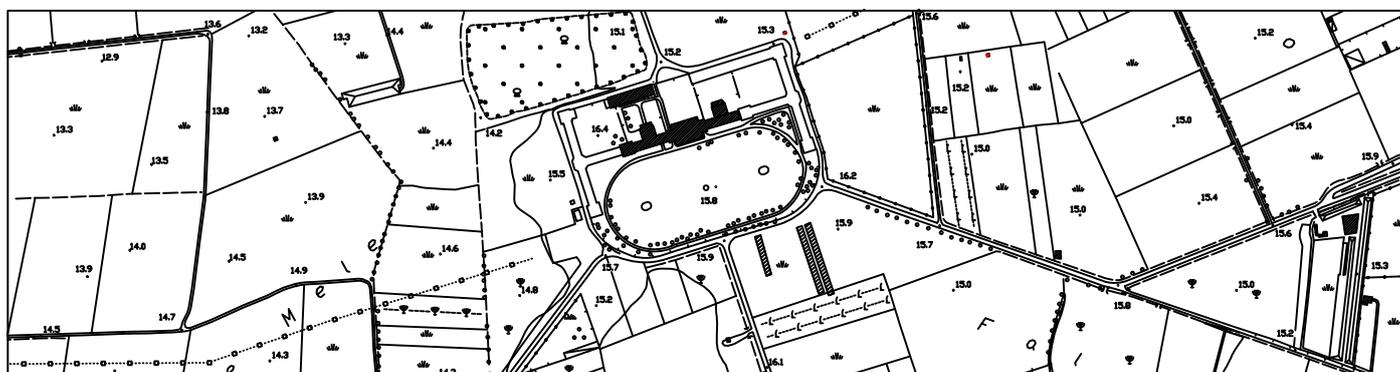




COMUNE DI SAN TAMMARO

PROVINCIA DI CASERTA

P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE



IL R.U.P. - DIRIGENTE U.T.C.
Ing. Luigi Vitelli

IL SINDACO
Dott. Emiddio Cimmino

ELABORATO:

Relazione

TITOLO:

PROGETTO:

STUDIO ASSOCIATO D'INGEGNERIA ED ARCHITETTURA

CRISTIANO

Ing. Renato Cristiano

Ing. Mario Cristiano

Arch. Allan Cristiano

collaboratori:

Arch. Germana Di Gennaro

Arch. Adriano Pollice

DATA

SCALA

FORMATO

2015



COMUNE DI SANTAMMARO

(Provincia di Caserta)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

RELAZIONE

- 1. Premessa
- 2. L'inquadramento territoriale
- 3. La morfologia del territorio
- 4. I vincoli ed i condizionamenti territoriali
- 5. La situazione socio economica
- 6. Il patrimonio edilizio
- 7. Le attrezzature pubbliche e private e le infrastrutture
- 8. Il dimensionamento di Piano
- 9. Il disegno di Piano
- 9.1 La zonizzazione
- 9.2 Le attrezzature standards
- 9.3 Le infrastrutture
- 10. La normativa di attuazione

Conclusione

1. - Premessa

L'impostazione del progetto del P.U.C. di San Tammaro si basa su alcuni momenti di democratica partecipazione della cittadinanza alle scelte generali di orientamento della politica urbanistica e di assetto del territorio locale.

Un primo, attraverso l'Audizione delle Organizzazioni sociali, culturali, sindacali, economico-professionali e ambientaliste (prescritta dalla legge regionale 16/04) e con la cittadinanza nell'incontro tenutosi in data 04/07/2012.

Al verbale dell'audizione, tenutosi sotto forma di "Consiglio comunale aperto", hanno offerto contributo, oltre al Sindaco ed al progettista del PUC numerosi interventi di cittadini, tecnici e rappresentanti delle Associazioni ed Organizzazioni invitate; inoltre hanno fatto pervenire successivamente proposte scritte al Presidente della Confesercenti di San Tammaro ed il Geom. Cantiello.

Da tali momenti di consultazione e discussione si devono quindi fare emergere le linee guida della politica urbanistica del Piano e, di conseguenza, del mandato affidato ai professionisti per la sua elaborazione.

