendenti strutturata secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

Nella proposta di risoluzione del Parlamento europeo del 10 maggio 2007 ("Politica degli alloggi e politica regionale") al tema degli alloggi vengono riconosciute tre dimensioni essenziali:

- la dimensione sociale, con i problemi della segregazione, delle persone senza fissa dimora, delle periferie urbane violente, dell'inserimento degli immigrati provenienti da paesi comunitari e da paesi extracomunitari;
- la dimensione ambientale ed energetica;
- la dimensione derivante dal coordinamento con le tematiche: dell'approccio integrato, proprio dei principi di sussidiarietà e di prossimità; del coordinamento orizzontale tra le politiche comunitarie relative all'alloggio; del coordinamento verticale tra i soggetti che si

occupano di alloggio a livello europeo, nazionale e locale; del coordinamento misto tra le autorità pubbliche, i soggetti socio-economici e la società; del sostegno al meccanismo di scambio delle “buone pratiche”, finalizzato all’apprendimento continuo inteso a livello europeo come valore aggiunto.

Riconoscendo, dunque, l’evoluzione delle politiche abitative europee nel passaggio da forme di alloggio pubblico in locazione per tutta la vita o con possibilità di riscatto verso forme di alloggio pubblico-privato in locazione per un periodo predeterminato (10 – 15 anni), gli obiettivi generali in termini di edilizia sociale ai fini del PUC possono così sintetizzarsi:

- prevedere per l’edilizia sociale una quota consistente delle previsioni (non inferiore al 50%);
- intendere l’edilizia sociale non soltanto come offerta di alloggi alle fasce più povere della popolazione, ma anche alle fasce che non riescono ad accedere al mercato libero dell’abitazione e dell’affitto. Come, ad esempio, le giovani coppie sempre più condizionate dal lavoro precario che impediscono l’accesso ad un mutuo o il pagamento delle rate di affitto a prezzi di mercato;
- intendere l’edilizia sociale anche come locazione temporanea (con una durata massima da stabilire, che potrebbe comunque riconoscersi in un decennio), dando la possibilità alle famiglie di accumulare l’importo in danaro necessario per accedere al mercato immobiliare privato. In questo caso, al termine di ciascun contratto, la società che gestisce il patrimonio edilizio riloca l’immobile ad un’altra famiglia, svolgendo così un ruolo vero e proprio di servizio alla cittadinanza.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari, preferibilmente con bambini, anche per promuovere il valore della famiglia con figli).

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l’”inclusione sociale”;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

Tra le residenze temporanee, gli alloggi individuali e le residenze collettive possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta alle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, all’irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o alle modifiche dell’organizzazione familiare.

Gli alloggi per la c.d. “inclusione sociale”, come quelli per le microcomunità, pensioni/alberghi sociali, possono offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia - che costituiscono i principali canali di accesso all’integrazione sociale - o in generale alle situazioni di vulnerabilità.

Gli alloggi individuali costituiscono una possibile risposta all’esigenza di alloggi stabili per anziani a canoni inferiori a quelli del libero mercato.

Al fine di favorire l’integrazione sociale sono preferibili gli interventi che contengano tutte o alcune delle diverse tipologie e destinazioni d’uso descritte.

