

# PUC

PUC CASTELVENERE:  
PRIMO CLASSIFICATO AL CONCORSO NAZIONALE  
"IL MIGLIOR PRG DELLE CITTA' DEL VINO 2013"  
TORINO - URBAN PROMO - 06.11.2013

2013 COMUNE DI CASTELVENERE (BN)

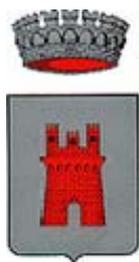
## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### COMPONENTE STRUTTURALE

QUADRO DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE E  
QUADRO DELLE REGOLE

DOCUMENTO STRUTTURALE

# QT 2.1



**COMUNE DI CASTELVENERE**

**Sindaco**

Dott. Alessandro DI SANTO

**RUP**

Arch. Vincenzo Alberto PLENZICK

**UFFICIO VAS**

Geom. Ferdinando Moccia

**Progettisti**

Arch. Vincenzo CARBONE

Ing. Antonio NAPOLI

Ing. Marco DELLA PORTA

**Zonazione Viticola**

Dott. Agr. Antonio P. LEONE

**Agronomia**

Dott. Agr. Michele PACELLI

**Geologia**

Dott. Geol. Cinzia VERRILLO

**Valutazione Ambientale Strategica**

GEOSYSTEMS GROUP S.r.l.

**Collaborazione Urbanistica**

Ing. Gaetano DE NIGRIS

**Rete Ecologica Locale**

Ufficio Tecnico Comunale



Città del Vino  
Associazione Nazionale

**PRG CITTA' DEL VINO**

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

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

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

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

**Edoardo Salzano.**

*Questi principi sono anche i nostri.*

*Siamo grati a Alessandro Di Santo del mandato professionale e della fiducia concessa.*

*Abbiamo definito con esiti positivi il mandato professionale ricevuto da Alessandro Di Santo che ci ha permesso di organizzare, comporre e formare il Piano facendo prevalere l'interesse generale e rimanere coerenti con i nostri principi.*

*Benevento 02-09-2013*

*Vincenzo Carbone*

*Antonio Napoli*

*Marco Della Porta*

*Gaetano De Nigris*

*Antonio Leone*

*Michele Pacelli*

*Cinzia Verrillo*

*La Città come bene comune è l'orizzonte culturale del Piano.*

*Il Piano mette al centro la città pubblica e promuove lo sviluppo sostenibile.*

*In modo complementare, il Piano propone di incentivare il recupero della parte antica e quella di recente formazione attraverso l'introduzione del principio dell'indifferenza funzionale.*

*Il Suolo rurale è considerato bene comune, destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica e energetica.*

*Il Piano punta a contenere il carico urbanistico e il consumo di suolo, salvaguardando le aree agricole.*

*Le aree viticole del Comune rappresentano, per estensione, qualità delle produzioni e rilevanza paesaggistica il fondamento del sistema agro-ambientale.*

Dott. Alessandro Di Santo

Sindaco del Comune di CASTELVENERE

## I Progettisti

Architetto Vincenzo Carbone  
Ingegnere Antonio Napoli  
Ingegnere Marco Della Porta

## Gruppo di progettazione

Ing. Gaetano De Nigris  
Dott. Antonio Leone  
Dott. Michele Pacelli  
Dott.sa Cinzia Verrillo

## LE DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO STRUTTURALE

### PREMESSA:

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

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

I principi:

I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat  
La Città come Bene Comune  
La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo  
La Città Territorio e la Città Telesina  
La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta  
Le Porte territoriali della Città Telesina  
La forma della Città, l'equità e il contrasto alla rendita fondiaria e urbana  
Il contributo di sostenibilità  
La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana  
Il rafforzamento della coesione e l'housing sociale I  
L'efficienza energetica degli edifici  
La promozione dell'architettura urbana  
La valorizzazione delle attività produttive  
Il territorio come sistema unitario, il suolo rurale come Bene Comune  
La tutela delle aree coltivate a vite e la zonazione  
Certezza e condivisione  
Il contrasto all'impronta ecologica  
L'equilibrio delle funzioni

## 1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

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

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

La sostenibilità  
Bisogni d'uso del suolo.  
Le disposizioni strutturali e programmatiche.  
Sistemi e ambiti.  
Le scelte strategiche:  
La costruzione della Città Territorio.  
La valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del Sito di Antica formazione con le Cantine Tufacee del XVI secolo.  
La valorizzazione vigneti e dello spazio rurale aperto.  
La tutela, la qualità, la mobilità dolce e lenta.

## 3. LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ TERRITORIO

La Città come sede della comunità insediata e spazio della democrazia.  
La formazione della Città Telesina.  
La dimensione territoriale nella programmazione europea  
Il nuovo rapporto città – campagna  
Da Terre del vino:  
Castelvenere seguirà le indicazioni a salvaguardare il paesaggio e l'ambiente.  
Una wine valley del Sannio grazie al PRG delle Città del Vino. Otto Comuni della Valle del Calore disegnano insieme il loro assetto urbanistico per valorizzare vino, ambiente e paesaggio.  
L'impegno delle Città del Vino per riqualificare il territorio e la produzione vinicola del Sannio.

## 4. VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La Città, la forma, l'architettura.  
La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo  
L'efficienza energetica.  
Valorizzazione delle attività produttive e l'indifferenza funzionale.

## 5. VALORIZZAZIONE DEI VIGNETI E DELLO SPAZIO RURALE

## 6. LA TUTELA, LA QUALITÀ, LA MOBILITÀ DOLCE E LENTA

Gli ambiti della tutela

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

La rete della mobilità dolce e lenta

## 7. I TEMI STRATEGICI

Le trasformazioni urbanistiche

Le aree dismesse.

I vuoti urbani

Il nuovo mercato delle opere pubbliche

Le porte territoriali

## 8. L'URBANISTICA RIFORMISTA

Le vie dell'urbanistica.

La compensazione.

Il contributo di sostenibilità.

.

## 9. LE FORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano

Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli:

Indicatore di edificabilità.

Le classi di aree.

La nuova edificazione.

Le aree a standard.

## 10. STANDARDS RESIDENZIALI, STANDARDS URBANISTICI E AMBIENTALI

Il sistema delle aree per spazi pubblici

L'housing sociale

## 11. IL FABBISOGNO

L'incremento delle famiglie e di alloggi

Le direttrici produttive

Le direttrici ambientali

Le attrezzature urbane

Le opere di urbanizzazione del Programma Opere Pubbliche 2013/2015

11

## PREMESSA:

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

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

#### I principi:

- I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agenzia ONU Habitat
- La Città come Bene Comune
- La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo
- La Città Territorio e la Città Telesina
- La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta
- Le Porte territoriali della Città Telesina
- La forma della Città, l'equità e il contrasto alla rendita
- Il contributo di sostenibilità
- La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana
- Il rafforzamento della coesione e l'housing sociale
- L'efficienza energetica degli edifici
- La promozione dell'architettura urbana
- La valorizzazione delle attività produttive
- Il suolo rurale come Bene Comune
- La tutela delle aree coltivate a vite e la zonazione
- Certezza e condivisione
- Il contrasto all'impronta ecologica

6

I Progettisti  
Architetto Vincenzo Carbone  
Ingegnere Antonio Napoli  
Ingegnere Marco Della Porta

Gruppo di progettazione

Ing. Gaetano De Nigris  
Dott. Antonio Leone  
Dott. Michele Pacelli  
Dott.sa Cinzia Verrillo

---

---

L'equilibrio delle funzioni

- **I fondamenti della Conferenza di Vancouver per l'Agazia ONU Habitat**

Il PUC si fonda sui cinque capisaldi definiti da Campos Venuti nella Conferenza di Vancouver per la fondazione dell'Agazia delle Nazioni Unite Habitat nel 1976:

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

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

La salvaguardia produttiva volta al superamento della rigida zonizzazione.

La salvaguardia ambientale.

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

- **La Città come Bene Comune**

La Città è la sede della socialità e della democrazia. La Città è bene comune. L'obiettivo del Piano è la costruzione della Città Pubblica. Le trasformazioni urbanistiche sono ispirate al contrasto della rendita fondiaria e urbana attraverso misure compensative.

- **La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo**

Il Sito di antica Formazione è rappresentato dal Borgo Medievale con le sue Cantine tufacee e i luoghi della memoria preistorici, sannitico - romani, medievali, religiosi.

Le cantine tufacee, attive dal XVI secolo, rappresentano il documento dell'originalità e testimonianza delle attività vitivinicole del territorio.

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

- **La Città Territorio e la Città Telesina**

Il Piano e la “Carta per la ricostruzione della Città Europea” di Leon Krier, depositano l’attenzione su un fondamento: la città può essere riorganizzata come una federazione di parti o centri minori collegati.

Il sistema di città di città identifica catene di spazi, costruiti e aperti. Nel sistema è differente la popolazione e il modo di abitare. In queste differenze si riconosce la ricchezza della Città – Territorio. Nella progettazione si misura l'utilità di un Piano che considera la Città nella sua interezza e globalità.

Le aree rurali assumono centralità. La Città Telesina corrisponde alla Città – territorio.

E' una città aperta e pluricentrica, basata sui Centri Urbani minori che non devono diventare grandi centri, ma valorizzare e tutelare le loro identità.

- **La Rete della Città Telesina della mobilità dolce e lenta**

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

Le piste ciclopedonali e i green way lungo le strade verso Telese, San Salvatore T. e Guardia SF rappresentano il fondamento della mobilità sostenibile e valorizzazione delle aree di pregio del Comune e della Città Telesina.

- **Le Porte territoriali della Città Telesina**

La porta territoriale è l’area di cerniera di ruolo strategico tra i territori di Castelvenere, Telese, San Salvatore Telesino, Cerreto Sannita e lo svincolo della strada a scorrimento veloce Benevento – Caianello.

Il Torrente Seneta taglia trasversalmente il territorio. E' un corridoio naturalistico in direzione di Guardia SF e Telese che connette il nucleo di Castelvenere di antica formazione (il Borgo Medioevale con le cantine tufacee) ai centri contigui.

- **La forma della Città, l’equità, il contrasto alla rendita**

Dopo il 1992, lo sviluppo sostenibile rimette al centro della politica urbana il rapporto forma – città – abitare.

L’equazione forma, città, abitare, propone l’attualità del pensiero di Bernard Huet:

---

---

*“Parlare di forma urbana non significa ignorare i problemi sociali ed economici, né credere che solo l’architettura sia in grado di costruire lo spazio della città.”  
“Significa riconoscere la dimensione dello spazio urbano, operare all’interno di un sistema d’interrelazione fra forma urbana e architettura, accettare che lo spazio urbano sia caricato dei valori simbolici che danno un significato differenziale all’architettura”.*

Il progetto di modificazione, consiste nell’individuare quattro elementi costitutivi del tessuto urbano: il tracciato (che connette l’esistente con il nuovo), le gerarchie monumentali (la piazza e gli spazi pubblici), la suddivisione funzionale e tipologica e le regole spaziali.