Gli "indirizzi programmatici", delineati dall'Amministrazione, costituiscono poi in concreto una rigorosa definizione dei principali temi ed aspetti della elaborazione di Piano, a cui si è fatto corrispondere la corrispettiva interpretazione dimensionale, localizzativa e normativa, attraverso il progetto.

Il contenuto di detti "indirizzi programmatici" di Piano, approvati con delibera dalla G.M. n 10.02.2012, si mostra indispensabile alla comprensione delle finalità e delle risultanze della elaborazione del Piano, ed è stato oggetto di uno specifico approfondimento dell'Amministrazione, formalizzato nella redazione del documento "*Relazione di medio periodo - indirizzi della pianificazione - rispetto degli obiettivi*", trasmesso anche all'Amministrazione Regionale.

Naturalmente tali indirizzi sono stati assunti nella elaborazione del progetto del PUC, di cui la relazione che segue illustra i principali caratteri e contenuti.

* * *

2. - L'inquadratura territoriale

Il Comune di San Tammaro, con i suoi 36,82 kmq, è per ampiezza territoriale tra i più estesi dei comuni della provincia di Caserta.

Il suo territorio, in ragione della dimensione della popolazione residente e delle attività produttive presenti, si presenta quale molto moderatamente impegnato dall'insediamento urbano (meno del 10%, coi suoi 3,24 kmq di territorio urbanizzato), risultando le aree rurali nettamente preminenti.

Il Comune, si inserisce e ricade al margine dell'agglomerato urbano che si sviluppa senza soluzione di continuità tra la città di Caserta, di Santa Maria Capua Vetere e di Capua.

Elementi caratterizzanti il territorio di San Tammaro, sia sotto l'aspetto infrastrutturale che morfologico-ambientale sono rispettivamente la strada statale 7 bis (ora strada provinciale) ed il tracciato della ferrovia ad Alta Velocità (TAV), che attraversano longitudinalmente l'intero Comune in direzione nord-sud.

Inoltre in prossimità del margine orientale del Comune corre la ferrovia Alifana (di cui è prevista la riqualificazione quale metropolitana leggera); il confine comunale a sud è costituito dal Lago principale (da Marcianise alla foce di Pineta Grande); il Real Sito di Carditello è indubbiamente la risorsa storico architettonica più rappresentativa del territorio e polo di riferimento paesistico-ambientale di alto pregio, purtroppo bilanciato in negativo dai non molto distanti sito di stoccaggio temporaneo R.S.U..

Gli ampi spazi rurali, sono utilizzati a fini agricoli con coltivazioni a pieno campo, nel quale la tradizionale prevalente coltura del tabacco è stata soppiantata da colture ortive che coprono gran parte delle superfici disponibili.

Sotto l'aspetto delle potenzialità di realizzazione di nuove infrastrutture il cui impatto potrà risultare molto positivamente avvertito dal Comune, si devono segnalare la previsione di una Stazione metropolitana sulla linea ferroviaria dell'Alifana al confine con il territorio di Santa Maria Capua Vetere ed il progetto di un asse viario con caratteristica superstradale di collegamento tra l'esistente svincolo sull'Autostrada Napoli-Roma (di Santa Maria C.V.), l'area di Grazzanise e la fascia costiera presso Castel Volturno.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico ambientale il territorio non presenta caratteri di singolarità o specifici pregi: l'andamento altimetrico risulta decisamente pianeggiante ed i margini visivi all'intorno risultano definiti esclusivamente dal circostante paesaggio agricolo ed in misura molto dilatata dalle lontane colline del Casertano.

Anche il centro storico, salvo i caratteri tipici dell'addensamento e dell'edilizia tradizionale corale, non mostra un particolare interesse o valore, anche se è possibile evidenziare la presenza di alcuni palazzi di maggiore decoro e del monumento della Fontana Carolina.

Occorre segnalare che a fronte dei detti caratteri "strutturali" del territorio sotto l'aspetto paesistico ambientale e naturalistico, che si presenta privo di criticità così come di valori e pregi particolari lo stesso risulta invece gravato da significativi vincoli e condizionamenti (da quelli "positivi", legati alla presenza del Real Sito del Carditello a quelli "negativi" derivanti dai siti di stoccaggio RSU).

La presenza di corsi di acque pubbliche, costituite dal reticolo idrografico dei Regi Lagni, investe il territorio dei vincoli generici di tutela paesistica.