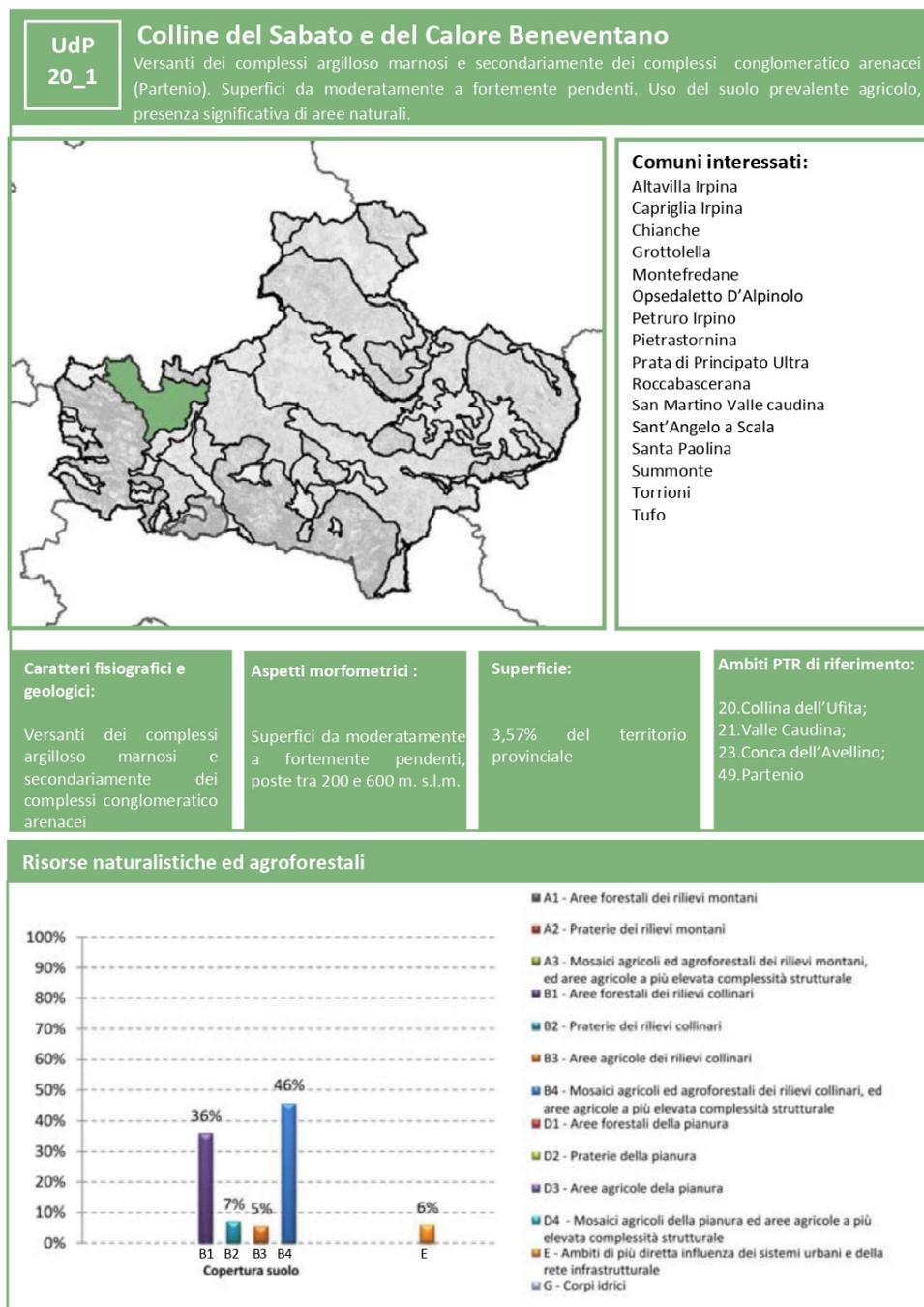
In conclusione, si descrivono le categorie dei possibili destinatari dei programmi/interventi di edilizia sociale:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;
- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell’abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 (“Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”); quelli con rottura del

nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

In generale i comuni possono ovviamente individuare ulteriori categorie di beneficiari con esigenze abitative temporanee in relazione alle specificità socio-economiche del proprio territorio, nonché stabilire l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno titolo di accedere agli alloggi disponibili.

Infine, va perseguita la polifunzionalità degli ambiti di edilizia sociale, con la previsione di esercizi commerciali al dettaglio e servizi socio-assistenziali quali asili-nido o ritrovi per gli anziani e luoghi di incontro in genere, verde ecc.

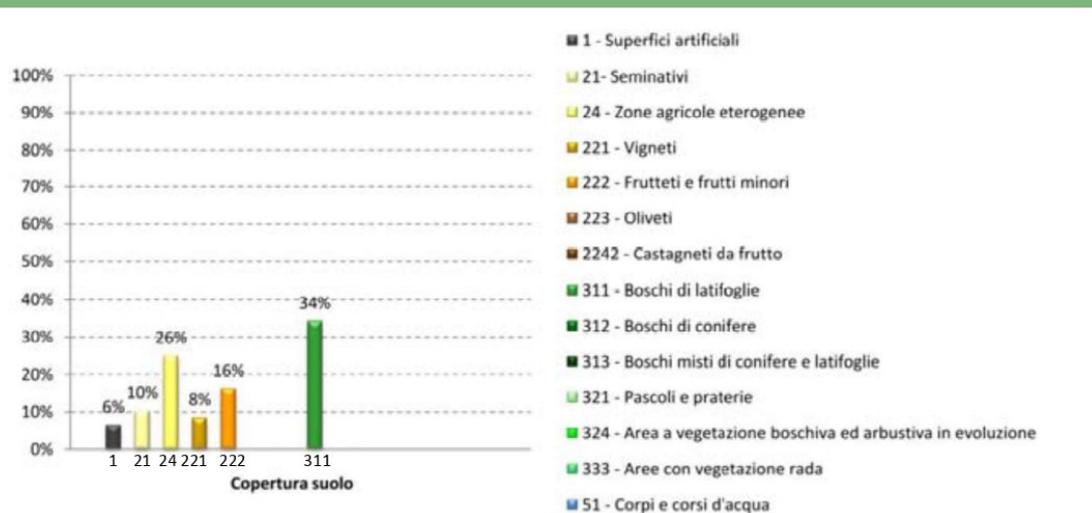


1 UdP 20_1

L'unità di paesaggio si estende su una superficie collinare. Le aree e i mosaici agricoli occupano la maggioranza del territorio e le aree naturali, boschi e praterie, ca. un terzo.

(Fonte dati: Regione Campania, Carta delle risorse naturalistiche ed agroforestali 2006)

Uso e copertura del suolo



Secondo i rilievi della Carta di uso del Suolo Agricolo effettuati dalla Regione il territorio dell'unità è occupato per il 60% dalle *Superfici agricole utilizzate*, prevalentemente zone agricole eterogenee e coltivazioni arboree; per il 34% dai *Territori boscati e ambienti semi-naturali*, interessati da boschi di latifoglie. Il restante 6% del territorio, è coperto dalle *Superfici artificiali*.

