



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

CITTÀ DI ARZANO (NA)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

**PIANO STRUTTURALE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Dicembre 2024 - V4

REL. **B.1**

ELABORATO B



CITTÀ DI ARZANO (NA)



CITTÀ DI ARZANO
Piazza Raffaele Cimmino, 1
80022 Arzano (NA)
PEC: protocollo@pec.comune.arzano.na.it

Il Sindaco

Dott.ssa Vincenza ARUTA

L'Assessore all'Urbanistica e LLPP

Avv. Giovanni GIGLIO

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Gianfranco MARINO

Adottato con

Approvato con

Progettazione Urbanistica - VAS

A.T.P. Arch. Antonio OLIVIERO

Ing. Alessandro TERRACCIANO

Collaborazione Specialistica - SIT

Ing. Nello DE SENA





Sommario

PREMESSA.....	3
1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....	6
3. LE PREMESSE AL PIANO.....	9
4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI ARZANO.....	11
5. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.....	14
5.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE	15
5.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO	17
5.3. IL SISTEMA NATURALE	18
5.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE.....	19
6. LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	20
7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C.	22



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il P.U.C. che "il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale", anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il P.U.C., in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- Individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- Definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- Determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- Indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- Promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- Disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- Tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- Assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il P.U.C. coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del P.U.C. è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e "servire" detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.



- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del P.U.C. impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.



2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Arzano è un comune della Città Metropolitana di Napoli, componente della prima cintura settentrionale dell'area metropolitana partenopea, di cui costituisce una sorta di quartiere periferico, situato lungo la direttrice storica con Caserta e la piana campana. Il territorio arzanese si estende su una superficie di 4,7 Km quadrati e sorge ad un'altezza media di 74 metri sopra il livello del mare (caratterizzato quindi da una morfologia sostanzialmente pianeggiante) confina a Sud-Ovest con Napoli (ed in particolare con il quartiere di Secondigliano dal quale lo separa la Circumvallazione Esterna Provinciale SP1), e da Ovest ad Est confina in sequenza con i comuni di Casandrino, Grumo Nevano, Frattamaggiore e Casoria, dai quali è separato dal sistema infrastrutturale a scorrimento veloce Asse Mediano (SS162 NC) – Strada Sannitica (SS87 NC), quest'ultima separa a Sud il comune di Arzano dal comune di Casavatore.



La popolazione arzanese al 2020 consta di 32.265 unità; osservando i dati relativi alla popolazione residente è possibile constatare una diminuzione costante della stessa: nel 1981 si contavano 34.961 abitanti, nel 1991 40.098, nel 2001 38.510, nel 2011 35.446 abitanti.