La situazione idro-sismo-geologico desumibile dagli studi e dai Piani stralcio dell'Autorità Bacino Liri Garigliano Volturno (Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni per il basso Volturno, approvata con DPCM del 10/12/2004 - G.U. del 4/02/05, n. 28), risulta caratterizzata da una ampia fascia definita "retroarginale" che si sviluppa lungo il confine meridionale del comune, seguendo il percorso del Lagno principale di Marcianise.

Non sussistono, per altro, vincoli di tipo archeologico.

Il Comune di San Tammaro, nell'ambito del comprensorio occidentale dell'area metropolitana di Caserta, riveste una collocazione funzionale relativamente marginale.

Infatti presenta dimensioni insediative e demografiche relativamente ridotte rispetto ai centri urbani contermini, una collocazione infrastrutturale "derivata" nei confronti delle direttrici stradali portanti, una caratterizzazione intermedia tra industriale, commerciale ed il residenziale.

Tuttavia, come è evidente, la sua collocazione nell'area vasta di appartenenza è definita da una rete di rapporti territoriali e funzionali ben più ampia ed articolata di quella apparentemente "periferica" sopra accennata.

Il Comune presenta in maniera spiccata, e li accentua, i caratteri della zona, che sono quelli di una realtà rurale, investita da una trasformazione urbanistica priva di un coerente disegno urbano e da significativo sviluppo.

La graduale evoluzione economico-insediativa tradizionale è andata accelerandosi, man mano che sull'area si riversava la domanda generata dai centri urbani saturi contermini, e segnatamente dai poli egemoni delle città di Santa Maria Capua Vetere e di Capua.

Tale accelerazione, inadeguatamente guidata sotto l'aspetto urbanistico, ha creato problematiche rilevanti ad una realtà insediata fragile, quale quella del territorio di San Tammaro.

La sfida della pianificazione urbanistica locale è, quindi, soprattutto quella di riuscire a valorizzare il territorio comunale, non nel senso di contrapporsi velleitariamente alle tensioni insediative presenti, ma di controllarle, per evitare il rischio di travolgere la realtà urbana comunale, e di indirizzarle verso realizzazioni funzionalmente qualificanti e di sviluppo economico e sociale.

San Tammaro, nel suo insieme, si dispone geograficamente sulla direttrice nord-sud tra i centri di Aversa e di Capua e, collocandosi in posizione contigua a Santa Maria Capua Vetere, partecipa al contempo anche in parte alla direttrice Caserta Capua.

Sotto l'aspetto degli attuali assi stradali principali il territorio di San Tammaro è attraversato dalla Strada Statale 7 bis, rispetto alla quale il suo centro abitato risulta disposto su entrambe i lati, creando per l'interferenza tanto una "dequalificazione" del percorso, quanto un ostacolo funzionale all'unitarietà del tessuto urbano.

In definitiva la Strada Statale, a cui è affidato il compito dei collegamenti esterni del Comune, non presenta caratteristiche di percorribilità adeguate a tale funzione.

Rispetto alla situazione delle infrastrutture stradali, rilievo particolare riveste la previsione progettuale di un ramo autostradale che, partendo dallo svincolo sull'Autostrada del Sole di Santa Maria Capua Vetere punta su Grazzanise, attraversando a nord il territorio comunale, dove è previsto anche uno svincolo di uscita.

Ancora a livello progettuale una ulteriore importante previsione infrastrutturale interessa il comune con la creazione di una stazione ferroviaria, della tratta di ristrutturazione con funzioni di metropolitana della ferrovia Alifana, costituendo per San Tammaro un valore aggiunto per la mobilità generale, in quanto consente immediata connessione con i territori dell'alto e del basso casertano, oltre che con la rete ferroviaria nazionale.

Il raggiungimento del percorso alternativo, efficiente e non congestionato, della direttrice longitudinale est-ovest rappresenta l'obiettivo primario sul versante della rete infrastrutturale viaria locale, anche attraverso la realizzazione di una nuova trasversale che assicura un ulteriore scavalcamiento della soglia fisica rappresentata dalla interposta linea ferrata.

In tal senso le dette iniziative già assunte al livello territoriale devono essere richiamate quali occasioni da porre adeguatamente a frutto nel rilancio e nello sviluppo delle attività locali.