L’equità nella disciplina dell’uso del suolo rappresenta la vera azione di contrasto alla rendita. La perequazione urbanistica attua l’equità nella disciplina del suolo.

- **Il Contributo di sostenibilità**

Le aree di trasformazione devono concorrere, anche per i benefici che derivano dalla stessa attuazione, agli interventi di mitigazione, alle dotazioni ecologiche e alla realizzazione delle infrastrutture di rango territoriale.

Il contributo aggiuntivo concorre a garantire la realizzazione di opere di valore territoriale.

- **La permanenza degli abitanti nella comunità e la rigenerazione urbana**

Una delle strade è quella dell’INU. La rigenerazione suggerita da Campos Venuti è la riqualificazione del patrimonio edilizio che presenta alloggi che oltre ad essere poco efficienti hanno grandezze non compatibili (e quindi insostenibili per la gestione) con la dimensione attuale delle famiglie.

La disciplina del centro storico è il terreno per questa manovra.

- **Il rafforzamento della coesione sociale e l’housing sociale**

La produzione di edilizia sociale nelle aree di modificazione e di trasformazione del Piano è il fondamento per superare la segregazione e l’emarginazione dei ceti deboli e la rigidità strutturale dei vecchi piani di zona. Il Piano affianca alla vecchia

disciplina quella che prevede la produzione contemporanea nei programmi costruttivi di edilizia libera e sociale.

- **L'efficienza energetica**

Il miglioramento del bilancio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti rappresenta un obiettivo del Piano. Si tratta di definire i livelli di eco sostenibilità. Va riconosciuto un premio del 10% della QST, qualora gli interventi conseguano livelli di eco sostenibilità superiori a quelli minimi stabiliti dal RUEC o dal Regolamento, che disciplina anche i modi in cui l'incremento potrà essere utilizzato anche su altri fabbricati nel rispetto delle caratteristiche della zona.

- **La sviluppo dell'architettura**

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

- **La valorizzazione delle attività produttive esistenti**

La valorizzazione delle aree e immobili del tessuto urbano, la permanenza della popolazione e delle funzioni produttive compatibili (laboratori artigianali, attività ricettive, turistiche ed enogastronomiche) è promossa con la disciplina del RUEC. Tale disciplina considera la maggiorazione della QST pari a 0,05 mq/mq di SF per gli interventi di nuova costruzione o 0,25 mq per ogni 1 mq di QST per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Agli immobili del tessuto urbano è riconosciuto il principio del mantenimento della QST esistente nei cambi di destinazione d'uso (principio dell'indifferenza funzionale) tra funzioni urbane.

- **Il Suolo rurale come bene comune**

Le aree urbane e rurali sono unite da un legame funzionale d'interdipendenza e inter connessione che in passato collegava interessi contrapposti e che oggi configurano relazioni di cooperazione.

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

---

---

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

- **La tutela dei vigneti**

Il sistema ambientale è elemento principale delle scelte del Piano. Il paesaggio è articolato in ambiti di tutela che includono le differenti categorie di beni da tutelare.

Il Comune riconosce la sostenibilità come riferimento della pianificazione comunale. L'obiettivo è coniugare sviluppo compatibile con equità sociale e tutela degli ecosistemi naturali.

Le aree viticole del Comune rappresentano, per estensione, qualità delle produzioni e rilevanza paesaggistica il fondamento del sistema agro-ambientale del territorio. La tutela è perseguita con la zonazione viticola che integra il quadro strutturale – strategico.

*“ Un vino senza identità, non ha futuro. Potrà anche incontrare il favore del mercato, ma prima o poi finirà anonimo e confuso, a dispetto di qualunque Doc. se un vino, e ancor prima l'uva, non ha in sé i segni e gli umori della terra da cui proviene, vuol dire che non c'è alcun legame tra quelle zolle e il vitigno. Che è come dire, rimangono estranei e probabilmente incompatibili.*

*L'identità di un vino deve emergere dai caratteri propri del territorio, ancor prima che da quelli dell'uva.* “ (Riccardo Cotorella)

- **Certeza e condivisione**

Il processo di formazione del Piano è fondato sull'esito delle riunioni con i cittadini, gli operatori economici, i viticoltori, le associazioni di categoria, i sindacati, i Comuni, la Camera di Commercio, le Cantine, il GAL e l'Associazione “Strada dei Vini e dei Prodotti Tipici Terre dei Sanniti”. La certezza delle regole, l'equità e la flessibilità sono qualità del Piano. La disciplina di testo stabilisce a priori grandezze, parametri e prescrizioni.

- **Il contrasto all'impronta ecologica**

Gli ambiti di tutela rendono possibile non edificabile il **85%** del territorio. E' il risultato della conoscenza, della ricognizione, delle misure di tutela e della condivisione. Confermando il ruolo decisivo di equilibrio tra comunità insediata e ambiente, l'ambito dello spazio rurale aperto è sottoposto alla disciplina del Progetto Direttore d'iniziativa pubblica.

- **L'equilibrio delle funzioni**

Le attività artigiane, turistiche ed enogastronomiche, che assicurano occupazione e reddito, sono valorizzate con incentivi, maggiorazioni e/o limitazioni (tetti verdi e verde verticale).

## 1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

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

### La formazione del Piano.

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

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

La componente strutturale traccia le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le qualità specifiche e le invarianti di natura geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storiche e urbanistiche. Questa scelta appartiene a un preciso approccio e orientamento culturale: *considerare l'individuazione delle qualità del territorio e la definizione delle regole per la loro conservazione o ricostituzione come la fase preliminare e*

---

---

*prioritaria di ogni processo di pianificazione, sia nell'ambito dello stesso piano sia nella successione dei piani.*

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

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

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

La Regione Campania con la legge 16 del 2004 per il governo del territorio compie un deciso cambiamento rispetto all'arretratezza delle disposizioni urbanistiche e all'esigenza di agganciare la formazione dei piani ai nuovi indirizzi dell'INU. Il Regolamento n. 5 del 2011 della legge 16 del 2004 mette in risalto la suddivisione del piano in componente strutturale e programmatica e API.

Gli API individuano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione da realizzare nell'arco di tre anni. L'API ha valore ed effetto del programma pluriennale di attuazione. Per le opere pubbliche (o d'interesse pubblico) la delibera di approvazione dell'API comporta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza. L'API specifica i parametri: le destinazioni d'uso e indici edilizi, le forme di esecuzione e modalità degli interventi, le opere di urbanizzazione da realizzare e gli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica, gli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

## **La Città Pubblica.**

---

<sup>1</sup> ORIOL BOHIGAS.

---

---

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

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

## La Città autentica.

La combinazione fra luoghi e processi, che è all'origine della forma della città<sup>2</sup>, nella sua straordinaria varietà, nella ricchezza delle declinazioni, può generare forme di città false, che si contrappongono alla città autentica<sup>3</sup> che incoraggiano e sostengono la coesione sociale e il sano interclassismo<sup>4</sup>.

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

La rigenerazione urbana insieme agli incentivi connessi deve tener conto della specificità delle zone. È palese che quando in un quartiere (antico, o degradato, o di recente edificazione) si riqualifica lo spazio pubblico o si rigenera il patrimonio,

---

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

<sup>3</sup> GIORGIO PICCINATO.

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

---

---

questi tipi d'interventi rappresentano il motore della rigenerazione dell'intorno, determinando il riequilibrio della popolazione insediata.

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

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

In questo ritorno al "progetto a scala urbana" è visibile l'impegno al recupero delle proposte artistiche di Camillo Sitte per quanto riguarda le piazze e gli spazi pubblici, alla valorizzazione dell'immagine urbana di Kevyn Lynch, delle proposte di Leon Krier. La rilettura di queste esperienze urbanistiche rileva come la cultura del progetto, che nelle città italiane ed europee sta assumendo da parte delle amministrazioni e degli urbanisti consistenza e rilievo, si misura sul fragile rapporto con l'iniziativa privata.

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

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

---

---

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

## Il Quadro conoscitivo.

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

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

Informa le azioni ai seguenti obiettivi generali:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
- b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- d) ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- f) prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

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

---

<sup>5</sup> Émile Durkheim (1858-1917) . La società moderna, caratterizzata da un'accentuata divisione del lavoro conduce ad una produzione di nuovi ruoli e nuove funzioni. Il disintegrarsi dei valori e delle regole prevalenti e l'assenza di parametri nuovi creano lo stato *anomico* della società, che finisce col riflettersi nella personalità dell'individuo, attraverso forme di disadattamento.

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

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

## I Progettisti

Architetto Vincenzo Carbone  
Ingegnere Antonio Napoli  
Ingegnere Marco Della Porta

## Gruppo di progettazione

Ing. Gaetano De Nigris  
Dott. Antonio Leone  
Dott. Michele Pacelli  
Dott.sa Cinzia Verrillo

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

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

### La sostenibilità.

Il Piano riconosce il principio della sostenibilità come riferimento della pianificazione comunale. Il sistema ambientale è elemento principale delle scelte del Piano. Tale sistema è da rafforzare perseguendo l'efficienza ambientale. Le aree particolarmente produttive del Comune coltivate a vite rappresentano per estensione e qualità della produzione il fondamento del sistema ambientale. Per queste aree, l'efficienza ambientale è perseguita attraverso la zonazione viticola.

### Bisogni d'uso del suolo.

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

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

---

---

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

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

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

Il PUC è suddiviso in disposizioni strutturali e programmatiche:

a) le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) le disposizioni programmatiche, sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali.

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

Nel Piano, per trasformazione fisica e funzionale va inteso:

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

---

---

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

## **Sistemi e Ambiti.**

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

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

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

## **Le scelte strategiche.**

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

Esse non sono facilmente imitabili perché appartengono al cuore e alla struttura del territorio e perciò definite core competence. Le risorse distintive del territorio di Castelvenere sono: il sito di antica formazione con le cantine tufacee del XVI secolo, il paesaggio e le produzioni di qualità (vino e olio).

---

---

Si rileva l'opportunità di mettere in rete questo patrimonio attraverso l'Unione dei Comuni. L'obiettivo è esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni finalizzate al rafforzamento e valorizzazione delle risorse distintive del territorio di area vasta. Per quest'obiettivo il processo di formazione degli strumenti urbanistici comunali facilita il percorso di attuazione.

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

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

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

Il modello di "territorio lento", definito come processo di sviluppo in cui le attività agricole si mescolano con quelle produttive e con il turismo innovativo, in un'ottica plurisettoriale, rende il territorio non ancorato a un unico motore di sviluppo. Originali processi d'integrazione tra attività industriali e agricole, valorizzazione dei prodotti tipici, del patrimonio culturale e paesaggistico, connessi con valori quali la reciprocità, la fiducia tra persone e imprese, disegnano questo modello.