(Fonte dati: Regione Campania, CUAS 2009, modificata)

Caratteri dell'attività agricola

Il paesaggio agricolo, occupa poco più della metà dell'unità di paesaggio del territorio, appare frammentato, più dalla presenza di boschi di latifoglie, che rappresentano la componente più rilevante, che dalla diversità di coltivazioni. Gli appezzamenti agricoli, a prevalenza cerealicola, hanno dimensioni variabili: limitate e ordinate le estensioni che si sviluppano generalmente a ridosso dei centri abitati, maggiori e più irregolari nell'entroterra. I margini nord-est dell'Unità sono demarcati dalla presenza dei vigneti sui declivi collinari a sud del Monte Fusco legati al Vino DOCG Greco di Tufo, mentre l'area centrale è occupata per lo più da nocioleti e alberi da frutto.

Prodotti tipici

Prodotti Tipici	Copertura aree da disciplinari (non effettiva della coltura)* (%)
Fiano (DOCG)	28%
Greco (DOCG)	37%
Melannurca (IGP)	11%
Totale colture permanenti**	76%
Caciocavallo Silano (DOP)	39%

Il Fiano (DOCG), il Greco (DOCG) e la Melannurca (IGP), trovano riscontro, oltre che nelle previsioni potenziali dei disciplinari, nell'effettiva presenza delle coltivazioni sul territorio.

* Percentuale dell'Udp interessata dalle Denominazioni di Origine

** Percentuale dell'Udp complessivamente interessata da Denominazione di Origine, riferita a colture permanenti

Aree naturali protette ed Aree Natura 2000

Aree protette ed Area Natura 2000	Grado di copertura (%)***
SIC-IT8040006 Dorsale dei Monti del Partenio	9%
Parco Regionale "Partenio"	9%
Totale	11%

*** Percentuale dell'Udp interessata da Aree Protette

Caratteri della rete ecologica

Unità di paesaggio, attraversata per una piccola porzione a sud dal Corridoio appenninico principale e occupata per l'11%, dall'area SIC Dorsale dei Monti del Partenio che si sovrappone alla superficie del Parco Regionale "Partenio".

Tra gli elementi di interesse geologico e idrografico troviamo: due geositi, quali "Cava di Zolfo di Tufo" nel comune di Tufo e "Tufo Grigio Campano di Ponte dei Santi" nel comune di Altavilla Irpina; e un ricco reticolo idrografico, il Fiume Sabato ai piedi del Monte Fusco, il Torrente S. Giulio e S. Angelo, il Torrente dei Tronti, il Torrente Valle la Selva e dell'Incoronata, il Torrente Serretella, il Torrente Caudino, Torrente Acqualta, il Torrente Alvanete, il Torrente Vallone San Martino, il Torrente Vernillo, il Torrente Tagliata.

L'area per lo più a matrice agricola, presenta ecosistemi di interesse ai fini della biodiversità quali, boschi di latifoglie ed aree a ricolonizzazione naturale, e di interesse faunistico. Segnaliamo la zona di ripopolamento e cattura (Piano Faunistico Provinciale), tra i comuni di Altavilla Irpina, Tufo e Grottella.

Elementi di pregio paesaggistico

L'unità di paesaggio è limitata a nord-est dal Monte Fusco e a ovest dai Monti del Partenio, e solcata dal corso del Fiume Sabato, è costituita da colline marnoso-calcaree e marnoso-arenacee, interessate dalla profonda circolazione dell'acqua dei torrenti. Al sistema montuoso si associano valli e gole dal rilevante valore paesistico: la presenza della Grotta di San Michele Arcangelo nel comune di Tufo, come antico luogo di culto; il Vallone Pannarano e il Vallone Ischiti e del Bosco di Prata; i ruderi di fortificazioni e castelli nei comuni di Grottolella, Montefredane, Summonte, Tufo, Altavilla Irpina, Capriglia Irpina, Roccabascerana e Sant'Angelo a Scala.

Sul versante sud, attraversato per una piccola porzione dalla Direttrice del turismo culturale "da Napoli ad Avellino" e trasversalmente da nord-est a sud-ovest dalla Direttrice del turismo e del paesaggio enogastronomico, assume una valenza anche interregionale sia dal punto di vista paesaggistico che turistico.

Dal punto di vista storico-archeologico, l'Unità risulta percorsa da una fitta rete stradale storica: la Strada della Guardiola ora S.S.374 che costeggia il massiccio del Partenio collegando il comune di Ospedaletto (da dove parte una diramazione per raggiungere il santuario di Montevergine) e Roccabascerana, passando da Summonte, Sant'Angelo a Scala; la Strada Ferdinandea Irpina che collega Altavilla Irpina con Avellino; in fine la Actus Beneventum-Abellium-Valle dell'Irno, la strada carrabile di epoca romana che collegava Benevento con la Valle dell'Irno, passando da Avellino.

I territori del comune di Ospedaletto d'Alpinolo e di Summonte sono stati sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto ministeriale, in considerazione della loro particolare bellezza-panoramica.

Elementi di particolare interesse e valore identitario del territorio sono i due geositi, "Cava di Zolfo di Tufo" nel comune di Tufo e "Tufo Grigio Campano di Ponte dei Santi" nel comune di Altavilla Irpina, e i complessi di archeologia industriale ad essi collegati.