Per quanto riguarda il comune di San Tammaro, può rilevarsi quale significativa la collocazione geograficamente interstiziale del suo territorio rispetto a quelle delle due realtà urbane localmente dominanti costituite dalle città di Capua e di Santa Maria Capua Vetere.

Tali centri rivestono un ruolo polarizzante il territorio per la presenza di attività amministrative e di servizio.

Nasce spontanea, di conseguenza, la valutazione e l'ipotesi di una funzione di sub polarizzazione che il comune di San Tammaro può utilmente svolgere in tale direzione, anche in termini di specializzazione settoriale, come quella delle attrezzature culturali connesse al complesso monumentale del Real Sito del Carditello.

Tale ruolo territoriale trova conferma e può risultare rafforzato in rapporto anche alla caratterizzazione del suo territorio, per la disponibilità di aree non compromesse da insediamenti, disponibilità non facilmente altrove reperibile in zona, e ciò sia in termini di ampiezza e collocazione che di specifica potenziale attrezzatura specializzata in termini infrastrutturali.

Le linee strategiche del del PTCP forniscono, infatti, indicazioni in merito alle varie politiche territoriali alle quali ispirare la pianificazione locale.

Il Ptcp costituisce una prima applicazione sul territorio provinciale delle linee guida e degli indirizzi definiti nel piano territoriale regionale – definitivamente approvato dal Consiglio regionale con legge regionale 13/2008 – e va inteso come un piano strategico di carattere sovra comunale che privilegia i contenuti ambientali del piano, lasciando ampi spazi di autonomia a livello comunale, determinandone gli aspetti strutturali attraverso precisi indirizzi per la Pianificazione (PUC – pianificazione di settore) quali:

1. Netta distinzione fra territorio insediato e territorio rurale;
2. Nuovi impegni di suolo solo dimostrandone la necessità
3. Finalizzazione dei nuovi interventi alla riqualificazione
4. Connessione dei nuovi interventi con rete su ferro
5. Tutela dei centri storici come individuati dal Ptc (1945)
6. Green belt per evitare la saldatura dei centri urbani
7. Sostegno delle aziende agricole tramite attività integrative
8. Dimensionamento dei Puc per ambiti insediativi

Il Ptcp individua come obiettivo prioritario il ripristino di una condizione di equilibrio, a partire dai pesi insediativi, ponendo al contempo grande attenzione alla condizione ambientale.

L'obiettivo prioritario del riequilibrio determina le principali scelte di piano, rappresentate nella tavola "Assetto del territorio. Tutela e trasformazione", dove sono individuate le due grandi ripartizioni in cui è articolato il territorio provinciale: il territorio

urbano e il territorio rurale, nonché il sistema infrastrutturale.

Per il territorio rurale e aperto nel PTCP si propone il raggiungimento di tre obiettivi principali:

- mitigazione del rischio ambientale e antropico;
- formazione della rete ecologica provinciale;
- tutela dei valori paesaggistici e naturali.

Nel territorio rurale e aperto, l'edificabilità: è riservata esclusivamente alle aziende e all'imprenditore agricolo; è ridotta nelle aree a prevalente valore paesaggistico; è inibita in quelle a più elevata naturalità e complementare alla città.

Per il territorio urbano nel PTCP si propone il raggiungimento tra gli altri obiettivi principali:

- porre un argine alla periferizzazione della Provincia di Caserta sotto la spinta dell'area napoletana;
- favorire il consolidamento dell'ambito urbano di Caserta.

Per il sistema infrastrutturale nel PTCP si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi principali:

- il potenziamento e l'ampliamento della rete della metropolitana regionale verso le aree nord della Provincia;
- l'eliminazione delle criticità stradali attraverso interventi di adeguamento e integrazione funzionale della viabilità esistente.

Le analisi e le proposte del Ptcp articolano il territorio provinciale in sei ambiti insediativi: Aversa, Caserta, Mignano Monte Lungo, Piedimonte Matese, Litorale domitio, Teano.

Il comune di San Tammaro ricade nell'ambito insediativo di Caserta.

L'ambito insediativo di Caserta comprende la conurbazione casertana, formata dall'intreccio di insediamenti cresciuti attorno alla Via Appia, da San Felice a Canello a Caserta e Marcianise, a Santa Maria Capua Vetere fino alla Capua moderna.

