

## Piano Urbanistico Comunale Città di Benevento

### Audizione del 13 dicembre 2023

#### PREMESSA

ANCE e Confindustria, condividendo l'obiettivo che l'amministrazione comunale ha posto alla base della redazione del nuovo PUC, ovvero evitare il consumo del suolo puntando al recupero e valorizzazione dell'esistente, ritengono necessario **disporre di uno strumento utile ad accompagnare interventi di rigenerazione urbana delle zone cittadine che versano in condizioni di degrado, nonché che consenta una imprescindibile attività di riqualificazione**, anche, ove possibile, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nel PUC sarà necessario recepire e dare attuazione alla legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 che disciplina le "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente".

Si tratta di una disposizione che rende stabili alcuni effetti della Legge Regionale del 28 dicembre 2009 n. 19 "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa", sempre prorogata negli ultimi anni, con la possibilità di realizzare una serie di interventi di recupero e rigenerazione urbana senza incidere su ulteriore consumo di suolo.

La legge regionale, entrata in vigore lo scorso 16 agosto, è composta da 8 articoli, e prevede in particolare:

- ampliamento delle casistiche di interventi con Edilizia Libera, CILA e SCIA;
- previsione di deroghe agli strumenti urbanistici comunali, che dovranno poi adeguarsi alla legge regionale, in tema di rigenerazione urbana e recupero di edifici dismessi e/o incompiuti (ivi compresi quelli industriali), con possibilità di aumenti volumetrici;
- definizione di Edilizia residenziale sociale.

Imprescindibile sarà un **sistema regolatorio adeguato e certo, costituente il presupposto necessario per attrarre gli investimenti privati** che devono

inevitabilmente accompagnare qualunque importante processo di sviluppo territoriale e garantire la sicura fattibilità degli investimenti previsti.

Riteniamo prioritario **individuare rapidamente strumenti procedurali che consentano**, senza intaccare i primari interessi generali, che devono essere complessivamente soddisfatti attraverso l'approvazione del PUC, **di intervenire, in tempi brevi, in situazioni mature per essere affrontate e risolte nell'immediato, anche favorendo l'iniziativa privata ed i relativi investimenti.**

Pertanto, nel procedimento di approvazione del nuovo PUC, conformemente ai dettami del regolamento regionale, riteniamo che già nel preliminare di piano, vengano inseriti elementi di decisione e scelte di fondo e, quindi, opzioni strategiche che devono rappresentare delle "invarianti" poste a base della successiva attività di formazione del PUC.

Si ritiene che, a detto documento preliminare, vada quindi attribuito **un livello di dettaglio che consenta**, anche in coerenza con le scelte in esso già contenute, **da un lato la rapida realizzazione di interventi sul territorio, dall'altro** la possibilità di anticipare eventuali contestazioni, prevedendone un non previsto passaggio di condivisione in Consiglio Comunale.

In questo modo **si potrebbe addivenire alla rapida conclusione di procedimenti di approvazione di interventi** di pubblico interesse perché previsti dalle linee strategiche di pianificazione, attraverso gli strumenti acceleratori appositamente previsti dalla normativa vigente, stimolando gli stessi investitori privati a presentare proposte da approvare con procedure più celeri di cui sopra.

In definitiva, senza perdere la visione complessiva propria dello strumento urbanistico e i processi di condivisione a tutti i livelli, con un chiaro preliminare di piano, si potrebbero vedere in tempi rapidi risultati concreti e innescare i processi di sviluppo di cui la città di Benevento ha bisogno, sfruttando le irripetibili opportunità che questo periodo storico offre, contribuendo in misura decisiva a favorire l'investimento privato in un quadro di regole definite.

## LE DIRETTRICI STRATEGICHE

### 1) PUNTARE SULLA RIGENERAZIONE URBANA, SENZA ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO, PARTENDO DA UN CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI ABBANDONATI.

Lo strumento per realizzare processi concertati e condivisi di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di recuperare immobili e terreni abbandonati, è un **censimento del territorio, per conto dell'amministrazione comunale, tramite piattaforma digitale appositamente dedicata.**

Attraverso l'individuazione di immobili di proprietà comunale o privata, si possono **programmare interventi specifici, in Partenariato Pubblico Privato, di riqualificazione e di abbattimento e ricostruzione, anche con premialità specificamente previste per gli investitori.**

Premialità intese per gli investitori come possibilità di aumento volumetrico e costo di acquisto calmierato, mentre per l'amministrazione comunale, nell'ambito dell'aumento volumetrico, la proprietà di parte degli immobili con la possibilità di destinarli ad housing sociale, con interventi realizzati dall'investitore.