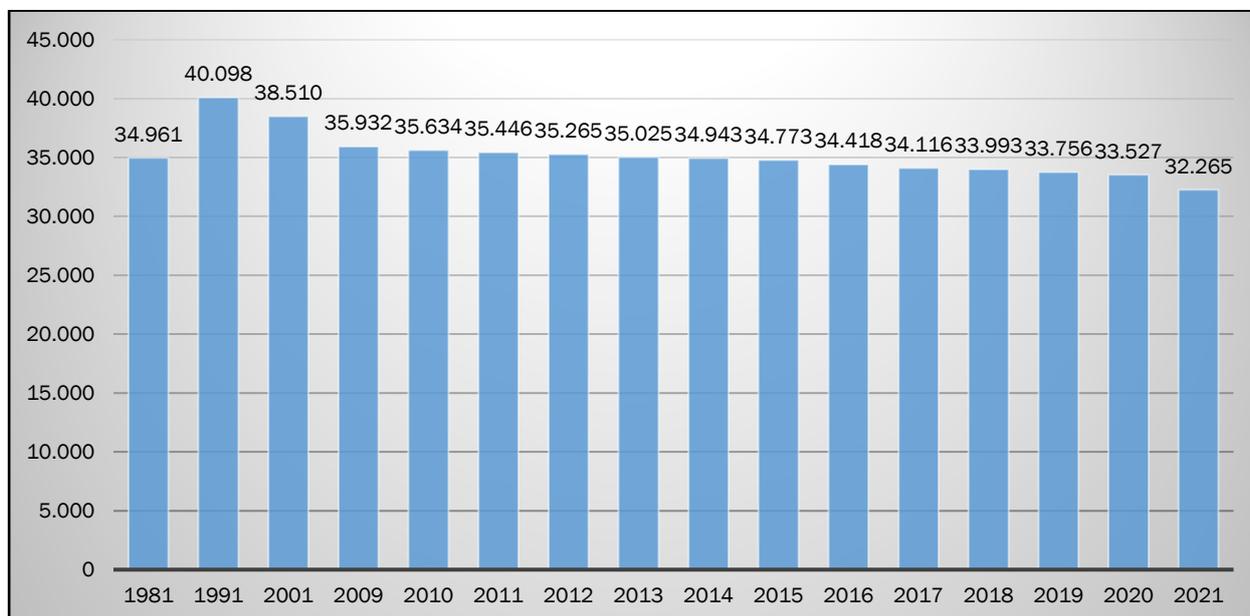


Figura 2: Popolazione residente al 31 dicembre. Elaborazione personale su fonte dati ISTAT

La struttura urbana risente, ovviamente, della morfologia pianeggiante e si sviluppa su vari assi stradali con andamento quasi a scacchiera che hanno dei riferimenti con elementi residui della centuriazione del territorio atellano; pur avendo un'angolazione diversa dalla suddivisione agraria antica, anche gli isolati attuali si sono configurati con un andamento prevalente stretto e lungo, di probabile origine medievale, all'interno dei quali si articolano le singole

CITTÀ DI ARZANO (NA)

unità edilizie, prevalentemente a corte urbana, che spesso si sviluppano su più piani con l'affaccio principale sulla strada pubblica.

Il territorio ha una continuità prevalentemente di matrice insediativa (spesso a forte artificialità) e soltanto marginalmente di matrice agricola. Tra le continuità territoriali insediative si evidenzia in particolare la matrice produttiva della zona ASI (Area a Sviluppo Industriale di Napoli, agglomerato Casoria-Arzano-Frattamaggiore) che copre circa il 20% del territorio comunale. Il comprensorio industriale e la nervatura infrastrutturale costituiscono le cerniere principali di relazione tra Arzano e la comunità dell'intera città metropolitana di Napoli.



Dall'analisi cartografica, confrontata con quella morfologica e tipologica, di quello che normalmente viene individuato come il centro storico arzanese si coglie abbastanza agevolmente la differenza di un nucleo edificato privo di regole e schema insediativo, probabilmente sorto spontaneamente intorno al X secolo, che si sviluppa intorno alla primitiva chiesa di S. Agrippino occupando l'area compresa tra la via S. Agrippino e la via S. Giustina formando un tessuto dall'andamento ellittico con un'organizzazione del tessuto abbastanza casuale ed priva di elementi caratteristici, tipica dei Casali (ed Arzano era un "Casale di Napoli", sorto come centro abitato con funzioni prevalenti legate allo sfruttamento agricolo del suolo).



Figura 3: Il centro storico arzanese di primo impianto

Concordemente con la crescita della popolazione nel periodo medievale (secolo XIII coincidente con l'infedazione di epoca angioina) il centro abitato dovette subire una fase di trasformazione ed ampliamento pianificato secondo assegnazioni di appezzamenti di terreni piuttosto regolari dove sviluppare il nuovo abitato e le attività agricole che corrisponde grosso modo al quadrilatero compreso tra via Vittorio Emanuele, via Zanardelli, Via Annunziata, via Roma, con la cortina continua ubicata sui lati opposti delle strade. All'interno di questa area si notano distintamente gli allineamenti in senso est-ovest e nord-sud di

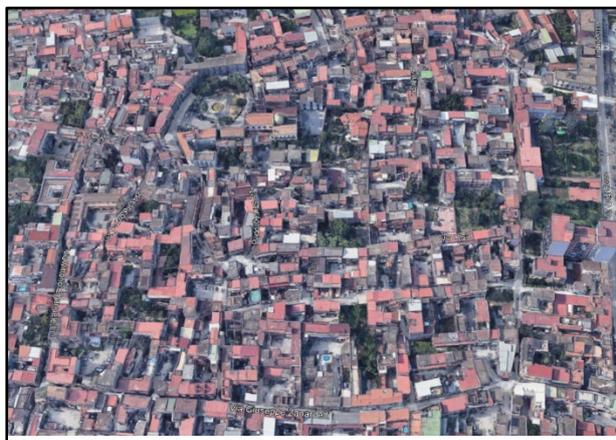


Figura 4: L'espansione del centro storico

questa area si notano distintamente gli allineamenti in senso est-ovest e nord-sud di