La principale distinzione territoriale operata nel PTCP è, come si è detto, quella fra territorio urbano e territorio rurale e aperto. La precisa individuazione del limite fra territorio urbano e territorio rurale e aperto costituisce, la condizione per la tutela delle funzioni peculiari dello spazio aperto, soprattutto nelle aree urbane dell'avversano e del casertano.

Le aree rurali attorno alla conurbazione casertana, in cui è compreso l'ambito territoriale del comune di San Tammaro, rientrano nella tipologia del *territorio rurale e aperto complementare alla città*: nell'insieme si tratta di aree intercluse dal continuo

avanzamento del sistema urbano, come una sorta di green belt.

In merito al *territorio urbano* va detto che questo è costituito dai centri urbani principali e dai nuclei periferici, con l'unica eccezione degli agglomerati piccolissimi e dei tessuti insediativi sparsi. Esso riguarda, dunque l'insieme dei tessuti urbani, quelli storici, quelli della città consolidata, ma anche gli impianti produttivi e le frange urbane della dispersione insediativa. Al suo interno, il territorio urbano è articolato in tre blocchi: il *territorio urbano di impianto storico*, quello *di impianto recente prevalentemente residenziale* e quello *di impianto recente prevalentemente produttivo*.

Il territorio urbano del Comune di San Tammaro, rientra per la maggior parte nella seconda categoria individuata: *territorio urbano di impianto recente, prevalentemente residenziale*: all'interno di queste aree il Ptcp rileva la pressoché totale mancanza di qualità morfologica del tessuto e una fortissima carenza di attrezzature pubbliche e promuove interventi di riqualificazione dei tessuti urbani anche tramite interventi radicali di ristrutturazione urbanistica.

La demolizione e ricostruzione può essere promossa dai comuni anche con meccanismi di premialità urbanistica se ciò dovesse risultare necessario al reperimento di aree per standard urbanistici; le previsioni urbanistiche devono tenere in particolare considerazione interventi di densificazione del patrimonio edilizio.

3. La morfologia del territorio

Il territorio del Comune di San Tammaro è notevolmente vasto in ampiezza sotto l'aspetto dell'estensione ma non presenta al suo interno una sensibile articolazione e differenziazione dei caratteri morfologici e naturalistico-ambientali.

Per quanto concerne l'uso del suolo, si denota una netta prevalenza di ambiente rurale e superfici naturali con destinazione agricola, come testimoniato dalla carta dell'uso del suolo.

Dal punto di vista geologico il territorio del Comune di San Tammaro, è caratterizzato da una successione stratigrafica comprendente terreni della serie carbonatica mesozoica, o "piattaforma carbonatica", sedimenti terrigeni neogenici, e sedimenti vari del Quaternario.

In particolare l'ambito territoriale di San Tammaro si trova all'interno del Graben della "Pianura Campana", formatasi nella fase tettonica diffusiva del Miocene Medio-Superiore, e caratterizzata quindi da faglie dirette in direzione NE-SW e NW-SE, con rigetti verticali notevoli.

La Piana Campana è delimitata a Nord dai gruppi montuosi del Roccamonfina e

dal Monte Massico, a Nord-Est dai Monti del Casertano (gruppo del Monte Maggiore - Monte Tifata) e del Nolano, a Sud-Est dal complesso vulcanico Somma Vesuvio e a Sud dai rilievi Flegrei.

Dal punto di vista idrogeologico, l'ambito territoriale di San Tammaro ricade nell'Unità della Piana del Volturno-Regi Lagni, che rappresenta una porzione del grande Bacino Idrico della Campania e che si estende dal margine occidentale dell'Appennino Meridionale al mare Tirreno.

Riguardo l'aspetto geomorfologico, il territorio di San Tammaro è caratterizzato da una pianura ignimbritica fasciata, in direzione NO - SE, dagli affioramenti dei terreni calcareo dolomitici mesozoici costituenti il Monte Tifata (m 603) ed il rilievo Croce Santa (m291.).

L'area in pianura è compresa nel dominio del complesso piroclastico ed è integrata nella vasta piana che va dalla catena dei monti tifatini fino al mare. Essa è costituita da una coltre di spessore variabile di materiale piroclastico, "ignimbrite", più nota come "tufo grigio campano".