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

---

---

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

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

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

**La Formazione della Città Territorio.**

**La valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del Sito di Antica formazione con le Cantine Tufacee del XVI secolo.**

**La valorizzazione vigneti e dello spazio rurale aperto.**

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

## 3. LA FORMAZIONE DELLA CITTA' TERRITORIO.

La Città sede della comunità insediata e della democrazia.

La formazione della Città Telesina.

La dimensione territoriale nella nuova programmazione

Il nuovo rapporto città – campagna

Da Terre del vino:

Castelvenere seguirà le indicazioni a salvaguardare il paesaggio e l'ambiente.

Una wine valley del Sannio grazie al PRG delle Città del Vino. Otto Comuni della Valle del Calore disegnano insieme il loro assetto urbanistico per valorizzare vino, ambiente e paesaggio.

L'impegno delle Città del Vino per riqualificare il territorio e la produzione vinicola del Sannio.

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

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

Ragionare sul fascino irresistibile della forma urbana significa modellare gli aspetti di una città sempre più permeabile dal punto di vista sociale. Lo spartito delle variazioni della forma urbana è orchestrato da episodi singolari e dal fascino della seduzione dei luoghi urbani e degli edifici pubblici. La forma della città, afferma Joseph Rykwert:

*“... non è oggetto di forze impersonali e la sua struttura materiale non è un semplice problema di gusto o di estetica. L'edilizia non è riducibile a una sommatoria di caratteri funzionali ed estetici, ma deve esser considerata una rappresentazione dei*

---

---

*valori e simboli .... Il nostro dovere nei confronti della società consiste nel consigliare al committente di non fare cretinate, di non fare cose che possano nuocere alla città. Una città che ammiro moltissimo è Barcellona, che ha approfittato delle Olimpiadi per modernizzarsi e l'ha fatto in modo eccellente, pulendo il centro e monumentalizzando i sobborghi .... “*

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

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

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

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

## **La formazione della Città Telesina.**

Il Piano affida il rapporto tra “forma” e “abitare” alla parte strutturale e programmatica e all'attività istituzionale dei Sindaci . Il Piano e la “*Carta per la ricostruzione della città europea*” di Leon Krier, depositano l'attenzione su un caposaldo: la città può essere organizzata come una federazione di parti o centri minori collegati da elementi comuni d'interdipendenza e complementarità.

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

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

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

Nel corso delle trasformazioni degli ultimi decenni che hanno posto fine alle illusioni della crescita dei grandi spazi urbanizzati e delle concentrazioni è emersa la necessità di superare il tradizionale rapporto tra città e campagna. Ciò anche riguardo alla tecnologia che ha abbattuto le dimensioni relazionali di spazio/tempo.

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

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

La Città Telesina corrisponde alla Città – territorio.

---

---

E' una città aperta e pluricentrica, basata sui centri urbani modesti che la compongono come Telese, San Salvatore Telesino, Solopaca, San Lorenzello, ecc.

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

Ciò s'inquadra nel nuovo rapporto tra città e aree rurali della programmazione comunitaria 2014-2020. E' un modello di Città - territorio già sperimentato nel nostro Paese.

Infatti, la Biennale Spazio Pubblico del 2013 a cura dell'INU e ANCI ha presentato esperienze di Comuni che possono essere indicate come buone pratiche. La Sicilia ha in atto due Laboratori territoriali attraverso due gruppi di Comuni siciliani: Città a rete Madonie - Termini e Città del Vino delle Terre Sicane. L'intreccio delle relazioni tra questi centri urbani ha creato a spazi di mezzo in cui s'intersecano, secondo regole le reti infrastrutturali, i tessuti delle aree agricole, gli insediamenti produttivi, le trame della residenzialità diffusa e nuove strutture turistiche di agriturismo e di turismo rurale che, insieme alle destinazioni urbanistiche, hanno cambiato il senso del godimento degli spazi pubblici e privati e delle interdipendenze tra le funzioni urbane e rurali.

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

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

---

---

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

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

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

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

Il rapporto tra aree urbane e rurali è il tema che attraversa molti aspetti. E' oggetto di separate politiche settoriali e strutturali. Caratterizza problematiche economiche, sociali e territoriali. E' il tema che si affaccia sullo scenario dell'evoluzione delle politiche europee. Le aree urbane e rurali sono unite da un legame funzionale d'interdipendenza che in passato collegava interessi contrapposti, ma che oggi devono configurare una relazione di cooperazione.

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

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

---

---

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

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

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

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

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

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

## Dalle terre del vino:

Castelvenere seguirà le indicazioni a salvaguardare il paesaggio e l'ambiente. Una wine valley del Sannio grazie al PRG delle Città del Vino. Otto Comuni della Valle del Calore disegnano insieme il loro assetto urbanistico per valorizzare vino, ambiente e paesaggio. L'impegno delle Città del Vino per riqualificare il territorio e la produzione vinicola del Sannio.

## **Castelvenere seguirà le indicazioni a salvaguardare il paesaggio e l'ambiente. (16/1/2013, Paolo Corbini)**

Il Piano Regolatore delle Città del Vino ha un comune in più su cui puntare. Si tratta del Comune di Castelvenere, in provincia di Benevento, Città del Vino situata nel cuore del Sannio, lungo la Valle Telesina.

“Dopo trent’anni il nostro paese avrà il nuovo piano urbanistico comunale che sarà anche il primo in Campania a essere coerente con le linee guida del Piano Regolatore delle Città del Vino”. Sono le parole del Sindaco di Castelvenere, Alessandro Di Santo, che nei giorni scorsi ha annunciato l’inizio della collaborazione con l’Associazione nazionale Città del Vino proprio su questo specifico argomento.

Il lavoro, per quanto riguarda la parte dedicata al territorio rurale, sta procedendo con le analisi che un pool di agronomi sta portando avanti per ultimare la redazione di uno specifico piano regolatore dei vigneti “ *utile a valorizzare sia le nostre uve certificate – afferma il Sindaco di Castelvenere – sia per regolarizzare i sestri di impianto e puntare, quindi, su una sempre maggiore qualità della nostra filiera vitivinicola. Non dimentichiamo che il territorio di Castelvenere è quello tra i più vitati della Campania*”.

---

---

**Una wine valley del Sannio grazie al Piano Regolatore delle Città del Vino. Otto Comuni della Valle del Calore in provincia di Benevento disegnano insieme il loro nuovo assetto urbanistico per valorizzare vino, ambiente e paesaggio. (15/5/2013, Paolo Corbini)**

Per far questo stanno mettendo mano ai loro PUC, piani urbanistici comunali, con l'intento di realizzare una programmazione condivisa che, coinvolgendo le otto comunità, consenta di realizzare una vera e propria "wine valley".

Sono i sindaci di Castelvenere, Solopaca, Paupisi, Torrecuso, Guardia Sanframondi, Ponte, San Lorenzo Maggiore e San Lupo; tutti si ispirano al Piano Regolatore delle Città del Vino, in altre parole a quell'insieme d'indicazioni che, redatte già nel lontano 1998 dall'Associazione Nazionale Città del Vino, individuano quali sono le procedure migliori per realizzare piani urbanistici che tutelino il territorio e al tempo stesso favoriscano una viticoltura di qualità.

Si tratta di uno strumento di lavoro che mette a confronto le esigenze dei produttori e quelle degli amministratori pubblici, preoccupati i primi di poter lavorare nelle migliori condizioni possibili e i secondi di salvaguardare beni collettivi quali l'ambiente e il paesaggio, che costituiscono la ricchezza più grande del territorio.

In questi otto comuni si coltiva l'80% della viticoltura provinciale e ben il 50% di quella regionale; sono circa 4.000 le imprese agricole attive e ben 109 sono i produttori vitivinicoli che imbottigliano facendo di Benevento la provincia del vino più importante della Campania.

Castelvenere si sta lavorando alla zonazione viticola, alla definizione dei terreni più vocati tenendo conto dello stretto rapporto tra qualità del terreno, ambiente circostante e lavoro dell'uomo; a questo proposito è stato coinvolto uno dei pionieri della zonazione viticola, il professor René Morlat dell'Istituto Nazionale di Ricerca Agronomica (INRA) di Anger, Francia.

---

---

La volontà degli otto comuni di programmare il loro sviluppo in modo coordinato è un esempio virtuoso per un territorio dalle straordinarie potenzialità che devono essere ancora del tutto espresse, sia dal punto di vista vitivinicolo (qui si coltiva, in particolar modo, uno dei vitigni autoctoni più importanti, l'Aglianico) ma anche dal punto di vista ambientale in funzione, ad esempio, della crescita del turismo enogastronomico, fonte di opportunità di sviluppo locale. Questi strumenti urbanistici di programmazione possono così trasformarsi in una grande operazione di marketing territoriale.

### **Prosegue l'impegno delle Città del Vino per riqualificare il territorio e la produzione vinicola del Sannio (23/7/2013, di Alessandra Calzecchi Onesti).**

E' uno sforzo importante quello che gli amministratori della "wine valley" del Sannio stanno operando per promuovere politiche virtuose rispetto al governo del territorio, anticipando le misure europee per il periodo 2014-2020 fondate sulla definizione delle aree rurali come aree funzionalmente interconnesse e interdipendenti.

Attualmente nei Comuni di Castelvenere, Solopaca, Paupisi, Torrecuso, Guardia Sanframondi, Ponte, San Lorenzo Maggiore e San Lupo, nella Valle del Calore, si coltiva il 57.82% della viticoltura provinciale e ben il 36.93% di quella regionale, con circa 4.000 imprese agricole attive e ben 109 produttori vitivinicoli che imbottigliano facendo di Benevento la provincia del vino più importante della Campania.

Molti e interessanti gli spunti e le novità emerse dal Convegno di Castelvenere del 18 maggio scorso (*"La zonazione viticola nel contesto del PUC"*), quando sindaci, esperti e rappresentanti dell'Associazione nazionale Città del Vino si sono riuniti per approfondire le opportunità e criticità che possono nascere dalla zonazione e dall'adozione di strumenti urbanistici volti a coniugare sviluppo, tutela e difesa delle aree rurali. Lo studio dei terroir viticoli, utilizzabile anche in zone attualmente non vitate, è uno strumento prezioso per creare, revisionare e affinare DOC e DOCG e per valutare le potenzialità viticole, soprattutto in relazione ai cambiamenti climatici globali che influiranno sulla gamma di potenzialità viticole delle Unità Terroir di Base (UTB).