suddivisione agricola che di fatto si sono conservate nella disposizione dell'edificato intervallato dalle strade interne. La caratteristica costruttiva principale è legata all'utilizzo di tipologie a corte urbana disposte con l'abitazione principale esposta a sud e che con il passare del tempo si sono saturate su tutti i lati assumendo spesso lungo gli assi viari principali i caratteri architettonici prevalenti del XIX secolo. All'interno di questa parte di tessuto si caratterizza l'isolato della chiesa di S. Agrippino, più volte ampliata e modificata nei caratteri architettonici ed estetici, compresa la piazza antistante ottenuta per eliminazione di un intero isolato demolito nella circostanza della creazione del nuovo edificio comunale (fine del XIX secolo). Proprio questi episodi architettonici di rilievo influenzano in modo particolare le facciate degli edifici prospicienti la piazza che adeguano tutti le facciate ai nuovi caratteri architettonici dell'epoca, anche se in molti degli edifici sono andati persi o pesantemente modificati per l'incuria e per l'eccessiva parcellizzazione delle proprietà.

Anche se non se ne riscontrano tracce evidenti, sulla scorta di insediamenti simili e collegati al periodo di consolidamento del tessuto medievale si possono ipotizzare con molta probabilità la presenza di un circuito murario coincidente con il limite delle corti o delle abitazioni intervallato da probabili quattro porte poste sugli assi principali di collegamento con i centri vicini. Di queste porte, intese prevalentemente come limite fiscale più che come vere e proprie strutture difensive. Una probabile porta ovest doveva essere ubicata alla metà dell'attuale via Melito dove ancora permane addossato al lato della strada un residuo di muro inclinato, una probabile porta sud doveva essere ubicata alla metà circa della via Vittorio Emanuele III, subito dopo l'immissione di via Zanardelli dove anche qui permangono strane strutture addossate ad un palazzo sul lato ovest della strada. Una ulteriore struttura identificabile con la porta est, doveva trovarsi alla fine di via Zanardelli, mentre la probabile porta nord doveva essere localizzata all'inizio di via Pecchia quasi in corrispondenza dell'inizio di via L. Rocco.

A queste due prime fasi se ne aggiunge una terza legata all'espansione urbana lungo gli assi principali di collegamento ed alle nuove strade interne che si consolida a partire dalla fine del XIX secolo e si sviluppa con isolati ancora organizzati con tipologie a corte ma che hanno una dimensione più grande di quelle precedenti, perché non più obbligate all'interno di un perimetro murario chiuso ed in più stretto contatto con il territorio agricolo che col passare del tempo si allontanava sempre più dal centro. Il nucleo più consistente risulta quello lungo via Vittorio Emanuele III verso sud, mentre consistente risulta anche il nucleo lungo via Melito verso est, che culminerà in epoca fascista con la costruzione dell'edificio della scuola elementare di Piazza Marconi, ed un ulteriore nucleo minore lungo l'attuale via Mazzini e l'inizio di via L. Rocco, dove in questo periodo correva il tracciato della tranvia che collegava il centro di Arzano con Napoli.

Una ulteriore crescita, abbastanza omogenea, avviene a partire dal secondo dopoguerra, lungo via Pecchia, dove sul lato ovest si sviluppano ancora tipologie a corte molto ampie, mentre sul lato est si vanno a localizzare prevalentemente tipologie edilizie di piccole dimensioni che determinano isolati lunghi e stretti, esposti con la parte residenziale a sud e che solamente negli ultimi decenni sono stati proseguiti e saturati all'interno da tipologie a casa unifamiliare prive di caratteristiche particolari.

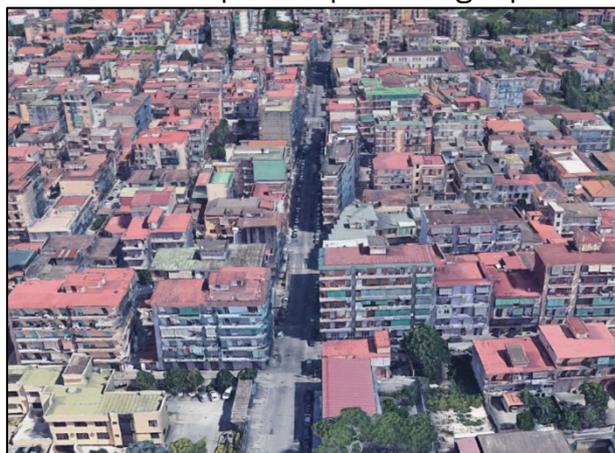


3. LE PREMESSE AL PIANO

Le condizioni generali e di contesto di riferimento per l'approccio al progetto di Piano indirizzano verso uno strumento strategico e operativo orientato prevalentemente alla riqualificazione e alla rigenerazione del territorio, in tutti i suoi ambiti ed elementi. Questo orientamento ritiene prioritario il riconoscimento dei valori materiali e immateriali e cerca di integrarsi con gli indirizzi programmatici dell'ente e della pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale).