Per la caratterizzazione geotecnica del territorio di San Tammaro si può affermare, in base a risultati di sondaggi e carotaggi effettuati su territori dell'ambito territoriale di San Tammaro, una estrema variabilità nella distribuzione areale delle cineriti. La cosa, viene spiegata dal fatto che, esse un tempo si depositarono su aree anche irregolari causandone il livellamento.

San Tammaro si distende su una ampia pianura segnata da pendenze molto ridotte ed all'interno del territorio comunale si registra la presenza di una fitta rete di incisioni, valloni o alvei. che raccolgono ed allontanano le precipitazioni piovose.

La componente ambientale "suolo" presenta un'ampia gamma di aspetti da tenere sotto osservazione: ad essa, infatti, sono legati tutta una serie di rischi: idraulico, idrogeologico, vulnerabilità acquiferi, sismico, etc..

Occorre segnalare, comunque, che il carattere "strutturale" del territorio di San Tammaro risulta privo di particolare criticità sotto l'aspetto idro-sismo-geologico: dal "Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano Volturno l'area risulta caratterizzata da una ampia fascia definita "retroarginale" che si sviluppa lungo il confine settentrionale del comune, fino al corso del Lago principale di Marcianise a sud.

La presenza, poi, di corsi di acque pubbliche, costituite dal fitto reticolo idrografico dei Regi Lagni, investe il territorio dei vincoli generici di tutela.

Le indagini specifiche di livello comunale idro-sismo-geologiche si concludono

con le seguenti considerazioni di sintesi: "Come si evince dalle indagini descritte è possibile definire aree discretamente stabili ai fini della futura edificazione quelle situate a nord-est dell'abitato, mentre i settori nor-ovest del territorio comunale risultano avere caratteristiche relative meno idonee per eventuali insediamenti".

Il Comune di San Tammaro ricade nella Regione agraria n. 8 del "Piano campano settentrionale" e nella zona climatica C.

La classificazione sismica è quella della Zona 2: sismicità media, PGA fra 0,15 e 0,25 g.

A parte la presenza di "incisioni" naturali o artificiali, non si registra l'esistenza di altre emergenze morfologiche, per cui la caratterizzazione visuale del territorio è affidata, a fronte di un andamento altimetrico del terreno che risulta decisamente pianeggiante, a margini visivi all'intorno definiti esclusivamente dal circostante paesaggio agricolo ed in misura molto dilatata dalle lontane colline del Casertano.

Il territorio di San Tammaro, in funzione di un'analisi dei caratteri ambientali interessati dal P.U.C., può essere considerato suddiviso in due macroaree definibili come: 1) Area urbanizzata; 2) Area agricola.

Di tali macroaree si mettono in evidenza, di seguito, i caratteri salienti dal punto di vista ambientale.

Area urbanizzata: essa è localizzabile geograficamente nell'ambito che si pone ad est dell'asse viario principale costituito dalla statale: l'insediamento, in aderenza all'andamento planimetrico di detta infrastruttura stradale di attraversamento, si sviluppa, quale elemento lineare lungo essa.

Il primo carattere significativo scaturisce dal riconoscimento di un centro antico che ha un valore di insediamento tradizionale.

Il suo stato di conservazione è, nella maggior parte dei casi, buono grazie alla integrazione tra tessuto antico e moderno. La localizzata conservazione del "tipo edilizio tradizionale" favorisce un buon connubio tra vecchi e nuovo tessuto urbano.

La trama di tale tessuto urbano descritto, ed una viabilità interna di dimensioni esigue, generano, però, alcune difficoltà di gestione della mobilità.

Area agricola: essa fa da contraltare all'area urbanizzata, sul versante a ovest dell'asse stradale principale di collegamento extra urbano.

Tale area è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura, che si combinano con alcuni episodi di piccola industria produttiva.

L'ambito agricolo, in generale, può intendersi come omogeneo con caratteri specifici dell'area agricola semplice, cioè quelli legati all'uso agricolo del suolo più classico, con pochi episodi di coltivazioni tipiche e specializzate e con rare edificazioni di carattere rurale e per la conduzione dei fondi

Anche gli aspetti vegetazionali e quelli dell'utilizzo colturale delle aree presentano singolari caratteri di uniformità ed omogeneità.