---

---

Con il suo intervento “*Zonazione dei Terroir Viticoli: Definizione, Influenza, Fattori esplicativi, Problematica, Metodologia, Valorizzazione*”, il Direttore di Ricerca dell'INRA (Francia), René Morlat, ha illustrato l'influenza delle UTB sull'uva, sul vino e sulla composizione dei raccolti partendo da una analisi fattoriale dei vini rossi di Cabernet franc in 3 DOC della Valle della Loira. Il radicamento della vite, fulcro dell'effetto terroir, è largamente influenzato dalle proprietà fisico-chimiche che possono rendere i suoli favorevoli o sfavorevoli.

Anche l'alimentazione in acqua della vite influenza fortemente la composizione dell'uva, così come l'intensità dello stress idrico modifica l'ecofisiologia della vite e, in caso di forte pluviometria sul periodo di maturazione, la gestione dell'acqua di pioggia condiziona largamente la composizione e lo stato sanitario dell'uva.

In una regione viticola la zonazione permette di caratterizzare e cartografare le UTB sufficientemente grande (1/10.000) da consentire una valorizzazione a livello della parcella. Ma è importante che sia realizzabile attraverso metodi meno costosi per rispondere alle esigenze dei vignaioli. Una soluzione potrebbe arrivare da un metodo che combini la caratterizzazione delle UTB e l'indagine presso i vignaioli, che proceda cioè all'identificazione e cartografia attraverso un modello del terreno di buona genericità e semplice da utilizzare. Il sondaggio punta a studiare l'effetto terroir su vigna e vino (vigore, resa, precocità, alimentazione acqua, ecc.), le variabili climatiche (rischio gelo, nebbia, ecc.), l'adattamento dell'itinerario tecnico all'UTB, la percezione empirica del terroir e la valorizzazione attraverso il vino.

L'incrocio tra le informazioni sulla caratterizzazione dei terroir e le risposte a un questionario parcellare collega i dati spazializzati all'interno di un Sistema d'Informazione Geografica a una base dati associata.

L'effetto terroir sulla vigna e sul vino è, dunque, importante e incontrovertibile: se è difficile modificare quei fattori che dipendono molto dalle variabili climatiche e pedo-climatiche di tipo fisico, meglio allora conoscerli per meglio adattarsi.

---

---

L'intervento presentato da Antonio P. Leone, primo ricercatore CNR - ISAFoM - “*La zonazione viticola: uno strumento di valorizzazione del territorio di Castelvenere*” - ha riportato l’approccio metodologico adottato e i risultati ottenuti per la realizzazione della Zonazione Viticola del Comune di Castelvenere, con riferimento alle linee metodologiche per la valorizzazione dei comprensori vitivinicoli di qualità nella disciplina territoriale e urbanistica delle aree rurali del Piano Regolatore delle Città del Vino.

La conoscenza e la cartografia delle relazioni tra ambiente fisico (suolo, geologia, forma del rilievo) e produzione viticola e olivicola non possono non essere considerate nella realizzazione di moderni PUC, perché viticoltura e olivicoltura, che costituiscono la matrice agricola in cui sono immersi gli ambienti urbanizzati, sono sistemi agricoli rilevanti (aspetto produttivo) e anche elementi caratterizzanti il paesaggio (aspetto turistico - ricreativo).

L'Indagine Agronomica (tradizionalmente richiesta nei piani urbanistici comunali) e la Cartografia dei suoli (basata anche su tecniche avanzate di telerilevamento) hanno costituito la base essenziale per la realizzazione di una Carta delle Capacità d'Uso Agricolo dei suoli (*Land Capability Classification*) e della Carta delle attitudini dei suoli alla viticoltura (*Land Suitability Classification*) di Castelvenere.

La valutazione, con tecniche statistiche multivariate, delle relazioni tra suoli e caratteristiche composizionali dei mosti e dei vini ha permesso di definire e cartografare zone omogenee di produzione (*Viticultural Zoning*), con particolare attenzione alla cultivar Falanghina.

Il lavoro realizzato da Leone, anche se importante nei metodi utilizzati e nei risultati ottenuti, rappresenta il primo passo verso un processo di zonazione complessiva (quindi anche di altre varietà d’interesse) del territorio di Castelvenere.

Con opportune integrazioni, potrebbe infatti essere esteso ad altri comuni vitati della Valle telesina e del Taburno attualmente coinvolti nella realizzazione del PUC.

Lo stesso metodo, con opportune modifiche ed integrazioni, potrebbe riguardare l'olivicoltura, altro consistente settore del comparto agricolo di queste aree. Purtroppo, come recentemente affermato dal presidente del CNR, Luigi Nicolais, *"non ci si rende conto che la capacità di competere di un Paese si basa principalmente sulla capacità di innovare e la capacità di innovare deriva da quella di fare ricerca e utilizzare la ricerca prodotta"*.

Non è un caso che dal 1996 l'Associazione delle Città del Vino abbia contribuito - insieme a molte altre Associazioni come Legambiente e Università come il Politecnico di Milano - al raggiungimento di esiti positivi nel campo della sostenibilità e del contrasto al consumo del suolo.

In questi anni amministratori, urbanisti e architetti hanno affrontato il tema dello sviluppo rispettoso delle peculiarità del territorio e delle esigenze economiche e sociali di chi ci vive e, grazie al contributo dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, una nuova cultura si è fatta strada.

Un approccio ecologico alla pianificazione, che non vede più il territorio come supporto indifferenziato destinato ad accogliere le necessità urbane ma come un sistema di risorse e di valori essenziali per conservare e riprodurre la vita.

*"In questo scenario pieno di opportunità offerte dalle leggi regionali"* - ha ricordato il Presidente dell'Associazione Nazionale Città del Vino Pietro Iadanza - *"assume impulso e attualità l'esperienza del Piano regolatore delle Città del Vino."*

*L'Associazione è fortemente convinta della centralità nei piani regolatori comunali delle aree rurali e della necessità di una legge adeguata sulla valorizzazione dei territori agricoli e sul consumo dei suoli. E ritiene che la zonazione viticola sia un validissimo strumento-metodo di aiuto ai produttori per rafforzare la qualità dei vini, da adottarsi in tutti i piani regolatori comunali di riferimento alla Doc Sannio"*.

---

Secondo l'adanza "sta aprendosi un interessante spazio culturale per lo scambio di esperienze di pianificazione strutturale e strategica, aventi come profilo unificante quello della tutela e valorizzazione delle zone di pregio vitivinicolo.

*In questa nuova e originale visione della pianificazione multisettoriale, l'agricoltura assume anche la funzione di produzione di beni pubblici, contribuendo alla sostenibilità dello sviluppo del territorio oltre che alla produzione di qualità com'è nel comparto vitivinicolo.*

*Ma è indispensabile che i viticoltori siano coinvolti fin dall'inizio nel processo di pianificazione, affinché le regole urbanistiche, quelle della sostenibilità e quelle per il contrasto al consumo di suolo, siano affidate all'accettazione e alla condivisione".*

L'ampio risalto tra i sindaci della wine valley del Sannio per le nuove opportunità che un lavoro di zonazione può dare nel migliorare la qualità dei prodotti del territorio, trova riscontro nelle parole del Sindaco di Castelvenere, Alessandro Di Santo:

*"Il nostro Comune è il più vitato d'Italia per quantità di vigneti dedicati alla viticoltura, che ha peraltro ormai raggiunto livelli molto alti, ed è doveroso attribuire il giusto riconoscimento al lavoro delle cinquecento aziende vitivinicole che ci lavorano.*

*Basti pensare che quest'anno ben cinque aziende di Castelvenere (Medaglie d'Oro Torre Venere e Vitivinicola Anna Bosco, Medaglie d'Argento Alexia Capolino Perlingieri, Castelle di Antichi Sapori e Vigne Sannite - Cecas S.C.) hanno vinto medaglie alla Selezione del Sindaco, e che l'Azienda Torre di Venere con la sua Falanghina è stata eletta la cantina più green d'Italia alla seconda edizione di "Impronte d'eccellenza", il concorso promosso da Città del Vino e Cifo proprio per premiare tecniche agronomiche sostenibili per una viticoltura di valore."*

E molti altri sono stati i riconoscimenti (quattordici in totale, tra Ori e Argenti) attribuiti dalla SdS 2013 ai produttori del beneventano, dalle Aziende Agricole Cautiero e De Fortuna di Frasso Telesino alla Santimartini di Solopaca, dalla

---

---

Cantina Sociale La Guardiense di Guardia Sanframondi alle Cantine Iannella Antonio e Fontanavecchia di Libero Rillo di Torrecuso.

*Così come sarà senza dubbio opportuno, studiare strumenti di valorizzazione e promozione del turismo enogastronomico e attivare tavoli che concentrino risorse sull'area con il coordinamento dell'Associazione delle Città del Vino". A ribadirlo è Floriano Panza, sindaco di Guardia SF.*

*"Il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali dovrebbe adottare la zonazione come utilissimo strumento di programmazione per evitare quegli squilibri che nascono, per esempio, dall'aver eccedenze di vino da una parte e mancanza di altre tipologie di prodotti dall'altra, come sta accadendo nelle nostre campagne. Potrebbe infatti essere applicata anche al settore della frutticoltura e dell'olivicoltura, non solo nel Sannio ma in tutta la Penisola. La valutazione dell'effetto terroir sulla produzione di uva e di vino è peraltro cosa assai nota a chi lavora in vigna, dove la quantità è inversamente proporzionale alla qualità".*

A ribadirlo è Massimo Di Carlo della Santimartini, già storico presidente della Cantina Sociale di Solopaca e genius loci dell'attività dell'Azienda con una storia alle spalle di diverse generazioni.

E di qualità se ne intende se questa realtà produttiva, che ha saputo conciliare tradizione e innovazione, dopo essere già sbarcata in Francia e tra poco anche in Giappone, è in procinto di arrivare nei mercati statunitensi e cinesi.

I vigneti della Santimartini si stendono sui terreni piedimontani del Sannio e di Solopaca, caratterizzati da marne argilloso-calcaree, con un'ideale esposizione collinare e una buona escursione termica.

Le uve, allevate a spalliera e a raggiera, sono seguite dai tecnici dell'azienda in tutte le fasi, dal periodo della potatura fino alla maturazione, riducendo al minimo l'uso di fitofarmaci. I vitigni coltivati con cura e passione - *Falanghina, Trebbiano, Malvasia, Aglianico, Sangiovese, Piediroso, Sciascinoso* - realizzano a vini bianchi e rossi in

purezza e in blend. A completare la produzione, grappe di falanghina e di aglianico e cioccolatini alla falanghina.

Una menzione particolare merita il Mاتیerno Sannio Dop Aglianico, che ha appena ricevuto una Medaglia d'Argento all'ultima edizione della Selezione del Sindaco, ed è un vino di grande personalità, deciso e persistente. Affinato in barriques di rovere francese allies e poi lasciato riposare in serbatoi di acciaio prima di essere passato in bottiglia, è di colore rosso granata intenso, con note di frutto maturo, more, prugne, lampone, grande concentrazione ed elevato volume.