**Discorso analogo può essere fatto per le superfici compensative,** cedute negli anni dai costruttori. In particolare per i terreni edificabili senza opere di urbanizzazione e di scarso interesse per il Comune e per i cittadini, si propone concedere la perequazione, ovvero la possibilità di realizzare interventi in altri terreni oggetto del censimento per il tramite della piattaforma di cui sopra, al fine di evitare l'abbandono delle stesse e per far fronte a costi di manutenzione eccessivi sia per il pubblico che per il privato.

In conclusione, si chiede di perimetrare, nell'ambito del PUC, le aree sottoposte a rigenerazione per le quali prevedere incentivi/bonus volumetrici e premialità da un punto di vista fiscale. Ance si rende disponibile sin da ora a mettere a disposizione una piattaforma ad hoc per la perimetrazione e il censimento delle aree.

Altri punti di interesse sono:

- **Depurazione.** E' necessario prevedere una premialità per il privato operante nelle zone non direttamente collegate al depuratore, per far fronte ai maggiori costi legati alla depurazione nella realizzazione di fabbricati nuovi o che prevedono un aumento, seppur minimo, del numero di abitanti equivalenti.
- Dare la possibilità di creare attività commerciali (ristorazione o altro...) ai piani superiori degli edifici.
- Prevedere per le zone agricole la possibilità di una vocazione sportiva con annesse attività di servizio (anche commerciali).
- Consentire l'estensione degli edifici anche in altezza, senza limitazioni standard che possano pregiudicare interventi di rigenerazione urbana verticale; a tal fine sarebbe auspicabile anche individuare un'area per edifici "torre" senza limiti di altezza, rispettando una logica armonica del costruito.
- Avviare una campagna di sensibilizzazione per i cittadini ad utilizzare i parcheggi presenti per evitare stalli e soste selvagge e per diminuire l'inquinamento.

## **2) ADOTTARE UN'ADEGUATA PROGRAMMAZIONE PER LO SVILUPPO DELLE AREE INDUSTRIALI DI PONTE VALENTINO, OLIVOLA E PEZZA PIANA, ATTRAVERSO LA COSTITUZIONE DI UNA APEA (AREA INDUSTRIALE O PRODUTTIVA DOTATA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SISTEMI NECESSARI A GARANTIRE LA TUTELA DELLA SALUTE, DELLA SICUREZZA E DELL'AMBIENTE)**

Programmare interventi affinché non si abbiano problematiche negli insediamenti produttivi, attraverso la predisposizione di un piano energetico, un piano ambientale e un piano di zonizzazione acustica<sup>1</sup>.

Creare condizioni (di gestione, autorizzazioni e costi) per attrarre nuove imprese nell'area industriale, attraverso la costituzione di APEA (Area industriale o produttiva dotata «delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute,

---

<sup>1</sup> suddivisione del territorio cittadino in aree omogenee, secondo 6 classi acustiche, attribuendo i limiti propri per ogni utilizzo del territorio, dagli usi più tutelati - ad esempio scuole e ospedali - a quelli che, per propria natura, producono livelli acustici significativi: aree produttive.

della sicurezza e dell'ambiente), velocizzando le procedure che altrimenti richiederebbero un nuovo PUA con allungamento delle tempistiche.

Le APEA saranno dotate di un adeguato sistema di controllo delle emissioni di inquinanti, garantendo quindi la prevenzione dell'inquinamento dell'area, dell'acqua e del suolo, la tutela della salute e della sicurezza, l'uso sostenibile delle risorse nonché il risparmio e l'efficienza energetica. L'obiettivo principale è di creare un modello di governo del territorio orientato alla sostenibilità tra sistema produttivo e politiche ambientali coinvolgendo come attori protagonisti i Consorzi di sviluppo economico locale e le imprese.

Nell'area PIP Olivola Roseto, rendere flessibile la possibilità di investimento, e quindi eliminare l'obbligo, attualmente previsto, di acquistare una superficie di 10 ettari anche per un piccolo aumento volumetrico.

**3) VALORIZZARE I CORSI D'ACQUA, ADOTTANDO DA UN LATO INTERVENTI DI SISTEMAZIONE IDRAULICA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE ZONE A RISCHIO E DALL'ALTRO PROMUOVENDO INIZIATIVE PER LA FRUIBILITÀ A FINI SPORTIVI (PISTE CICLABILI) E COMMERCIALI (LOCALI).**

Programmare uno sviluppo della città in relazione ai suoi fiumi.