La generalità dei suoli trova utilizzo in termini di agricoltura tradizionale: gli ampi spazi rurali, sono utilizzati a fini agricoli con coltivazioni a pieno campo, nel quale la tradizionale prevalente coltura del tabacco è stata soppiantata da colture ortive che coprono gran parte delle superfici disponibili.

All'esterno delle aree urbanizzate i siti di agricoltura rada risultano estremamente rari e solo a causa della presenza di alcuni appezzamenti in abbandono; ma del pari scarsa è la presenza di coltivazioni intensive, a meno delle attività serricole, sparse in maniera accidentale nell'ambito rurale.

Un discorso a parte merita la realtà connessa al Real Sito del Carditello.

L'area, costituita da paesaggio antropico connotato dall'elevato valore agricolo della tenuta, corrisponde alla storica proprietà terriera di Carditello che si estendeva su un'ampia superficie.

Aveva l'accesso settentrionale posto a poche miglia a sud ovest di Capua dal sito cosiddetto alla Foresta, dove era presente il casino omonimo, mentre il confine meridionale era segnato dal percorso dei Regi Lagni.

L'asse settentrionale collegava l'ingresso nel sito della Foresta all'ingresso centrale del Casino Reale.

In direzione sud a partire dai tre cancelli disposti lungo il perimetro del muro di cinta si diparte il tridente di chiara impostazione vanvitelliana, costituito dai tre assi viari.

Il primo di questi era diretto a Casal di Principe e lungo questo percorso l'ingresso della tenuta era presidiato dal complesso delle Cavallerizze; quello centrale era diretto a Casaluce, e superava i Regi Lagni in prossimità del Mulino cosiddetto di Sant'Antonio; il terzo era diretto a San Tammaro o meglio a quella che oggi è Santa Maria C.V., e lungo il percorso la località denominata Ponte a Rivo segnava l'ingresso alla tenuta.

All'interno della tenuta, oltre il Real Casino che costituisce l'elemento di eccezionale pregio architettonico, furono realizzati una serie di fabbricati a destinazione produttiva di cui alcuni di grande valore storico architettonico sottoposti anche essi a

prescrizioni di tutela diretta.

I terreni circostanti sono stati ugualmente sottoposti a regime di tutela con vicoli di rispetto dei fabbricati al fine di conservarne la percezione.

All'interno della tenuta ed a servizio di questa correva il segmento terminale dell'Acquedotto Carolino costruito da Luigi Vanvitelli a appositamente a servizio del Palazzo Reale di Caserta e delle strutture ad essa collegate. Ancora oggi sono visibili i torrini piramidali che ne costituivano il segnacolo.

In origine l'intera tenuta era prevalentemente coperta da boschi in gran parte scomparsi da quando il complesso è caduto in abbandono.

I terreni conservano integralmente la loro funzione agricola e non presentano tracce di urbanizzazione recente.

L'intero complesso della tenuta Casino Reale, i fabbricati agricoli e le aree libere conservano l'assetto dell'originaria tenuta e già da alcuni chilometri di distanza dai più importanti collegamenti stradali è visibile questa ampia area verde al cui centro svetta l'altana del Casino Reale.

L'interesse paesaggistico di cui alla lettera c) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 è dato dalla presenza di complessi e manufatti di eccezionale valore storico artistico e documentario e dall'equilibrio estetico fra i manufatti agricoli, ed il paesaggio agrario di tipo tradizionale, segnato dalla antica partitura fondiaria i cui limiti sono segnati dai tradizionali segni di confini, fossati, siepi, filari di diverse coltivazioni che si alternano ad aree lasciate libere per l'allevamento del bestiame.

La natura stessa del sito di Carditello scaturisce dall'area recuperata a seguito delle bonifiche di età Vicereale con lo spostamento del corso dell'antico Clanio (Lagno Vecchio) più a sud con il tracciato di quelli che oggi sono i Regi Lagni.

4. Vincoli e condizionamenti territoriali

Da quanto illustrato sinteticamente in precedenza con riferimento agli aspetti morfologici e naturalistico-ambientali del territorio comunale, appaiono evidenti i motivi per i quali allo stesso siano stati attribuiti specifici vincoli, finalizzati alla salvaguardia di dette caratteristiche e risorse.