Beni puntuali

Tipologia Bene	Nome	Comune	Fruibilità
Castello e struttura fortificata di interesse turistico	Castello di Macedonio	Grottolella	SI
Castello e struttura fortificata di interesse turistico	Castello di Caracciolo	Montefredane	SI
Castello e struttura fortificata di interesse turistico	Torre Angioina	Summonte	SI

Tipologia Bene	Nome	Comune	Fruibilità
Torre e struttura fortificata di interesse turistico	Castello di Tufo	Tufo	SI
Castello	Rudere Castello	Altavilla Irpina	NO
Castello	Castello Carafa	Capriglia Irpina	NO
Castello	Rudere Castello	Roccabascerana	NO
Castello	Rudere Castello	Sant'Angelo a Scala	NO
Santuario	Santuario dei Santi Martiri Pellegrino e Alberico Crescitelli	Altavilla Irpina	SI
Chiesa	Collegiata dell'Assunta	Altavilla Irpina	SI
Chiesa	Chiesa dei SS. Filippo e Giacomo	Ospedaletto d'Alpinolo	SI

Beni lineari del reticolo stradale

Rete stradale	Denominazione
Direttrice del turismo culturale "da Napoli a Avellino"	Da Avellino a Montevergine
Direttrice del turismo e del paesaggio enogastronomico	Direttrice del turismo e del paesaggio enogastronomico
Strada storica di epoca Romana ricostruita secondo fonti bibliografiche	Actus Beneventum-Abellium-Valle dell'Irno
Strada storica	Strada della Guardiola (S.S. 374)
Strada storica	Strada Ferdinandea Irpina (S.S. 88 – S.P.27 – S.S. 374)

Beni areali e strutturanti con vincolo paesaggistico

Bene	Comune	Decreto
Intero territorio comunale	Ospedaletto	D.M. 24/06/1964
Zona sita a monte della Strada Statale Summonte – Rotondi	Summonte	D.M. 14/06/1965

Paesaggio insediativo

Nonostante siano compresi al suo interno numerosi nuclei abitati, in virtù della notevole estensione dell'area, il paesaggio insediativo occupa solo il 6% del territorio, una percentuale, comunque ampiamente superiore alle media provinciale. Ai piedi del Partenio sono collocati il comune di San Martino Valle Caudina con il suo borgo medioevale; il comune di Pannarano, un'enclave beneventana all'interno della provincia di Avellino; il comune di Pietrastormina; il comune di Sant'angelo a Scala; il comune di Summonte, dal cui centro storico è possibile percorrere un sentiero che, tra i boschi del Partenio, giunge al pianoro dove è collocata la sorgente di Summonte o Campo San Giovanni; il comune di Ospedaletto d'Alpinolo, dalla struttura urbanistica di origine medioevale, collocato a 725 m.s.l.m. in posizione panoramica. Alle pendici invece del Monte Fusco, sono collocati il centro di Tufo con il complesso di archeologia industriale *del Mulino Giardino* presso le miniere di zolfo, che hanno caratterizzato l'economia e lo sviluppo dell'area. Nel territorio centrale dell'unità di paesaggio sono collocati: tra i nocioleti e frutteti, il complesso urbano di Altavilla Irpina, che trasformò il suo centro agricolo in insediamento produttivo attivo grazie alla scoperta di una miniera di zolfo nel 1886 e all'affiancamento di "cartiere e gualchiere messe in moto dal Fiume"; i paesi di Grottolella e di Montefredane.

Criticità ambientali

- Frammentazione della matrice agricola
- Può costituire una criticità ambientale l'abbandono o la mancata riconfigurazione delle antiche miniere.

Obiettivi di paesaggio

Aree naturali e agroforestali:

- controllo e gestione della vegetazione boschiva e del sottobosco
- tutela e conservazione delle colture che identificano il paesaggio agricolo

Beni storico-archeologici:

- mantenimento e conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio storico-archeologico e dei loro contesti paesaggistici
- tutela specifica dei contesti paesaggistici dei borghi storici e dei castelli
- creazione e gestione di aree attrezzate per la fruizione dei beni di interesse archeologico

Corpi idrici:

- mantenimento e conservazione delle fasce ripariali
- controllo della qualità delle acque anche ai fini di garantire un'elevata qualità degli habitat

ALLEGATO 2

STRALCIO DELLA PARTE IV “DISPOSIZIONI PROGETTUALI E PROGRAMMATICHE”, TITOLO VI *INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA PIANIFICAZIONE DEGLI AMBIENTI* INSEDIATIVI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI AVELLINO

Per la più rapida verifica della conformità del PUC di Tufo alle prescrizioni del PTCP di Avellino si riporta di seguito lo stralcio normativo che specificamente riguarda i contenuti e le modalità di costruzione dei Piani Urbanistici Comunali della provincia.