Provincia e Regione hanno avviato l'iter per una salvaguardia e messa in sicurezza degli alvei dei fiumi, anche in ragione della situazione attuale che è peggiorata rispetto al tragico evento alluvionale del 2015. Necessario sarà mettere in sicurezza le aree e creare un osservatorio permanente sullo stato dei fiumi e sulla materia che da essi sarà prelevata.

**4) IMMAGINARE UNO SVILUPPO INTEGRATO DEGLI INTERVENTI LEGATI ALL'ALTA VELOCITÀ NAPOLI BARI.**

I lavori dell'Alta Velocità/Capacità Napoli Bari necessitano di una serie di interventi collaterali idonei alla piena valorizzazione della zona interessata con conseguenti interventi sui punti di seguito illustrati:

**a) Terminal BUS.**

In base ad una mappatura realizzata tra le imprese del settore, risultano essere circa 70 gli autobus del trasporto extraurbano che tutte le mattine fanno capolinea presso la città di Benevento, spostando oltre 3.000 studenti dalla provincia al capoluogo e viceversa.

E' da condividere la scelta di posizionare il terminal bus a ridosso della stazione centrale, per garantire un corretto interscambio ferro gomma e viceversa.

Tuttavia, affinché lo stesso sia funzionale è importante che lo stesso sia adeguato alle esigenze del mercato, con un minimo di 60 stalli e che sia accompagnato dalla creazione di una mobilità cittadina funzionale in grado di spostare i viaggiatori dalla stazione centrale ai vari punti nevralgici della città, a partire dalle scuole.

Pertanto, si chiedono garanzie rispetto alle metrature necessarie e al numero di stalli finalizzati ad una funzionalità dell'area per i mezzi pubblici e privati che transiteranno e stazioneranno nell'area. Considerando le dimensioni degli Autobus pari a circa 13 metri di Lunghezza e 2,65 di larghezza, le aziende di trasporti stimano la necessità di disporre di un Terminal Bus di circa 10.000 mq.

- b) **una adeguata viabilità nel quartiere della stazione** in grado di creare sviluppo all'intera area evitando la soppressione di passaggi a livello e prevedendo strade di accesso alternative, anche in una logica di espansione dell'area: creare soluzioni progettuali e tecniche idonee a non compromettere le attività industriali insediate nelle suindicate zone e, al contempo, a non impedire il corretto sviluppo di un'area dalle grandi potenzialità strategiche.

Pertanto, con riferimento alla soppressione del passaggio a livello in via Valfortore insistente sulla linea AV/AC Napoli Bari, si propone la realizzazione di un sovrappasso carrabile alla ferrovia, corredato da un adeguato collegamento stradale di accesso alle contrade San Chirico e Acquafredda.

Relativamente alla soppressione del passaggio a livello su via Paga, per effetto dei lavori di elettrificazione della linea ferroviaria Salerno, Avellino e Benevento, superare in via definitiva la chiusura del predetto passaggio a livello, al fine di armonizzare le nuove scelte pianificatorie con le potenzialità di sviluppo e di consolidamento produttivo del comprensorio urbano.

Nell'ambito del protocollo d'intesa sottoscritto il 12 febbraio 2020 da Regione Campania, RFI e Comune di Benevento in merito alla riqualificazione della

stazione ferroviaria di Benevento, che prevede una dotazione finanziaria specificamente dedicata allo sviluppo delle aree adiacenti e di accesso alla stazione, prevedere un progetto di rigenerazione urbana che interessi la zona di via XXV Luglio, attraverso un cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali, industriali e artigianali, con l'obiettivo riqualificare due importanti spazi/immobili in stato di abbandono, l'ex edificio del monopolio di stato e il Consorzio Agrario.

Infine, nell'ottica di sviluppo delle aree di sviluppo industriale nella zona PIP di Pezzapiana, adiacenti e collegate alla stazione centrale, prevedere la trasformazione urbanistica di aree attualmente inutilizzate a causa di destinazioni urbanistiche errate in aree artigianali, commerciali e industriali, in modo da consentire investimenti di privati e insediamenti di nuove imprese, attratte dalla nuova logistica e dalle potenzialità della stazione AV/AC Napoli Bari.