#### I Progettisti

Architetto Vincenzo Carbone  
Ingegnere Antonio Napoli  
Ingegnere Marco Della Porta

#### Gruppo di progettazione

Ing. Gaetano De Nigris  
Dott. Antonio Leone  
Dott. Michele Pacelli  
Dott.sa Cinzia Verrillo

## 4. VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La Città, la forma, l'architettura.

La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo

L'efficienza energetica.

Valorizzazione delle attività produttive l'indifferenza funzionale.

### La Città, la forma della Città, l'architettura

Dopo il 1992, lo sviluppo sostenibile rimette al centro della politica urbana il rapporto forma – città – abitare.

L'equazione forma, città, abitare, propone l'attualità dell'impostazione di Bernard Huet, *“parlare di forma urbana non significa ignorare i problemi socio-economici, né credere che solo l'architettura sia in grado di costituire lo spazio della città”*.

*“Significa semplicemente riconoscere la dimensione del visibile dello spazio urbano, operare all'interno di un sistema d'interrelazione fra forma urbana e tipologia architettonica, accettare che lo spazio urbano sia caricato dei valori simbolici gerarchizzati che danno un significato differenziale all'architettura”*.

I progetti di trasformazione urbana e i concorsi servono a diffondere la necessità dei quattro elementi costitutivi del tessuto: il tracciato (che connette l'esistente con il nuovo), le gerarchie monumentali (la piazza e gli spazi pubblici), la suddivisione funzionale e tipologica e le regole spaziali.

### La tutela del Sito di Antica Formazione e delle Cantine Tufacee del XVI secolo

---

---

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

Il Sito di antica Formazione è rappresentato dal Borgo Medievale con le sue Cantine tufacee e i luoghi della memoria preistorici, sannitico - romani, medievali, religiosi rappresenta. Le cantine tufacee, attive dal XVI secolo, rappresentano il documento dell'originalità e testimonianza della produzione e delle attività vitivinicole del territorio.

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

Il PUA d'iniziativa pubblica del Borgo Medioevale con le Cantine Tufacee deve far proprio le misure di salvaguardia che seguono:

*Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che conformano il sito di antica formazione. Nelle unità di intervento sottoposte a MO, MS, restauro, risanamento conservativo, le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni.*

*Negli interventi di restauro è consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale. Le superfetazioni e integrazioni volumetriche incongrue: tettoie, ecc. vanno rimossi. E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o accessorie, il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari.*

*Gli interventi sul costruito sono legati a quelli sugli spazi non costruiti con progetto unitario (aree di cortili d'interesse storico e aree di pertinenza degli immobili, orti e giardini).*

---

---

*Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate d'interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune uso e utilizzo.*

*E' ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale. Le chiusure esterne con avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento è da preferire l'uso di pietra di tufo per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti. L'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, è consentito in sostituzione di preesistenti solai di legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.*

*E' ammesso l'adeguamento dei prospetti, e l'adeguamento tecnologico, quali contatori, ecc., che non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo.*

## **Efficienza energetica**

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

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

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

## 5. VALORIZZAZIONE DEI VIGNETI E DELLO SPAZIO RURALE

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

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

A tale finalità è predisposta apposita zonizzazione viticola. La valorizzazione è programmata attraverso:

- Le azioni della La zonazione vitivinicola.
- La disciplina del PUC volta al mantenimento della funzionalità degli spazi, alla valorizzazione delle parti funzionali (produttive, scientifiche, turistiche) dal punto di vista della multifunzionalità.
- La disciplina del Progetto Direttore dell'ambito extraurbano volto a contenere la crescita edilizia e migliorare la qualità ambientale e paesaggistica.

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

Gli ambiti della tutela

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

La rete della mobilità dolce e lenta

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

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

- ✓ di 1° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E1: (boschi, prati, aree di riserva di naturalità, aree a forte rischio idraulico, ecc.);
- ✓ di 2° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E2: (aree del corridoio ecologico, ecc.);
- ✓ di 3° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E3: (immobili e aree di cui agli articoli 136 e 142 del Decreto Legislativo 42 del 2004, aree di attenzione archeologica, ecc.);
- ✓ di 4° grado. La componente programmatica definisce tali aree del tipo E4: (aree particolarmente produttive coltivate a vigneto, ecc.).

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

L'obiettivo generale è la rifunzionalizzazione e il ridisegno complessivo delle aree, con aumento del livello di servizio e di qualità insediativa.

---

---

L'obiettivo specifico è il miglioramento della qualità insediativa e delle attrezzature, con realizzazione di specifiche funzioni (aree parcheggio, verde, spazio fieristico / espositivo etc.) e il contrasto agli elementi di degrado.

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

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

Le piste ciclopedonali e i green way lungo le strade verso i territori dei Comuni di Telese, San Salvatore Telesino e Guardia SF della Città Telesina rappresentano il fondamento della mobilità urbana sostenibile e della valorizzazione delle aree di pregio.

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

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

Le aree sono oggetto di specificazione nelle differenti zone e ai fini dell'acquisizione sono oggetto di procedura di esproprio o di compensazione urbanistica e ambientale con cessione gratuita. La fascia attrezzata di metri 6 è indicativamente organizzata con la sistemazione di marciapiede, fascia alberata e pista ciclopedonale.

Sono individuati 4 boulevard partecipi del sistema territoriale della Città Telesina e della rete ecologica che seguono le strade esistenti:

- Boulevard della Strada Sannitica:** tra Castelvenere e Telese.  
**Boulevard delle Cantine:** tra Via delle Cantine e Via San Tommaso.  
**Boulevard della Leonessa:** tra Via Pagliano e San Salvatore Telesino.  
**Boulevard delle Terme:** tra Via San Tommaso e Telese.

#### I Progettisti

Architetto Vincenzo Carbone  
Ingegnere Antonio Napoli  
Ingegnere Marco Della Porta

#### Gruppo di progettazione

Ing. Gaetano De Nigris  
Dott. Antonio Leone  
Dott. Michele Pacelli  
Dott.sa Cinzia Verrillo

## 7. I TEMI STRATEGICI

Le trasformazioni urbanistiche  
Le aree dismesse.  
I vuoti urbani  
Il nuovo mercato delle opere pubbliche  
Le porte territoriali

### Le trasformazioni urbanistiche.

Elemento importante è il disegno urbano, il nuovo assetto delle aree, il progetto urbano all'interno di una visione generale di inquadramento degli obiettivi del Piano generale. Solo allora il progetto urbano nella scala adeguata per il territorio locale può dispiegare i suoi effetti positivi accrescitivi e moltiplicatori come afferma l'architetto Eduardo Leira<sup>7</sup> parlando del Guggenheim di Bilbao.

Restano importanti, quindi, gli indirizzi di governo urbano nelle operazioni di trasformazione urbana<sup>8</sup> dei PUA d'iniziativa pubblica per le aree di trasformazione dettati dal Piano generale.

---

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

<sup>8</sup> Va segnalato CAMPOS VENUTI: "il mio lungo percorso verso la metropolizzazione" pubblicato su Metronomie. Rivista di ricerche e studi sul sistema urbano bolognese. N.31 dicembre 2005. Nel libro è trattato il tema del progetto urbano come progetto di trasformazione, riprendendo il dibattito tra Campos Venuti e Oriol Bohigas nel Forum Mondiale delle Città che si è tenuto a Barcellona del 2004.

Lo stralcio viene riportato di seguito:

---

“Il problema è un altro, cioè quello che l’attenzione concentrata sulle “trasformazioni urbane”, sembra averci fatto dimenticare il necessario rapporto fra queste e le contemporanee “trasformazioni territoriali”.

E avendo trascurato questo rapporto, molti si sono fatti trascinare in una disputa culturale che ha confuso il fine con i mezzi, dando luogo alla diatriba del “progetto contro il piano”; una questione che è stata di gran moda per qualche anno, che ha fatto molti danni, ma che per fortuna sembra oggi dimenticata, lasciandosi dietro perfino alcuni effetti positivi.

Per certi aspetti lo scontro del progetto contro il piano, è uno dei tanti effetti secondari negativi dell’incapacità italiana di ammodernare il regime immobiliare, la legislazione e la pianificazione urbanistica, senza abbandonare i principi essenziali dell’interesse pubblico, garantendo un pratico meccanismo attuativo e coinvolgendo gli investimenti privati nell’attuazione.

C’è stato, infatti, un periodo in cui in Italia, sconfitta definitivamente la riforma urbanistica basata sull’esproprio generalizzato e scomparsa la possibilità di applicare volontariamente l’esproprio diffuso, come si era fatto a Bologna, a Brescia, a Modena o a Reggio, è sembrato ad alcuni che fosse l’urbanistica in quanto disciplina ad ostacolare la necessaria, continua trasformazione della città; e che la soluzione del problema fosse da ricercare nell’architettura, liberata in quanto disciplina dalle pastoie dell’urbanistica.

Da questo punto di vista il “piano” poteva essere accantonato o dimenticato, ricorrendo sistematicamente alle “varianti”, sostituendolo con il “progetto” che anticipava con la sua forma architettonica le varianti urbanistiche; diventando a parole il simbolo della libertà creativa, ma nei fatti evitando di sottoporsi al rispetto di una qualsivoglia regola di inquadramento territoriale.

Finché non emerse un disegno riformatore, capace di garantire insieme l’interesse pubblico, la pratica attuativa e il coinvolgimento degli investimenti privati, la diatriba fra progetto e piano, fu un vero e proprio dialogo fra sordi.

Perché alle obiezioni sull’impraticabilità dell’urbanistica vigente, era difficile replicare senza proporre un modello di urbanistica praticabile, mentre alle obiezioni sulla inaccettabilità di una trasformazione urbana senza regole, si rispondeva citando l’impraticabilità delle regole vigenti.

Il fatto è che, comunque, la contrapposizione si manteneva entro i confini delle trasformazioni urbane, o peggio di singole zone urbane.

Se, già allora, indipendentemente dalla proposta di una legge e di un piano riformati, fossimo stati capaci di non isolare il dibattito sulle singole trasformazioni della città, il quadro territoriale in cui inserirle sarebbe, in ogni caso, apparso quale necessario elemento regolatore, quale inevitabile esigenza di pianificazione, quale fonte reale di ogni concreta strategia di trasformazione.

Devo dire che, lavorando al piano di Madrid degli anni '80, avevo io stesso rischiato di essere coinvolto nella polemica astratta fra piano e progetto; polemica che, per qualche tempo, aveva iscritto aprioristicamente gli uomini legati all'operazione di Madrid fra i difensori del piano e quelli legati all'operazione di Barcellona fra i difensori del progetto.

Certo, io ho sempre difeso l'esigenza del piano, ma credo di aver dato un contributo non secondario a far sì che l'Istituto Nazionale di Urbanistica, proponesse una riforma legislativa a sostegno di un piano ben diverso da quello rigido, inattuabile e burocratico, che era diventato in Italia il piano della legge del 1942.