Art. 30 - Sistemi di Città e redazione coordinata dei PUC

Al fine di favorire la pianificazione coordinata/associata, tra i comuni appartenenti allo stesso Sistema di città, la Provincia promuove Conferenze tecniche di Copianificazione. L'elaborato **P.11** - Schede di indirizzo per lo sviluppo sostenibile del territorio per i sistemi di Città, costituisce il riferimento per tale pianificazione coordinata. Ai tavoli è demandata la definizione di dettaglio delle strategie di piano di valenza sovra comunale, con particolare riferimento ai carichi insediativi, alle attrezzature e servizi sovra comunali, alle attività produttive, da attribuire ai singoli Comuni del Sistema di città. Le Conferenze di copianificazione stabiliranno i tempi (non superiori ai 150 gg.) per la presentazione di un documento di condivisione dei dimensionamenti e delle scelte sovra comunali.

Art. 31 - Redazione coordinata delle disposizioni strutturali dei PUC e del PTCP

Ai sensi dell'art.9 comma 5 del Regolamento della Regione Campania n. 5/ 2011, il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi del Piano strutturale del PTCP, precisandoli e integrandoli ove necessario. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i criteri di scelta ed i limiti di individuazione dei comuni che utilizzeranno la parte strutturale dei PTCP come piano strutturale del rispettivo territorio comunale.

Art. 32- Disposizioni e direttive per i PUC

I PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:

- in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
- le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici.
- le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;

- l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP;
- i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
- la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso. L'elaborato P. 11 Schede di Città definisce, per ogni aggregato di Comuni, le linee guida per tali perimetrazioni.

Le disposizioni programmatiche, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate. Pertanto le disposizioni programmatiche dei PUC, coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, individuano la stima dei fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio successivo. Tale stima sarà fatto nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del PTCP e del dimensionamento dei carichi insediativi previsto a scala sovra comunale e su base decennale riportato nell'elaborato P. 11. A tale arco quinquennale di riferimento verrà riferita una previsione del dimensionamento demografico, delle attrezzature pubbliche, delle attività produttive industriali, commerciali, terziarie, turistiche e di qualificazione e supporto all'agricoltura.

In particolare, coerentemente a quanto disposto dal Regolamento n. 5 del 2011, le disposizioni programmatiche conterranno, per le aree di trasformabilità urbana individuate dalle disposizioni strutturali:

- le destinazioni d'uso;
- gli indici fondiari e territoriali;
- i parametri edilizi e urbanistici;
- la definizione e localizzazione degli standard urbanistici, delle attrezzature e dei servizi;
- la quantificazione degli standard urbanistici legati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- l'individuazione e perimetrazione di insediamenti abusivi, oggetto di sanatoria, ai fini della realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- l'eventuale definizione di criteri per la perequazione immobiliare, per i comparti edificatori obbligatori, per le forme di permuta immobiliari e/o trasferimento di diritti edificatori.

Il Piano Programmatico contiene anche gli **Atti di programmazione degli interventi** di cui all' art. 25 della legge 16/2004, in particolare definirà:

- l'individuazione delle aree destinate a realizzare nel triennio successivo gli interventi edilizi ed urbanizzativi residenziali e non residenziali anche attraverso procedure attuative di tipo perequativo, per le quali devono comunque essere realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie e cedute al comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, ulteriori rispetto a quelli standard;
- la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e il potenziamento di quelle esistenti;

- la realizzazione di piste ciclabili, come servizio locale e come contributo alla creazione della rete della mobilità dolce provinciale;;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste non a carico dei soggetti attuatori, indicandone le fonti di finanziamento;
- la previsione di acquisizione, anche attraverso procedure espropriative, delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, ulteriori rispetto a quelle derivanti dall'attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti, programmata sulla base dei bilanci pluriennali comunali.

Art. 33- Criteri per il dimensionamento dei fabbisogni insediativi

Ferma restando la stima dei carichi insediativi residenziali definita dal PTCP e riportata in modo articolato per i diversi sistemi di città nell'elaborato P.11, i PUC dovranno precisare i dimensionamenti delle diverse componenti e funzioni del sistema insediativo secondo i seguenti criteri:

a) per il Fabbisogno residenziale.

La stima del fabbisogno residenziale andrà misurata in numero di famiglie e di abitazioni e predisposta secondo la valutazione del fabbisogno regresso al momento della redazione del Piano e del fabbisogno aggiuntivo, riferito all'arco temporale di riferimento assunto in sede di disposizioni programmatiche del Piano. Il fabbisogno regresso va misurato in rapporto alle famiglie che abitano alloggi impropri, famiglie in coabitazione e alle famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento (Abitazioni occupate di una sola stanza, abitazioni di due stanze occupate da famiglie di tre o più componenti, abitazioni di tre stanze occupate da famiglie di cinque e più componenti, abitazioni di quattro stanze occupate da famiglie di sei o più componenti). Il PTCP nelle schede di Sistemi di città, ha basato la sua stima sulla matrice di affollamento in base ai dati Istat 2001 e proiettato la stima al 2011. Vanno infine conteggiate le famiglie che vivono in alloggi malsani.

Il fabbisogno aggiuntivo andrà misurato attraverso la proiezione del numero di famiglie stimato per l'arco temporale di riferimento del Piano in base alla proiezione demografica delle componenti naturali e migratorie e degli indici di crescita delle famiglie, e della loro dimensione media stimata.