Si ritiene questo approccio "strategico" e quindi alla base del progetto di Piano.

I fattori che consigliano una strategia di rigenerazione e di valorizzazione del territorio comunale di Arzano partono dalla convinzione che, i processi di espansione del tessuto urbano derivati dall'ormai obsoleto Programma di Fabbricazione fanno immaginare un futuro che, complice le gravi criticità degli ultimi venti anni (con la stagnazione già presente nei primi anni duemila, aggravata dalla duplice recessione del 2008 e del 2011, ed infine con l'impatto pesante non ancora risolto e pieno di incognite della pandemia attuale) dove vi sia la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla riqualificazione del territorio urbanizzato attraverso una nuova concezione di uso degli edifici, alla configurazione di spazi per la socialità e dello spazio pubblico, alla capacità di attrazione di nuovi residenti. In altre parole, le necessità e le problematiche riconosciute del territorio agerolese fanno pensare che nei prossimi anni, la riqualificazione del territorio rappresenterà la quota più rilevante degli investimenti delle risorse pubbliche e private. Una riqualificazione da intendersi come ridefinizione di qualità: qualità degli spazi urbani e di quelli rurali.



Naturalmente ciò non equivale ad un'interruzione dell'attività edilizia, ma piuttosto ad una definizione di strategie di consolidamento e messa in sicurezza delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti; non si tratta allora di prevedere l'urbanizzazione di nuove aree, quanto piuttosto di utilizzare le urbanizzazioni esistenti e gli ambiti già coinvolti dagli insediamenti, fondando il piano sulle aree dismesse, quelle non utilizzate o sottoutilizzate,

ma anche sui vuoti urbani, riducendo quindi il consumo di suolo, e prevedendo una migliore qualità della stessa città esistente. Il contenimento del consumo di suolo è un'azione integrata e non soltanto tecnica, affidata a parametri di contingentamento; sempre più frequente in campo urbanistico, essa comincia ad avere anche adeguati supporti giuridico-normativi a livello europeo, nazionale e regionale.



Il tema della riqualificazione dei contesti urbani potrà essere oggetto, soprattutto nella fase programmatica, di una definizione di temi e obiettivi strategici che consentirà non solo di valutare le diverse alternative possibili, ma anche e soprattutto di finalizzare le scelte alle effettive necessità e desideri della comunità; ciò potrà consentire di superare le difficoltà, principalmente economiche, che spesso rendono improponibili e irrealizzabili le ipotesi di riuso dei siti dismessi (industriali e

non). Si può, infatti, affermare che la riqualificazione di un sito esistente (ancorché dismesso) può risultare fattibile solo se originata da una forte e chiara necessità/desiderio di tutta la comunità e dei soggetti coinvolti (compresa la stessa proprietà delle aree). Un desiderio/necessità in grado di trasformare le problematiche dei luoghi dismessi: da “peso” per il territorio, a concreta “occasione di sviluppo”. In altre parole, il coinvolgimento/condivisione della comunità nelle operazioni di riqualificazione delle aree dismesse, individuando il “bene comune” dell’operazione, consente di andare oltre alla sola (spesso inefficace) operazione di valorizzazione economica derivata dalla diversa destinazione urbanistica delle aree. I costi della riqualificazione sono infatti insostenibili se messi a confronto con i vantaggi dati dalla trasformazione di aree agricole, ma, se la trasformazione ha un forte valore identitario per la comunità, allora essa assume un nuovo valore di “necessità”, non immediatamente monetizzabile, che può consentire di attuare le operazioni di riqualificazione.