Così quando fui posto in Italia a confronto con Oriol Bohigas, massimo esponente degli interventi di Barcellona, delusi forse chi si aspettava le scintille, ma insieme all'architetto catalano indicai, invece, facilmente quale era la strada per superare l'annosa contraddizione.

Lui stesso ha ricordato quell'incontro, in un volume omaggio ("Homenaje") che alcuni architetti spagnoli hanno voluto scrivere recentemente su di me, dove Bohigas si trova in piena consonanza di accenti con il vicino scritto di Eduardo Leira, che era stato il direttore del piano di Madrid.

Egli racconta di come avesse schematicamente spiegato gli interventi di Barcellona per le Olimpiadi del 1992, aiutandosi con dei disegni; interventi che integrano la città consolidata con la periferia nord, trasformando la linea di costa occupata prima da aree industriali dismesse, in un mix di residenze, di attrezzature turistiche e di impianti direzionali e congressuali.

Quando toccò a me - racconta ancora Bohigas -, dissi che quello descritto schematicamente, era indubbiamente "un piano, un buon piano e un piano indispensabile per tutta l'operazione".

---

Bohigas aggiunge gentilmente che per lui fu una lezione da ricordare; perché alla giusta critica al piano prescrittivo e quantitativo, io aggiungevo “fondamentali cambiamenti di metodo, di obiettivi e di operatività. ... Da allora – conclude – sono stato più rispettoso, ma più esigente, con i piani, in omaggio al buon criterio di Campos”.

Così proprio a Bohigas e a me toccò inaugurare nel settembre 2004 il Forum Mondiale delle Città a Barcellona.

E in quell'occasione tornai sull'argomento, ormai superato, quale pretesto per citare l'errore che abbiamo fatto un po' tutti, nel privilegiare il tema della trasformazione urbana, che rischia di ridursi agli interventi puntuali, a danno delle trasformazioni territoriali, che ci devono sempre ricordare la strategia generale dell'azione urbanistica.

E a Barcellona io ho voluto ricordare quale fosse a Madrid la strategia del primo piano urbanistico della Spagna democratica: l'impegno prioritario a cancellare gli squilibri sociali fra la zona privilegiata di nord-ovest dell'area madrilenà, a vantaggio della zona sud-orientale fortemente sottoservita per quanto riguarda l'istruzione, lo sport, la sanità, la cultura e il verde.

Realizzando una coraggiosa operazione di riequilibrio sociale territoriale, sostenuta – tra l'altro – dalle prime forme di partecipazione popolare “dal basso”.

Se allora fossimo riusciti ad imporre il confronto tra le “trasformazioni territoriali” che incorporano le strategie, avremmo scoperto che all'operazione di riequilibrio prevalentemente sociale di Madrid, corrispondeva una analoga operazione di riequilibrio – questa più funzionale – di Barcellona, che alle industrie dismesse del “fronte a mare” nord sostituiva, residenze, impianti turistico - ricreativi e direzionali - congressuali.

E avremmo impedito che al confronto sui fini – di fatto analoghi –, si sostituisse il confronto sui mezzi, contrapponendo il progetto al piano; quando invece l'insieme dei progetti urbani di Barcellona, forza la mano al vecchio piano senza aggiornarlo formalmente, ma applicando una strategia innovativa di trasformazioni territoriali esplicitamente dichiarata.

Al Forum di Barcellona ho, invece, soltanto citato un altro problema, perché non mi piaceva l'idea di sollevare controversie a casa d'altri; ma lo splendido sistema di

---

---

E gli indirizzi sono:

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

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

### **Le aree dismesse: Il Manifesto dell'AUDIS di marzo del 2013.**

L'Associazione delle aree urbane dismesse ha elaborato nel marzo del 2013 un manifesto di stimolo all'intervento di trasformazione e rigenerazione urbana.

La portata culturale di questo manifesto è evidente.

---

progetti urbani che in pochi anni ha trasformato la città, secondo me, non ha affrontato insieme il tema del riequilibrio metropolitano.

Anzi, per la verità, a Barcellona è aperta la discussione se l'Area Metropolitana comprenda appena pochi comuni della prima cintura, o piuttosto debba coinvolgere un territorio sub regionale assai più vasto, fino ad includere Terrassa e Sabadell, due città della taglia di Modena e di Reggio Emilia.

Lasciando aperta, dunque, l'alternativa fra una strategia di sostanziale ingrandimento per il capoluogo, o invece una reale strategia di riequilibrio ad ampio raggio.”

---

---

Il contenuto del manifesto è proposto come sistema di principi per buone pratiche.

*“ Le città italiane sono entrate da qualche anno in una fase del tutto nuova rispetto alle precedenti.*

*Questa fase si apre dopo alcuni decenni in cui le città hanno accompagnato un ciclo economico sostanzialmente espansivo, attraverso, prima e lungamente, la dilatazione fisica dei confini urbani sotto la spinta dei vasti spostamenti di popolazione e della crescita dell'economia materiale, e poi attraverso lo sviluppo incentrato su ampie operazioni di riconversione urbana favorite dalla ricaduta nel settore immobiliare dell'esplosione dell'economia finanziaria.*

*Oggi, quanto sta accadendo nell'economia italiana, nel quadro della crisi economica globale e strutturale, comporta per le comunità locali il fatto di non potere più contare, e probabilmente mai più contare, sui fattori tradizionali di crescita e di trasformazione urbana determinati dalla propensione privata agli investimenti, prevalentemente immobiliari, e dalle ricadute che tali investimenti potevano generare sui singoli territori.*

*Nel futuro, in regime di risorse scarse, riuscirà a emergere chi sarà in grado di proporre fattori di qualità piuttosto che di quantità.*

*L'oggettiva situazione di difficoltà che attraversa l'economia delle città - e dunque le loro prospettive di crescita - viene oggi affrontata con l'atteggiamento di chi si aspetta che “la notte passi” e che si ritorni in tempi più a meno brevi nella situazione precedente, oppure con un atteggiamento di ripiegamento che immagina una regressione materiale destinata a peggiorare per un tempo lungo e indefinito.*

*C'è un altro punto di vista che AUDIS si propone di avanzare e di far diventare l'oggetto della propria riflessione per il futuro.*

---

---

*Questo punto di vista muove dalla convinzione che le nuove condizioni entro cui si dovrà operare e le nuove sfide che si dovranno affrontare implicino un modo del tutto nuovo, di immaginare la crescita della città futura, fondato su una soluzione dei problemi nell'ottica, praticata e non solo dichiarata, di produrre una città migliore di quella che abbiamo avuto in eredità dai decenni espansivi delle nostre economie. Se ciò è vero, la crisi dello sviluppo quantitativo dovuta a una crisi di risorse sia pubbliche sia private, coniugata alla crisi della domanda per il tipo di prodotto che il mercato era abituato ad offrire, può diventare l'opportunità per immaginare la mobilitazione di risorse diverse, volte a generare una offerta più aderente alle necessità fondamentali della gente e dunque a costruire una città migliore.*

*Può diventare l'opportunità per riprogettare la città sulla base di modelli più vicini alle necessità dei cittadini in tutte le loro articolazioni individuali, sociali e materiali, una riprogettazione in cui i termini qualità, welfare urbano, sostenibilità non siano solo dei titoli retorici, in cui i bisogni di tutti e di ciascuno non siano subordinati agli interessi di pochi, contrabbandati come interessi generali; in cui le risorse che il corpo sociale può mettere in campo vengano indirizzate a vantaggio di tutti.*

*AUDIS ritiene, dunque, che la crisi dei modelli di crescita consolidati non sia ciclica, ma strutturale e che dunque obblighi a ripensare profondamente i modi di crescita delle nostre città e a sviluppare su un piano diverso, più radicale, anche se assai più difficile, la riflessione sviluppata in questi anni a partire dall'opportunità rappresentata dalla disponibilità di vasti patrimoni di aree dismesse, e poi dalla necessità di affrontare il tema della cosiddetta "rottamazione urbana" per rigenerare parti di città esauste.*

*Oggi, infatti, il tema della rigenerazione riguarda la città nel suo insieme ed è necessario prefigurare modelli di sviluppo fino ad ora sostanzialmente inesplorati, ma di cui possono intravedersi i contorni.*

*Contorni che ci dicono come il termine valorizzazione, non abbia più a che fare con il suo connotato economico, ma prevalentemente con i suoi connotati sociali; come il termine sostenibilità vada prevalentemente declinato alla francese, come*

---

---

*durabilità; che il termine qualità urbana non rimandi solo a valori estetici, ma anche e soprattutto a valori etici; che il termine sviluppo non sia più sinonimo di entropia, che in ultima istanza sottrae beni, come fa lo sviluppo urbano legato al consumo del suolo, ma di rigenerazione e di crescita.*

*Ben sapendo che la rigenerazione urbana richiede un insieme d'interventi sincroni allo sviluppo economico, a partire dalle caratteristiche del contesto territoriale di riferimento nell'ottica della costruzione di una strategia di Sviluppo Economico Locale.*

*Le attività economiche promosse dall'attuazione di strategie di questo tipo potrebbero essere quelle che generano la domanda di spazi che motiva le future trasformazioni fisiche.*

*Queste enunciazioni generali hanno campi di immediata applicazione che sono alla portata delle risorse materiali e concettuali già a disposizione e che potrebbero avere delle importanti ricadute positive sugli assetti urbani e sulle attività, anche economiche, che nella città si sviluppano: il Social Housing, gli Ecoquartieri, l'integrazione dell'agricoltura nelle aree urbane e periurbane abbandonate o sottoutilizzate (agricoltura urbana), i parchi produttivi legati alle tecnologie ecosostenibili, la riconversione sistematica nel senso della qualità di tutto il patrimonio esistente; il restauro dei territori vasti, la mobilità pubblica, l'attuazione delle bonifiche, il Welfare urbano diffuso, l'eliminazione dei fattori di rendita dalle trasformazioni urbane in favore dei fattori produttivi, il necessario ripensamento degli strumenti di pianificazione, peggiorati dal coacervo legislativo regionale.*

*Sono tutti termini che rimandano alla questione della rigenerazione urbana che può avere senso e successo solo se diventa non una delle politiche virtuose che vengono fatte da una amministrazione, ma la politica portante di trasformazione delle città concepibile una volta attraversato quel tornante della storia che sta definendo nuovi modi di vivere e di operare e nuovi parametri economici a cui rapportarsi. AUDIS ritiene che la sfida molto alta e complessa lanciata dalla crisi*

---

---

*generale possa essere affrontata e vinta anche attraverso la messa a punto di innovativi strumenti di programmazione e gestione.*

## **I vuoti urbani**

La definizione di vuoto urbano tiene conto di due aspetti, obsolescenza e l'architettura. Per vuoti urbani s'intendono aree rese disponibili per obsolescenza o cambio di destinazione d'uso, che sono chiamate periferie interne, grandi vuoti, aree dismesse, derelict land.