I Comuni potranno motivatamente documentare, in base a dati anagrafici, a risultati di analisi specifiche sul patrimonio edilizio esistente e su anagrafi edilizie aggiornate, dimensionamenti diversi rispetto alle stime sui carichi insediativi effettuate dal PTCP.

Il dimensionamento delle abitazioni potrà anche considerare una stima documentata di quote di popolazione che, anche saltuariamente, risiedono nel Comune per motivi di studio, lavoro e turismo.

Nei piccoli Comuni inferiori ai 3000 abitanti, caratterizzati da diminuzione della popolazione sia nelle componenti migratorie che naturali, e dalla riduzione del numero di famiglie si potrà prevedere un fabbisogno abitazioni pari al 10%. Di quelle occupate esistenti, al fine di contribuire ad arginare il collasso demografico.

Nel dimensionamento delle previsioni residenziali dei PUC i Comuni individuati dalla D.G.R. n. 572/2010, oltre a quelli classificati ad alto e medio rischio di disagio abitativo come:

- Ariano Irpino, Grottaminarda e Zungoli intorno alla polarità della Valle Ufita;
- Moschiano, Avella, Baiano e Pago del Vallo di Lauro che si trovano a diretto contatto con le pressioni insediative dell'area metropolitana di Napoli;
- Rotondi e Cervinara, che insieme al versante Beneventano della Valle Caudina rappresentano un'area di potenziale riequilibrio del fabbisogno abitativo regionale;

• Caposele, Calabritto e Lioni, che gravitano intorno alla terza polarità provinciale generata dalla maglia infrastrutturale principale della Provincia; riserveranno una quota non inferiore al 40% per l'edilizia residenziale sociale (pubblica e agevolata).

Per gli altri Comuni, la predetta quota di edilizia sociale potrà essere facoltativamente proposta.

I Sistemi di Città individuati dall'art. 15 possono proporre alla Regione, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 167/62, la realizzazione di Piani di zona consortili per l'edilizia sociale.

b) per le attrezzature pubbliche.

Il fabbisogno, conformemente ai parametri quantitativi prescritti per legge, verrà stimato nell'ambito delle disposizioni strutturali e precisato nelle disposizioni programmatiche in rapporto all'arco temporale di riferimento assunto e al numero di abitanti stimato. Le attrezzature pubbliche da prevedere derivano dalla differenza tra le attrezzature necessarie a soddisfare il fabbisogno totale e quelle esistenti. Fermo restando gli aspetti quantitativi degli standard per attrezzature pubbliche, nei PUC si porrà anche attenzione, ove possibile ai loro aspetti prestazionali e alla loro efficienza funzionale e localizzativa. Ai fini del risparmio del consumo di suolo, si favorirà, ove possibile la polifunzionalità degli edifici destinati ad attrezzature, anche ai fini del calcolo delle relative superfici.

Potranno esser considerate, ai fini del soddisfacimento di standard urbanistici, anche aree private oggetto di apposite convenzioni per il loro utilizzo pubblico tra Comune e proprietari.

Sul piano delle attrezzature sovra comunali scolastiche il PTCP recepisce la programmazione di settore provinciale. Sul piano delle attrezzature sanitarie il PTCP recepisce la Programmazione di settore Regionale. Nella programmazione delle attrezzature sanitarie a livello di sistemi di città, si valuterà l'opportunità di dotare il sistema insediativo di attrezzature elementari per il raggiungimento in tempi adeguati le strutture di servizio per l'urgenza.

Per quanto riguarda i Parchi territoriali si propone di individuare aree parco sovra comunali; i Sistemi di città, in quest'ambito, favoriranno la fruizione e valorizzazione di parchi fluviali, attraverso la realizzazione di infrastrutture di fruizione (accessi, accoglienza, percorsi, ecc.) anche ricorrendo ad accordi con privati.

c) per le attività produttive industriali e artigianali.

Il fabbisogno per aree produttive va documentato in rapporto alla potenzialità della domanda d'insediamento di attività industriali e artigianali, o all'esigenza di delocalizzazione di attività giudicate incompatibili con gli abitati. Le aree per le attività industriali ed artigianali dovranno essere localizzate dai PUC prevalentemente nelle aree industriali e artigianali già esistenti e non ancora saturate. Ciò anche considerando le indicazioni del PTCP riportate negli articoli , 20, 21, 22, 23 e 24 delle presenti norme. In caso di aree ricadenti in Comuni contigui del Sistema di Città di cui al precedente Art. 30, le aree destinatarie di nuovi insediamenti produttivi e di servizio alla produzione saranno decise nell'ambito delle Conferenze tecniche di copianificazione di cui al precedente art. 30.

d) per le attività commerciali.

I Comuni sono tenuti ai sensi della legge regionale n.1/2000 a dotarsi dello Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD). I PUC integrati dai SIAD (Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo) dovranno individuare le aree destinate alle attività commerciali in rapporto alla rete infrastrutturale, tutelando e salvaguardando i valori storici e culturali con attenta disciplina per i centri storici e le aree maggiormente sensibili. In termini generali si propone, ovunque possibile, lo sviluppo di Centri commerciali

naturali. Il coordinamento tra PUC e SIAD va verificato alla scala sovra comunale, nell'ambito delle Conferenze Tecniche di Copianificazione per Sistemi di Città.