La riqualificazione ambientale delle strutture insediative presenti sul territorio, invece, dovrà proporre uno scenario che da un lato incrementi la qualità dei luoghi della collettività e dei servizi esistenti “mettendo a sistema” le centralità riconosciute, proponendo però nuovi ambiti collettivi e di servizio, e favorendo la sinergia tra vecchie e nuove centralità mediante la realizzazione di specifiche connessioni territoriali. L’ipotesi su cui si fonda tale progetto è quello della creazione di una “Città verde”, complementare a quella costruita, in cui gli elementi di valore ed i principali spazi pubblici (parchi e attrezzature pubbliche, aree rurali e naturalistiche, ecc.), vengono tra loro interconnesse in modo da collegare i luoghi collettivi del sistema insediativo e relazione con il sistema naturale agerolese. Le azioni per la realizzazione di questo progetto comprendono, oltre alla definizione degli elementi di connessione tra le parti pubbliche (piste ciclabili, percorsi protetti, alberature), anche la riqualificazione di importanti spazi urbani attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti (plessi scolastici, aree sportive, ecc.) e il recupero all’uso pubblico di nuovi ambiti. Elemento importante su cui fondare la “città verde” è perciò la sua continuità. La continuità dei percorsi (alberati), degli usi (pubblici), delle emergenze (ambientali).



4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI ARZANO

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del P.U.C. discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il P.U.C. individua gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi generali sono definiti attraverso un'analisi per sistemi che fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del Piano.

Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra i vari sistemi. Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al dominio della complessità dell'organismo urbano e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'articolazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una rappresentazione allusiva della forma compiuta della città alla quale si aspira con il P.U.C.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.

Sono stati individuati quattro sistemi principali che permettono di identificare il territorio comunale. Essi sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate ad attività produttive, o in cui il P.U.C. prevede la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.



- Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi che si prefigge il P.U.C. e le azioni strategiche per la loro attuazione

SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	OB.1: Recuperare e valorizzare il nucleo storico, luogo simbolo del paesaggio storico identitario con politiche di recupero abitativo e localizzazione di attività compatibili con il luogo	AZ.1: L'obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole) del Piano, prevede il riconoscimento dell'impianto storico con la valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici, la tutela della loro specifica identità storico-culturale, la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso opportuni strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, ed una politica di incentivazione fiscale
	OB.2: Rigenerare e riqualificare il tessuto urbano, per contrastare nuovo consumo di suolo ed elevare la qualità e la percezione dei luoghi, anche attraverso operazioni di densificazione urbana, completamento puntuale, rottamazione del patrimonio edilizio strutturalmente inadeguato, conversione di aree interstiziali in spazi pubblici, interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano, completamento dei margini urbani e delle aree di frangia	AZ.2: Il disegno di piano persegue il riconoscimento degli insediamenti consolidati ed attraverso le regole del Piano vengono incentivati e promossi interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente proponendo un mixitè funzionale che possa garantire (compatibilmente con i caratteri tipo-morfologici) il miglioramento della complessità funzionale e sociale degli spazi urbani
	OB.3: Promuovere la valorizzazione dei luoghi di aggregazione della popolazione, nonché la possibilità di realizzarne di nuovi, al fine di migliorare la vivibilità del territorio	AZ.3: Il disegno di piano persegue la valorizzazione della cosiddetta "città dei servizi", che deve garantire un diffuso mixitè funzionale
	OB.4: Prevenire i processi di frammentazione e dispersione insediativa, riqualificando i casi esistenti in contesto agricolo o in aree prive di relazioni dirette con il centro urbano che non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole	AZ.4: Il disegno di disegno di piano individua gli "insediamenti urbani prevalentemente consolidati" e le "Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale" dove la struttura del piano, entro uno scenario necessariamente di medio-lungo periodo mira all'attivazione di processi di rigenerazione urbanistica e riqualificazione ambientale.
PRODUTTIVO	OB.5: Promuovere interventi tesi alla riqualificazione delle aree produttive e commerciali esistenti	AZ.5: Per le aree produttive e commerciali esistenti le regole del piano garantiscono la valorizzazione sotto il profilo economico e paesaggistico al fine di rendere compatibile la funzione esistente con il contesto territoriale promuovendo interventi di riqualificazione e ristrutturazione con politiche di incentivazione
	OB.6: Favorire la costituzione di una rete diffusa di attività commerciali -	AZ.6: Le regole del piano promuovono all'interno del Centro Storico la creazione di un



CITTÀ DI ARZANO (NA)

SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
	artigianali per la valorizzazione delle risorse locali	“centro commerciale naturale” anche attraverso interventi di cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere fiscale
NATURALE	OB.7: Implementare strategie finalizzate al risanamento del territorio, al fine di perseguire la “qualità ambientale” favorendo la riqualificazione degli elementi detrattori	AZ.87: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la razionalizzazione degli interventi necessari alla tutela della risorsa suolo ed alla sua valorizzazione
	OB.8: Valorizzare le aree agricole periurbane, spazi aperti e aree incolte che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale per il territorio, anche al fine di sviluppare servizi ecosistemici e funzioni pubbliche a forte carattere naturalistico.	AZ.8: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione e la tutela degli ambiti naturalistici/agricoli, che costituiscono una risorsa fondamentale per il territorio e connotano l’identità dei luoghi
MOBILITÀ E INFRA-STRUTTURE	OB.9: Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi	AZ.9: L’obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), viene perseguito con interventi che garantiscano il miglioramento delle caratteristiche della rete viaria locale attraverso azioni di riqualificazione/riorganizzazione



5. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.

Le Disposizioni Strutturali del P.U.C. (Tav. B.2) discendono dalle cosiddette “invarianti strutturali”, le strutture (sociali e spazio-temporali) costitutive e relazionali che danno forma al territorio e ne segnano l’identità, la qualità e la riconoscibilità.

Si possono individuare tre componenti dell’invariante strutturale:

- La prima è la componente materiale che comprende le conformazioni e le configurazioni territoriali, le caratteristiche fisiche ed ecologiche, i caratteri lito-idro-geo-morfologici, ecosistemici, le strutture insediative e infrastrutturali, i sistemi agroforestali.
- La seconda componente riguarda i processi sociali, economici e naturali nel loro specifico intreccio. Questi conformano i funzionamenti e l’organizzazione dell’invariante strutturale, le relazioni interne e con l’esterno; esprimono e pongono le condizioni (regole) generative e di riproduzione; sono retti dagli attori sociali attivi nella loro produzione.
- Una terza riguarda le componenti immateriali: è lo spazio relazionale, quello della memoria, della cultura e dei valori attribuiti dalla popolazione colta nelle sue differenti espressioni.

Le regole di insediamento e di trasformazione del territorio per le invarianti strutturali dovranno contemporaneamente:

- Garantire la riproduzione degli aspetti materiali a cui si è riconosciuto carattere strutturale;
- Preservare l’organizzazione e il funzionamento;
- Gestire e governare i valori in gioco, sia quelli sociali che quelli economici.

Nel definire le componenti strutturali del P.U.C. (valide a tempo indeterminato) il problema da affrontare non è più legato quindi a misurare la capacità del territorio di sopportare le trasformazioni, ma, bensì, nel riconoscere quali trasformazioni appartengono a quel territorio e con esso sono compatibili. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui sviluppare azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità del territorio.

Al fine di conferire adeguata chiarezza all’esposizione, le scelte strutturali del P.U.C. vengono articolate in rapporto ai seguenti “Sistemi”:

- Insediativo e Relazionale;
- Produttivo;
- Naturale;
- Mobilità e delle Infrastrutture.

I Sistemi rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone (definite ai sensi del D.M. 1444/1968) e sottozone territoriali omogenee per le quali la normativa tecnica di riferimento detta disposizioni, prescrizioni e tipologia d’intervento.



5.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
<p>Zone A: Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.</p>	<p>Centro Storico (A), che ricomprende la parte del territorio che ha mantenuto la struttura insediativa nel rispetto della maglia originaria ivi compresi gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela, conservando la riconoscibilità dei processi di formazione e degli elementi che rivestono carattere storico artistico.</p> <p>In tale ZTO il Piano Strutturale configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale; • La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche; • Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori; • Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico; • La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
<p>Zone B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.</p>	<p>Insediami urbani prevalentemente consolidati (B1), che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.</p> <p>Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale (B2), che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate di recente formazione, con prevalente destinazione d'uso residenziale, sorte prevalentemente in maniera "spontanea". Tale ZTO è identificabile con le parti di territorio identificate dal previgente strumento urbanistico</p>