Ma secondo un concetto più consono all'architettura, i vuoti urbani sono anche le piazze, i parchi, le strade, gli spazi urbani non edificati o qualunque altro spazio aperto indipendentemente dalla loro scala. Il vuoto urbano può generare da una condizione di vuoto percettivo, che accade per esempio quando la distanza tra due edifici è eccessiva per mantenerli in rapporto diretto.

In tal senso, i vuoti urbani sono spazi interni alle città la cui comprensione consente di distinguere un campo qualitativo le cui proprietà sono definite dai propri limiti e dagli oggetti inseriti.

La piazza costituisce il nucleo stesso della civiltà urbana. L'argomento è trattato da Camillo Sitte nel libro: L'arte di costruire la città. Sitte propone di inserire il progetto urbanistico nella storia della città cui fa riferimento, ritenendo fondamentale il rispetto per la tradizione e la rivalutazione dei luoghi pubblici, perché centri nodali della vita.

## **Il nuovo mercato delle opere pubbliche**

L'altra importante tendenza che sta interessando il settore costruzioni è la trasformazione del mercato delle opere pubbliche. Vincoli di bilancio sempre più stringenti e cambiamenti normativi, uniti alla volontà di esternalizzare dei servizi, hanno portato all'affermazione dei cosiddetti nuovi mercati pubblici: partenariato

---

---

pubblico-privato, project financing, costruzione e gestione, locazione finanziaria immobiliare in costruendo. Queste nuove forme di affidamento si distinguono dal tradizionale appalto di “sola esecuzione” per via di un maggiore coinvolgimento dei privati, sia nel finanziamento sia nella gestione delle opere. Con il risultato di rendere più sfumati i confini tra capitale pubblico e capitale privato, tra gestione pubblica e privata.

In questo quadro sono da tenere in considerazione i contenuti del D L /70 2011, la Legge Cresci Italia e quelli del Piano Casa. Le norme hanno ridefinito il quadro normativo per favorire l'avvio dei processi di rigenerazione urbana, accompagnati da incentivi e snellimenti. Alla base di questi programmi vi è il principio della compensazione urbanistica.

## **Le porte territoriali**

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

In quest'ottica il tema della Porta rappresenta una sfida della nostra contemporaneità; una sfida che coinvolge le nostre identità e le modalità che fino a oggi abbiamo utilizzato per rappresentarla. Il nodo territoriale rilevante del Piano è quello riguardante l'area di connessione tra Castelvenere e Telesse, già nota come “porta del vino”.

## 8. I TEMI DELL'URBANISTICA RIFORMISTA RIPORTATI NEL PIANO

Le vie dell'urbanistica.  
La compensazione.  
Il contributo di sostenibilità.

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

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

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

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

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

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

---

---

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

Così esiste, afferma Giuseppe Campos Venuti,

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

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

## **La compensazione urbanistica del Piano**

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

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

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

---

---

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

## 9. FORME DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano  
Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli:  
Indicatore di edificabilità.  
Le classi di aree.  
La nuova edificazione.  
Le aree a standard.

### Attuazione del Piano

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

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

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

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

---

---

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

### **Ambito Strutturale di Edificabilità dei suoli.**

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

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

### **Indicatore di edificabilità.**

L'indicatore di edificabilità è distinto in due aliquote. La prima aliquota si basa sullo stato di fatto e di diritto delle aree, uguale per aree con le stesse caratteristiche di rendita di posizione; la seconda dipende dalle scelte pubbliche in funzione della

---

---

trasformazione fisica e funzionale. La prima è riferita all'edificabilità intrinseca del suolo (potenzialità intrinseca), la seconda all'edificabilità aggiuntiva.

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

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

## **Le Classi di aree.**

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è distinto in classi di aree che, per matrice storica e architettonica, densità, disegno, omogeneità dell'impianto, rapporto con le opere pubbliche e infrastrutture possono essere considerate omogenee o presentare caratteri identitari.

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

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC):

Siti o Nuclei di Antica Formazione (SAF).

Aree Urbane Storiche (AUS).

Tessuto Urbano Riconoscibile per Disegno Urbanistico (TUR).

AMBITO EXTRAURBANO:

Aree contigue al TUR e utilizzabili per il rinnovamento urbano.

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

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

Aree agricole (AE).

## **La nuova edificazione.**

---

---

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

## **Le Aree standard.**

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

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

Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

## 10. GLI STANDARDS RESIDENZIALI, URBANISTICI E AMBIENTALI

Il sistema delle aree per spazi pubblici  
L'housing sociale

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

#### Gli standards residenziali, urbanistici e ambientali

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

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

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

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

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

F2z spazi destinati al verde pubblico di ruolo locale.

F3z spazi destinati al parcheggio pubblico.

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

F1t attrezzature di interesse generale, ospedaliera, istruzione superiore;

F2t spazi destinati ai parchi pubblici urbani;

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

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

F4 attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo.

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

F6 spazi privati destinati a impianti sportivi, ecc.

## **Dotazione di spazi pubblici**

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

a) mq 5,00 per abitante, per aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);

b) mq 2,0 per abitante, di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);

c) mq 9,00 per abitante, di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) mq 2,00 per abitante, di aree per parcheggio pubblico.

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

**Il Piano propone una quantità di spazi pubblici maggiore della dotazione minima prevista dal Decreto pari ad una dotazione complessiva tra aree esistenti e aree di progetto pari a circa 37 mq/ab., di cui 13 mq/ab. esistenti e 24 mq/ab di progetto.**

### AREE FZ

Aree FZ esist.	35200	0,3	13
Aree FZ di prog.	33300	0,3	12

---

---

Aree FZ di progetto da TU	33211	0,3	12
	<b>101711</b>		<b>37</b>

Dei 24 mq/ab circa 12 mq/ab attraverso aree per servizi pubblici di progetto monofunzionali e 12 mq/ab di progetto dedotte da procedimenti perequativi.

Anche le aree per servizi pubblici di progetto monofunzionali e la viabilità di progetto interna sono incluse nel procedimento di assegnazione del diritto di edificabilità in funzione dell'estensione e della localizzazione e pertanto sottoposte a procedure di perequazione compensativa. In questo contesto, la manovra permette di acquisire aree di progetto per circa 66.500 mq attraverso il procedimento di cessione gratuita.

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

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

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

Rientrano nella zona del tipo F1t lettere a), b), nella zona del tipo F2/t lettera c).

**Il PUC propone una quantità maggiore della dotazione minima prevista dal Decreto in ragione di una dotazione di aree a parco del tipo F2T pari a circa 1.569.000 mq., corrispondenti a circa 577 mq/ab dove è altresì compresa la dotazione minima di F1T.**

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

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

---

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

---

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

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

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

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

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

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

La legge finanziaria 2008 n. 244 del 2007 al comma 258 dell'articolo uno, ha consentito la definizione, negli strumenti urbanistici e fino alla riforma organica del governo del territorio, di zone da destinare alla trasformazione in cui sia possibile la cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili destinati a edilizia residenziale sociale e sia altresì possibile la fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale in funzione dell'entità del valore di trasformazione. Il successivo comma 259 ha previsto che il comune possa, nell'ambito degli strumenti urbanistici, consentire aumenti di volumetrie premiali ai fini della realizzazione di

---

---

edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico e edilizio e di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale.

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

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

### **Le aree di modificazione MUB.**

Il programma costruttivo è formulato dai promotori immobiliari in conformità a parametri fissati dal piano. Il valore della densità di popolazione, in tali tipi d'interventi, assume preminenza e primato.

Il valore di trasformazione dell'area, quindi, può esser distinto in due tipologie: quello che si riferisce al programma senza edilizia sociale (che attua la previsione di modificazione e/o trasformazione del piano) e quello che si riferisce al programma che, pur attuando la previsione del piano, comprende una misura premiante (misura compensativa) rivolta alla realizzazione di edilizia sociale.

Il Comune ha scelto questa seconda tipologia.

Edilizia sociale che, in quanto, considerabile standard aggiuntivo, realizzato dai privati, assolve una funzione d'interesse generale nella difesa della coesione sociale, ai sensi del DM del 22 aprile del 2008.

Inoltre, poiché rispondente a questa ragione legislativa, la parte di edilizia sociale realizzata nell'ambito di questi tipi di programmi costruttivi e la parte compensativa

---

---

necessaria, è inclusa nel dimensionamento di alloggi residenziali del piano generale con riguardo al capitolo edilizia pubblica.

Con questa tipologia, conforme al piano e al dimensionamento, si raggiungono i seguenti benefici pubblici:

- Si attua la previsione del piano.
- Si realizza edilizia sociale.
- Si concorre a determinare integrazione sociale e coesione.
- Si realizzano i servizi pubblici<sup>9</sup>, senza necessità di nessun finanziamento da parte del Comune, connessi all'attuazione della previsione urbanistica dell'area.
- Il procedimento permette di raggiungere elevata qualità urbana.

---

<sup>9</sup> La quota di servizi pubblici è relativa a parcheggi pubblici e verde attrezzato pubblico è allestita nell'ambito della realizzazione del programma costruttivo da parte del promotore immobiliare, fermo restando lo scorporo degli oneri.

## 11. DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO INSEDIATIVO E PRIORITA' DI URBANIZZAZIONE

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

Tutto ciò in accordo con l'attuale tendenza della pianificazione urbanistica e della pianificazione provinciale.

Il dimensionamento del fabbisogno residenziale dei PUC nell'arco di un decennio, calcolato in coerenza con quanto esposto, è espresso in alloggi.

Il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, è stimato sulla base delle seguenti quattro componenti:

- incremento demografico;
- riduzione del sovraffollamento abitativo;
- eliminazione di alloggi inidonei non recuperabili;
- effetti di programmi di sviluppo relativi alla pianificazione istituzionale.

È ormai consolidato, per favorire le politiche di contenimento dei consumi di risorse idriche e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, applicare ai fini del dimensionamento dei PUC dei coefficienti di riduzione o di incremento del fabbisogno residenziale.

In particolare è possibile applicare i coefficienti di incremento relativi al contenimento dei consumi idrici, che sono:

- Incremento del 10% del fabbisogno residenziale in virtù di aver ridotto nell'ultimo triennio di oltre il 10% le perdite della risorsa idropotabile;

- Incremento del 5% del fabbisogno residenziale in virtù di avere almeno l'80 % (o di aver incrementato nell'ultimo triennio di almeno il 10% il numero) di abitanti residenti i cui scarichi sono convogliati nella pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione con regolare autorizzazione allo scarico.

L'incremento demografico, nell'arco di un decennio, va calcolato sulla base di una proiezione lineare applicando il saldo naturale medio e il saldo migratorio medio del decennio precedente.