Art. 34 - Criteri per la localizzazione dei fabbisogni insediativi

Nei PUC, ai fini della limitazione del consumo di suolo agricolo e naturale, il soddisfacimento dei fabbisogni urbanistici (residenziali, per servizi e attrezzature, per attività produttive, ecc.), andrà orientato secondo i seguenti criteri di priorità e verifica:

a) prioritariamente verso il recupero dei tessuti edificati esistenti, il riuso delle aree e delle costruzioni dismesse o sottoutilizzate.

b) in seconda istanza verso il completamento e la densificazione dei tessuti esistenti, caratterizzati da parti da integrare e completare attualmente caratterizzate da bassa densità;

c) in terza istanza, in caso di incompleta soddisfazione dei fabbisogni dei precedenti criteri, o in caso di attività produttive giudicate incompatibili con l'abitato, si potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione privilegiando, compatibilmente con le esigenze di tutela delle risorse agricole, paesaggistiche e dei valori storico culturali, di continuità delle reti ecologiche del rischio naturale e antropico, le aree già totalmente o parzialmente urbanizzate e contigue agli insediamenti esistenti.

Le alee della densità abitativa e territoriale per i nuovi insediamenti potranno determinarsi differenziando le concentrazioni mantenendo il minimo in ragione dei 100/150 presenti ad ettaro, trasformato in rapporto tra abitazioni x ettaro.

L'incentivo alla trasformazione delle concentrazioni deve avvenire per gli ambienti insediativi oggetto della riqualificazione, fissando esclusivamente i rapporti tra le densità e gli standard, ma non i limiti superiori delle densità.

Nel quadro dei tre gradi di priorità prima elencati, i PUC potranno confermare, se ancora ritenute valide e non in contrasto con le indicazioni del PTCP, in tutto o in parte aree e funzioni non ancora realizzate dei precedenti strumenti urbanistici.

I criteri di priorità nelle scelte vanno esplicitamente dichiarati e documentati nei PUC.

In termini generali, ai fini di elevare la qualità urbana degli insediamenti, in tutte le zone dei PUC si favorirà la compresenza massima possibile di funzioni residenziali (favorendo quando possibile e attraverso le forme dell'Housing sociale e l'integrazione dell'edilizia economica e popolare la compresenza nelle stesse aree di ceti sociali differenti), attività commerciali, terziarie, artigianali compatibili, turistiche e attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Nelle loro componenti programmatiche e nei Regolamenti edilizi e Urbanistici si favorirà il perseguimento di obiettivi di qualità dell'impianto urbanistico e delle costruzioni, promuovendo ai sensi di quanto indicato nella legge regionale 16/2004 la qualità dell'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione.

Art. 35 - Norme per l'edificato esistente

Per facilitare l'attuazione dei PUC e limitare il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nei comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, si potranno individuare, già nella parte strutturale del PUC, unità minime d'intervento nell'ambito dell'edificato esistente, in funzione dello stato fisico, giuridico e funzionale degli edifici, su cui definire diverse tipologie d'intervento diretto.

Art. 36 - Norme per i centri e i nuclei storici

I PUC, coerentemente alle indicazioni di cui al precedente art. 16 dovranno dettare misure volte alla conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici e degli elementi di relazione storica e paesaggistica con il contesto.

I Comuni, in sede di redazione dei PUC, potranno ulteriormente precisare motivandone le ragioni, i confini dei Centri Storici, dei loro contesti paesaggistici, e individuare ulteriori elementi isolati di valore storico documentario. I PUC dovranno recepire e, eventualmente, motivatamente precisare queste delimitazioni quali zone "A" di cui al D.M. n.1444/1968.

I PUC dovranno dettare disposizioni volte alla conservazione, recupero e valorizzazione compatibile:

- della viabilità storica;
- delle sistemazioni idrauliche storiche;
- delle aree di centuriazione.

I Comuni, per la conservazione e la valorizzazione, oltre alle eventuali disposizioni di cui al precedente art. 35 potranno redigere specifici Piani di Recupero e Piani Attuativi

I Centri storici, fortemente manomessi dal terremoto e dalle opere di ricostruzione, che conservano tuttavia un impianto urbanistico riconoscibile come storico, verranno identificati come Zone A di salvaguardia e tutela degli impianti urbanistici e dei rapporti tra edificato e rete viaria.

Per i centri storici abbandonati a seguito degli eventi sismici, i PUC, qualora consentito dalle specifiche condizioni di conservazione, e di sicurezza rispetto alla stabilità dei suoli ed ai rischi sismici, potranno proporre il riuso totale o parziale.

Art. 37 - Riqualificazione degli insediamenti lineari

Per gli insediamenti lineari, di cui all'art. 17 delle presenti norme, individuati nell'elaborato **P.03**, l'azione di riqualificazione, da prevedersi nella pianificazione comunale strutturale e programmatica o nell'ambito di specifici interventi di riqualificazione urbana, può comprendere diverse tipologie d'intervento, quali: creazione di luoghi centrali dotati di elevata polifunzionalità, integrazione sociale, carattere identitario;

- identificazione e strutturazione di spazi per verde e servizi;
- potenziamento dei servizi di prossimità;
- ampliamento degli spazi pubblici attrezzati;
- creazione di fasce o aree verdi di mitigazione ambientale e/o paesaggistica;
- separazione del traffico locale dal traffico di transito anche attraverso la creazione di circonvallazioni volte a diminuire l'impatto del traffico sugli insediamenti e sul loro livello di sicurezza. Tali interventi, devono limitare l'ulteriore espansione lineare degli insediamenti.