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	<p>nelle ZTO “Zona agricola”, “Zona Industriale I2”, “Zona delle aree di attrezzature integrate (V.I.A.)”, “Zona degli Impianti Sportivi”.</p>
<p>Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.</p>	<p>F1 – Luoghi delle grandi attrezzature della città, che comprende i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale. Fanno parte della ZTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • attrezzature per l’istruzione superiore all’obbligo; • attrezzature sanitarie ed ospedaliere; • parchi pubblici urbani e territoriali. <p>F2 – Luoghi centrali a scala urbana che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale. Fanno parte della ZTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aree per attrezzature d’interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; • attrezzature destinate alla scuola dell’obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo; • aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc. • aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano. <p>F3 – Impianto cimiteriale, in cui sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali.</p> <p>F4 – Luoghi di uso pubblico a scala urbana che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti di relazione e di scambio sociale di uso pubblico gestite da soggetti privati.</p>
	<p>I luoghi urbani che rappresentano immobili dismessi e/o incompiuti in luoghi nevralgici del tessuto urbano in cui l’obiettivo del P.U.C. è il recupero della funzionalità dei luoghi. È compito del Piano Programmatico definire gli interventi necessari al recupero di dette strutture, che potranno anche essere classificate come “Ambiti di Trasformazione” che andranno a soddisfare i fabbisogni del P.U.C. (abitativi, di standard urbanistici, di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario)</p>



5.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
<p>Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).</p>	<p>D1 – Zona Industriale ASI che individua le parti del territorio rientranti nell’ambito del Piano per l’Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli “Agglomerato ASI Casoria – Arzano – Frattamaggiore”, la cui evoluzione è indirizzabile verso funzioni miste produttive, logistiche e del commercio.</p> <p>D2 – Zona produttiva esistente che individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva. In tale ZTO il P.U.C. mira all’attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi di qualificazione ecologico-ambientale tese a dotare le gli insediamenti produttivi delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell’ambiente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetti che curino l’integrazione tra il paesaggio e l’edificato sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo, con involucri edilizi caratterizzati da avanzate tecnologie di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto; • Progettazione di spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un’elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l’accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoisometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.); • Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo; • Progetto di adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l’impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	<ul style="list-style-type: none"> • La risoluzione di possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni. <p>D3 – Attività produttive isolate comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con preminente destinazione d'uso produttiva sorte prevalentemente in maniera “spontanea” o in base a titoli edilizi interessati da procedimenti di sanatoria ancora pendenti. In tale ZTO il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi necessari a garantire la tutela della salute e della sicurezza dei cittadini mitigare gli impatti generati dalle attività esistenti, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetto di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo; • Progetto di adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario; • La risoluzione di possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.

5.3. IL SISTEMA NATURALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone E: Parti del territorio destinate ad usi agricoli	<p>E1 – Aree agricole periurbane che individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue alle aree urbanizzate, la cui funzione è quella di evitare la saldatura del tessuto urbano e degli spazi naturali, mediante la tutela delle attività agricole (ed in special modo le destinazioni colturali pregiate) e la creazione e valorizzazione di spazi di rigenerazione ecologica.</p> <p>E2 – Spazi aperti e aree incolte che individua aree verdi e spazi aperti all'interno del tessuto edificato o ai margini delle infrastrutture. In tale ZTO il Piano Programmatico potrà</p>



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	individuare gli “Ambiti di Trasformazione” con lo scopo di effettuare interventi di densificazione urbana per il soddisfacimento dei fabbisogni del P.U.C. (abitativi, di standard urbanistici, di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario).

5.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

- Infrastrutture viarie che comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni. Essi sono articolati in:
 - a) Viabilità esistente;
 - b) Viabilità da potenziare sono tratti di viabilità esistente che hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti.
- Impianti di distribuzione carburanti, che comprende le parti del territorio attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti.
- Impianti tecnologici, che comprende le aree che ospitano un impianto tecnologico (impianti di depurazione, serbatoi idrici, centrali, ecc.).

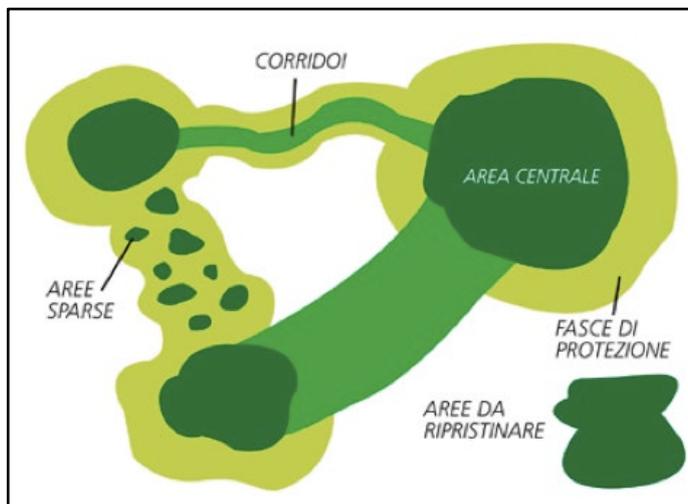
6. LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile; la diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte. La sua costruzione si basa sulla creazione (o il ripristino) di “elementi di collegamento” tra aree di elevato valore naturalistico formando una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali, dove le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di “serbatoi di biodiversità”, mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat, contrastando la frammentazione (riconosciuta come una delle principali cause di degrado ecologico degli habitat naturali con la conseguente perdita di biodiversità) e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