Il fabbisogno sarà la risultate della differenza fra famiglie previste e numero di alloggi esistenti, al netto di quelli occupati da non residenti.

## ANDAMENTO DEMOGRAFICO 1/01/2002 – 31/12/2012

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2002</b>	<b>2.646</b>
▪ NATI	+ 27
▪ DECEDUTI	- 42
▪ IMMIGRATI	+ 71
▪ EMIGRATI	- 71
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2002</b>	<b>2. 631</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2003</b>	<b>2.631</b>
▪ NATI	+ 18
▪ DECEDUTI	- 29
▪ IMMIGRATI	+ 57
▪ EMIGRATI	- 55
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2003</b>	<b>2.624</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2004</b>	<b>2.624</b>
▪ NATI	+ 23

---

---

▪ DECEDUTI	- 27
▪ IMMIGRATI	+ 47
▪ EMIGRATI	- 53
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2004</b>	<b>2.614</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2005</b>	<b>2.614</b>
▪ NATI	+ 20
▪ DECEDUTI	- 24
▪ IMMIGRATI	+ 66
▪ EMIGRATI	- 53
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2005</b>	<b>2.623</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2006</b>	<b>2.623</b>
▪ NATI	+ 18
▪ DECEDUTI	- 35
▪ IMMIGRATI	+ 78
▪ EMIGRATI	- 44
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2006</b>	<b>2.640</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2007</b>	<b>2.640</b>
▪ NATI	+ 11
▪ DECEDUTI	- 27
▪ IMMIGRATI	+ 48
▪ EMIGRATI	- 29
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2007</b>	<b>2.643</b>

---

---

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2008</b>	<b>2.643</b>
▪ <b>NATI</b>	<b>+ 13</b>
▪ <b>DECEDUTI</b>	<b>- 31</b>
▪ <b>IMMIGRATI</b>	<b>+ 42</b>
▪ <b>EMIGRATI</b>	<b>- 59</b>
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2008</b>	<b>2.608</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2009</b>	<b>2.608</b>
▪ <b>NATI</b>	<b>+ 21</b>
▪ <b>DECEDUTI</b>	<b>- 21</b>
▪ <b>IMMIGRATI</b>	<b>+ 88</b>
▪ <b>EMIGRATI</b>	<b>- 82</b>
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2009</b>	<b>2.614</b>

<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2010</b>	<b>2.614</b>
▪ <b>NATI</b>	<b>+ 21</b>
▪ <b>DECEDUTI</b>	<b>- 24</b>
▪ <b>IMMIGRATI</b>	<b>+ 71</b>
▪ <b>EMIGRATI</b>	<b>- 63</b>
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2010</b>	<b>2.619</b>
<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2011</b>	<b>2.619</b>
▪ <b>NATI</b>	<b>+ 22</b>
▪ <b>DECEDUTI</b>	<b>- 35</b>
▪ <b>IMMIGRATI</b>	<b>+ 59</b>
▪ <b>EMIGRATI</b>	<b>- 61</b>
<b>POPOLAZIONE AL</b>	<b>2.604</b>

---

---

---

---

<b>31/12/2011</b>	
<b>POPOLAZIONE AL 01/01/2012</b>	<b>2.604</b>
▪ <b>NATI</b>	<b>+ 13</b>
▪ <b>DECEDUTI</b>	<b>- 28</b>
▪ <b>IMMIGRATI</b>	<b>+ 74</b>
▪ <b>EMIGRATI</b>	<b>- 66</b>
<b>POPOLAZIONE AL 31/12/2012</b>	<b>2.597</b>

## **Incremento delle famiglie**

Il Piano, ai fini del dimensionamento, per tentare di trovare soluzioni confacenti ad una situazione in cui, il rischio della desertificazione, dell'abbandono e della diminuzione di popolazione, potrebbe automaticamente comportare "il blocco" dell'attività edilizia in termini tradizionali, prevede, nuova edificazione anche se si verifica una riduzione della popolazione, al fine di non arrestare un processo di evoluzione delle strutture insediative, naturalmente salvaguardando il valore del territorio dal punto di vista paesaggistico.

Il numero di famiglie al censimento del 2001 è pari a 727; al 2011 è pari a 1161 con un incremento di circa il 37% pari a circa 434 nuovi nuclei familiari.

Al 2001 il numero medio per famiglie risulta di 2,65 componenti.

Al 2001 la popolazione residente risulta di 2632 unità di cui 1519 nel centro abitato, 234 nei nuclei abitati e 879 nelle case sparse. Pertanto si può desumere una suddivisione della popolazione tra centro e campagna pari a 1519 e 1113.

Al 2001 le abitazioni risultano 1122 di cui 673 nel centro, 114 nei nuclei abitati e 335 nei nuclei rurali. Il numero medio delle stanze per abitazioni occupate è pari a 5.

L'ISTAT rileva inoltre l'indicatore di occupazione per stanza pari a 0,52 che corrisponde a 2 stanze per ogni abitante.

Al 2011 la popolazione residente è di 2620. Se ne deduce che a fronte di un aumento del nucleo delle famiglie tra il 2001 e il 2011 paria circa 434 nuclei in più si registra una sostanziale stagnazione della popolazione.

Se ne deduce, inoltre, che in presenza di una forte stagnazione della popolazione che l'aumento del nucleo familiare è dovuto alla frammentazione dei nuclei dovuta esclusivamente alla domanda interna.

In base a tale presupposto, e trovando riscontro anche nel PTCP, è considerato ai fini del calcolo dell'incremento demografico del PUC un incremento del numero della famiglie pari al 5% prendendo come valore di riferimento il numero delle famiglie registrato alla data del 31.12.2011.

## FAMIGLIE TOTALI PREVISTE AL 2022

In base a tali considerazioni ai fini del dimensionamento della componente dell'incremento demografico si considera il numero di famiglie registrate al 31.12.2011 pari a 1161.

FAMIGLIE AGGIUNTIVE AL 2023 = 5% x FAMIGLIE 2012 = 5% x 1161 = **60 Famiglie**

N °AB. AGGIUNTIVI AL 2023 = FAMIGLIE AGG. AL 2023 X N° MEDIO AB. PER FAMIGLIA = 232 X 2,65 = **129 Ab.**

FAMIGLIE PREVISTE AL 2023 = FAMIGLIE AL 2012 + FAMIGLIE AGGIUNTIVE AL 2023 = 1161+60 = 1221

## INCREMENTO ABITANTI PREVISTO AL 2023 PER AUMENTO FAMIGLIE

= 2597 (popolazione residente al 2012) + 129 (per incremento famiglie) = **2726**

Pertanto, gli standard del piano saranno calcolati rispetto a tale dato complessivo.

## Incremento di alloggi

Relativamente ai nuovi alloggi del piano si fa presente che il calcolo ha tenuto conto esclusivamente dei vani malsani.

I vani malsani sono vani non recuperabili a fini residenziali in considerazione della loro allocazione. Sono tuttavia recuperabili a altre destinazioni volte alla valorizzazione del centro antico.

Ai vani malsani sono aggiunti i vani necessari per compensare le destinazioni a servizi in funzione dell'ambito strutturale di edificabilità propria dei suoli.

In tal senso si ha:

➤ Vani malsani	250
➤ Attrattività Sistema Città –Telesina	275
➤ Vani per riduzione affollamento	282
➤ Ambito strutturale di edificabilità propria di aree a servizi	165 - 200
➤ Diritti Edificatori pubblici	149 - 200
<b>Totale</b>	<b>1121</b>
Vani per incremento famiglie	129
<b>Totale complessivo</b>	<b>1250</b>

corrispondenti a circa 350 nuovi alloggi.

Diritti edificatori pubblici per complessivi vani 309. Il dimensionamento reale è pari a vani  $1250 - 309 = 941$ . Saranno reperite aree per  $812 + 129$  vani in funzione degli indici assegnati dalla componente programmatica del PUC, distribuendole nelle zone B, C e aree di trasformazione o modificazione urbanistica (TU).

## I Diritti edificatori pubblici

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

Per le aree a destinazione urbanistica di TUC, TUD2 è imposto un diritto edificatorio pubblico (IP) pari al 10% dell'indice territoriale da assegnare alle superfici compensative. La restante parte del valore dell'indice territoriale comprende la quota residenziale, la quota eventualmente non residenziale e le eventuali maggiorazioni.

Tali diritti edificatori pubblici possono essere utilizzati attraverso gli API per la realizzazione di opere pubbliche, o edilizia sociale nelle aree compensative o FZ.

Il valore medio di edificabilità propria è così stabilito:

- Il valore medio delle aree libere appartenenti al TUC, cui è imposta nella componente programmatica la destinazione FZ, è 0,30 - 0,5 mq/mq (funzione dell'estensione e della classe AUS).
- Il valore medio delle aree libere appartenenti all'AEU cui è imposta nella componente programmatica la destinazione FZ, è 0,04 - 0,25 mq/mq.

La componente programmatica assegnerà i valori.

## **Direttrici produttive**

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

- Porta territoriale Enogastronomica direttrice Napoli – Roma
- Direttrice per Cerreto Sannita
- Direttrice per Guardia Sanframondi

## **La Direttrice ambientale dominante**

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

- Il Parco agricolo – fluviale conformante zona FT.
- Connessione ecologica lineare (Telese – Castelvenero – S. Salvatore Telesino).

## **Le infrastrutture e attrezzature urbane**

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

- Rafforzamento attrezzature ambito urbano esistente.
- Rafforzamento attrezzature ambientali e territoriali volte alla valorizzazione delle risorse naturali perseguendo la connessione lineare di tipo intercomunale.

- Costruzione dei nuovi spazi pubblici attraverso il sistema della perequazione nelle aree di trasformazione incluse nella componente programmatica.

Dal punto di vista infrastrutturale la componente programmatica prevederà il rafforzamento del collegamento con Guardia Sanframondi e conseguente innesto sulla direttrice esistente.

## **Opere di urbanizzazione previste comprese nel Programma triennale delle Opere Pubbliche 2013/2015**

Oasi di interesse scientifico Parco Rascolagatti	€ 800.000,00
Realizzazione Parco Seneta	€ 206.582,76
Riqualificazione urbanistica e ambientale del Borgo Medievale	€ 1.500.000,00
Adeguamento e completamento del centro sportivo	€ 1.150.000,00
Impianto produzione energetica da fonti rinnovabili	€ 1.400.000,00
Recupero Centro Sociale Madonna della Foresta	€ 1.037.000,00
Recupero Istituto Comprensivo V. Venditti	€ 980.000,00
Impianto di depurazione Caselle a servizio del Centro Abitato	€ 150.000,00
Porta Enogastronomica direttrice Napoli – Roma	€ 2.970.000,00
Centro Sportivo Comunale Bocciodromo	€ 289.372,44
Recupero Torre Angioina	€ 817.477,00
Realizzazione Isola Ecologica	€ 280.000,00