Art. 38 – Prescrizioni e direttive per i PUC in relazione alle identificazione della Rete Ecologica

I Comuni, in sede di formazione o di adeguamento del PUC, provvedono a verificare in dettaglio i riferimenti e le localizzazioni riportate nel PTCP in materia di Rete Ecologica.

In corrispondenza con le direttrici polifunzionali della Rete Ecologica Provinciale e ad integrazione delle previsioni dei circuiti di fruizione dei Parchi e delle aree protette i PUC contribuiscono alla definizione di circuiti di fruizione ambientale prevedendone le necessarie dotazioni di servizio. Inoltre, onde ridurre la frammentazione eco sistemica di tali ambiti naturali, generata anche da infrastrutture di tipo lineare, i PUC dovranno tenere conto delle linee guida, in appendice alle presenti norme, contenenti indirizzi di supporto alla scelta ed alla progettazione e/o riqualificazioni delle medesime infrastrutture quale

ausilio per la valutazione dei possibili effetti paesaggistici ed ecologici sul territorio prevedendone, per quanto possibile, la mitigazione e/o la compensazione.

Art. 39 – Prescrizioni e direttive per i PUC in relazione alle identificazione delle aree agricole e forestali di interesse strategico

I Comuni, in sede di formazione o di adeguamento del PUC, provvedono a verificare in dettaglio i riferimenti e le localizzazioni riportate nel PTCP in materia di aree agricole e forestali di interesse strategico.

I PUC disciplinano le aree agricole in coerenza con gli indirizzi del PTCP ed in particolare con quelli di seguito specificati per le corrispondenti tipologie di aree:

a) Fondovalli e conche da pianeggianti e sub pianeggianti:

Fondovalli e conche da pianeggianti e subpianeggianti, sono risorse territoriali soggette a pressioni e minacce sui suoli quali: diminuzione di materia organica, contaminazione locale o diffusa, l'impermeabilizzazione (sealing) compattazione, calo di biodiversità od a perdita della risorsa a causa dei processi di consumo di suolo. L'eccesso di frammentazione comporta inoltre la perdita di identità del paesaggio ed incentiva l'abbandono della pratica agricola. In questi territori la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva.

In questi territori il PTCP persegue l'obiettivo della conservazione dei valori della risorsa, mantenendo la qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; rafforzando gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale.

b) Aree agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità:

Si tratta di paesaggi delle produzioni viticole e/o oleicole di qualità, comprese nei territori delle produzioni DOC e DOCG e/o DOP. Comprendono gli spazi agricoli dei rilievi collinari, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni agricole di qualità e della coerenza fra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio di paesaggi rurali di elevata qualità, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

c) Aree agricole di preminente valore paesaggistico:

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico comprende gli spazi agricoli dei rilievi collinari, e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento di paesaggi rurali di elevata qualità ed al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore paesaggistico, il PTCP persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva di queste aree, sia la loro funzione di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, di zone agricole multifunzionali, di zone di collegamento funzionale dei rilievi con le pianure e i fondovalle; di conservare i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali; di conservare e rafforzare gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra).

Art. 40 - Utilizzazione a fini edilizi delle aree agricole

Nell'ambito delle previsioni dei PUC, l'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente da **imprenditori agricoli professionali** come definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38") e nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti.

L'edificabilità rurale comprende: - edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie. La costruzione di annessi agricoli e' consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale.

La nuova edificazione di edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'azienda.

A tale fine i comuni, in sede di redazione dei PUC recependo gli indirizzi di carattere generale di salvaguardia del territorio rurale e aperto di cui al punto 6.3.1. delle Linee guida del Paesaggio allegate al PTR debbono predisporre una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento a:

a) caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;

b) all'uso di fatto ed all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;

c) allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;

d) alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza;

e) prescrivere che l'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli professionali.

Le previsioni del PUC o le sue varianti devono indicare, per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili, l'unità aziendale ottimale e l'unità aziendale minima per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola.

Nelle zone agricole è vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Art. 41 - Dimensionamento dell'Edificazione in zona agricola

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e secondo quanto previsto nel presente articolo.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, salvo norme più restrittive dei piani urbanistici comunali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (Slp) per metro quadro di Superficie territoriale, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Per la costruzione di annessi agricoli, salvo norme più restrittive dei piani urbanistici comunali o dalla pianificazione di settore, è consentita nel rispetto dei seguenti parametri rapportati alla qualità ed alla superficie territoriale delle colture praticate:

- Aree agricole di valore strategico 0,015 mq/mq;
- Aree agricole di preminente valore paesaggistico 0,005 mq/mq;
- Aree agricole periurbane 0,020 mq/mq;
- Aree agricole ordinarie 0,030 mq/mq.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima in sede di pianificazione comunale, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.