- c) la **creazione di uno scalo merci nella zona industriale di Ponte Valentino**, quale elemento di sviluppo e di attrazione degli investimenti produttivi: dare concretezza e attuazione al protocollo sottoscritto nel 2018 e ai successivi accordi per la realizzazione di uno scalo merci, visto che l'Area di Ponte Valentino è già attraversata dal raddoppio della linea ferroviaria Napoli-Bari e dotata di una stazione attualmente inutilizzata. Inoltre, essendo l'Area di Ponte Valentino un'area ZES, e che le merci potenzialmente movimentabili nel territorio ammontano a circa 920 mila tonnellate/anno (giustificando l'interesse di un investimento pubblico e privato), l'opera risulta di grande interesse per le aziende per il collegamento con i mercati dei paesi del Centro Europa nell'ambito del corridoio Scandinavia-Mediterraneo.
- d) garantire per le imprese insediate nella zona della stazione, individuata nel vecchio PUC come D1 – zona industriale – che i vincoli siano quelli di una zona industriale tout court, senza ulteriori vincoli e limitazioni in termini di altezze, distanze ecc. Inoltre, se per motivi ambientali o di altro tipo le imprese fossero costrette a delocalizzare le proprie attività, individuare uno strumento urbanistico di perequazione o trasformazione da definire congiuntamente.

**5) CREAZIONE DI UNA PIAZZA DEI MESTIERI DESTINATA ALLA FORMAZIONE DUALE, NELL' AREA DI PIAZZA COMMESTIBILI/ EX ORSOLINE, QUALE CENTRO DI RACCORDO TRA IMPRESE, UNIVERSITÀ E SCUOLE PER LA FORMAZIONE TECNICA DEI GIOVANI E CENTRO DI SPERIMENTAZIONE:**

Grazie al progetto PINQUA che ha consentito di ottenere finanziamenti per la riqualificazione degli immobili di proprietà comunale "Ex Orsoline" e "Mercato Commestibili – Galleria Malies", Confindustria e ANCE propongono la possibilità di utilizzare parte di quegli spazi a "Piazza dei Mestieri".

La piazza dei mestieri sull'esempio di quanto già realizzato in altre città può diventare uno spazio dedicato alla formazione e istruzione duale (sede dei vari ITS e Corsi professionalizzanti) un luogo di partecipazione e incontro attraverso la messa a disposizione e la fruizione di spazi "aperti" che stimolino la conoscenza, il dialogo e lo scambio.

**6) CREAZIONE DI UN CENTRO DEDICATO ALLO SVILUPPO DELLE BIOTECNOLOGIE SFRUTTANDO LA SINERGIA TRA GOVERNO E STRUTTURE SANITARIE LOCALI, UNIVERSITA' E IMPRESE.**

Si ritiene che nella città di Benevento sia possibile creare un distretto biotecnologico mutuando la positiva esperienza del distretto mirandolese che si poggia su tre PILASTRI PRINCIPALI:

**le imprese** che operano in una vasta gamma di settori caratterizzate da un alto livello di innovazione e competitività.

**la ricerca e sviluppo** grazie al supporto delle Università del Sannio e del Molise.

**il governo locale** che può favorire lo sviluppo del distretto promuovendo iniziative per sostenere l'innovazione, la ricerca e lo sviluppo del settore biotecnologico.

Questi tre pilastri sono interconnessi e si rafforzano a vicenda. Le imprese del distretto beneficiano dell'infrastruttura di ricerca e sviluppo e del sostegno del governo locale. La ricerca e lo sviluppo sono alimentati dall'innovazione delle imprese e dalla collaborazione tra il mondo accademico e l'industria. Il governo locale crea un ambiente favorevole all'innovazione e alla crescita del settore biotecnologico.



Si ritiene che la struttura del Distretto Biomedicale Mirandolese è un modello che può essere replicato anche nella realtà di Benevento.

## **CONCLUSIONI**

Il sistema ANCE e Confindustria si pone, dunque, questi obiettivi:

- a) promuovere processi innovativi aperti, offrendo conoscenza e competenze tecniche a servizio di un progetto di comunità;
- b) portare esperienze concrete idonee a favorire la giusta sinergia nella rete dei soggetti locali pubblici e privati;
- c) monitorare congiuntamente le condizioni tecniche dello sviluppo dei progetti e delle iniziative.

**A tal fine, ANCE e CONFINDUSTRIA chiedono un tavolo di confronto tecnico permanente con il Comune di Benevento per offrire contributi puntuali sui vari aspetti di interesse urbanistico sopra descritti.**