La Rete Ecologica negli atti di pianificazione territoriale assume quindi un'importanza strategica dal punto di vista tecnico poiché è uno strumento finalizzato alla mitigazione del fenomeno di frammentazione territoriale e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, a garantire la permanenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili.

Dalle analisi delle invariante strutturali e delle risorse naturalistiche ed agro-forestali del territorio è derivata la costruzione della struttura della Rete Ecologica Comunale (Tav. B.3) in cui le unità sono state individuate sulla base delle unità convenzionalmente definite nella *Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity* e nella *Pan-European Ecological Network*, e sono:

- a) Elementi di criticità, rappresentano gli elementi fisici e spaziali che contribuiscono alla deframmentazione ed alla semplificazione ambientale; si identificano con le aree urbanizzate continue, le aree industriali, la grande viabilità, le reti ferroviarie.
- b) Nodi della Rete Ecologica Comunale, rappresentano unità ecosistemiche con significative caratteristiche naturali e seminaturali che rivestono un ruolo di caposaldo della rete ecologica di livello comunale; si identificano con le aree protette, le aree della Rete Natura 2000, ambienti naturali o seminaturali significativi, come boschi e corpi idrici.
- c) Elementi strategici, rappresentano elementi fisici che possono essere di supporto alla costruzione della Rete Ecologica; si identificano con le emergenze storico architettoniche, le aree verdi attrezzate, gli spazi vuoti all'interno del tessuto urbano.
- d) Elementi strutturali, rappresentano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica per la connessione degli habitat. Sono suddivisi in:
 - Aree centrali (*Core Areas*), gli ecosistemi più significativi, dotati di un'elevata naturalità, che costituiscono l'ossatura della rete e che sono già soggetti a regime di protezione;
 - Fasce di protezione (*Buffer zones*), contigue alle *Core Areas*, che svolgono una funzione di





protezione con una sorta di effetto filtro per garantire l'indispensabile gradualità degli habitat.

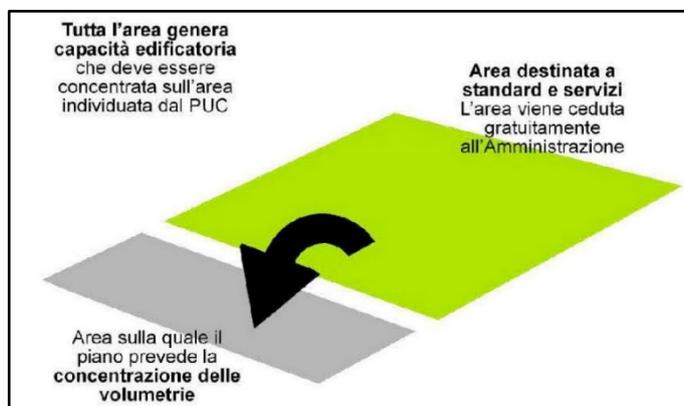
- I corridoi ecologici, ovvero porzioni continue di territorio in grado di svolgere funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie e aree puntiformi o frammentate;
- Aree puntiformi (*Stepping Zones*), frammenti di habitat ottimali sparsi nel territorio e non direttamente connessi tra loro; sono elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici.



7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C.

La componente programmatica del P.U.C. definirà in base al suo dimensionamento la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria sarà ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo.

La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane sarà garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) per gli Ambiti di Trasformazione per Servizi, che si attueranno mediante la definizione di un progetto di opera pubblica o di un P.U.A. in cui i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili per servizi) saranno realizzati sulle aree de-



rivanti dall'applicazione del credito edilizio; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per l'attuazione dei meccanismi perequativi possono altresì essere utilizzati:

- a) Il credito edilizio, istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
 - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
 - Riordino della zona agricola;
 - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
 - Eliminazione di elementi di degrado;
 - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
 - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie di intervento promosso.

- b) La compensazione urbanistica, istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.