Si deve evidenziare, poi, che San Tammaro, in conseguenza di normative generali o locali, nonché di sue specifiche peculiarità, registra una gamma di condizionamenti e di limitazioni nell'uso del suo territorio più ampia di quella derivante soltanto dai detti caratteri ambientali.

Tra i vincoli di salvaguardia del territorio scaturenti dalla presenza delle relative risorse, devono annoverarsi soprattutto quelli relativi ai Beni Ambientali: esso è infatti sottoposto alla tutela della legge 1089/39 a motivo di immobili e di aree di elevato pregio architettonico ("*Tenuta Reale di Carditello*")

Si è già detto dei vincoli di natura idro-geologica per rischio idraulico individuati dall'Autorità di Bacino del Liri - Garigliano - Volturno, nell'ambito del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

Relativamente ai vincoli connessi alla presenza di specifiche attrezzature ed infrastrutture, occorre in primo luogo segnalare la fascia di rispetto ferroviario (Alta Velocità), che attraversa longitudinalmente tutto il territorio comunale, creando un forte margine ed una separazione in zona agricola tra il settore orientale ed occidentale del comune.

La disposizione al margine nord est del comune dell'area cimiteriale è naturalmente accompagnata dalla relativa fascia di rispetto della profondità regolamentare di 200 m; tuttavia l'Amministrazione ha in animo di richiedere alla ASL la deroga per portarla a 150 m.

Sono presenti, infine, su tutto il settore occidentale del territorio comunale numerose linee di elettrodotti di vari livelli di tensione con andamento prevalente nord-sud, che lungo il loro tracciato inducono fasce di servitù correntemente di profondità di m 16 per lato dei cavi aerei (a meno di specifiche e prescritte indagini e misurazioni sulle induzioni di campo in rapporto alle correnti elettriche in circolazione).

Infine si vogliono segnalare alcuni condizionamenti alla pianificazione locale che non hanno origine in disposti normativi, ma in caratteristiche intrinseche del territorio: si fa riferimento in particolare per un verso a quelle potenzialmente risultanti dalle indagini dirette agronomiche ed idro-sismo-geologiche connesse alla elaborazione del P.U.C. e per l'altro alle influenze che le indicazioni e le scelte della pianificazione pregressa possono esercitare sul presente Piano.

Per quanto riguarda la prima di dette indagini le risultanze relative alle aree da salvaguardare in quanto di maggiore pregio nei confronti della produttività agricola segnalano, come riferito in precedenza, aree isolate, di modesta estensione (in ragione della presenza di serre di coltura) ma tali da risultare del tutto ininfluenti sotto l'aspetto considerato.

L'indagine idro-sismo-geologica, invece, fornisce in sintesi indicazioni circa le condizioni di stabilità e di amplificazione sismica localizzata, necessarie all'orientamento delle scelte di Piano in relazione alle esigenze di sicurezza insediativa.

Il quadro generale che emerge per il comune è quello di un territorio di discrete

caratteristiche sotto tale aspetto.

Non sono presenti zone di potenziale rischio; le zone di maggiore attenzione sismica, poi, fanno registrare comunque scarti modesti del coefficiente di accelerazione sismica, rispetto a quello medio generalmente individuato nel complessivo territorio (zona sismica 2 sismicità media) .

Si evidenzia, comunque, che i valori registrati, ai quali riferirsi nella progettazione degli interventi edilizi, non individuano alcuna preclusione o penalizzazione in termini di destinazioni urbanistiche del territorio.

La pianificazione pregressa fa emergere quali indirizzi con i quali confrontarsi con il nuovo piano, una struttura insediativa nella quale sono consistentemente presenti zone territoriali di nuovo insediamento residenziale.

Tale sviluppo interessa quasi per intero la fascia disposta sui entrambe i versanti della strada statale, sulla quale gravitano anche gli ampliamenti previsti per le attività produttive industriali e commerciali.

A fronte dell'ulteriore congestione che gli ampliamenti insediativi avrebbero comportato sull'asse stradale "portante", il P.R.G. progettava sotto l'aspetto infrastrutturale la realizzazione di una alternativa mediante una "tangenziale" che aggira sul versante ovest l'intero centro abitato.

Sotto l'aspetto delle attrezzature pubbliche, poi, il PRG interviene, accanto alle dotazioni di standards, con una previsione molto ampia ed articolata di aree per servizi pubblici comprensoriali, quali attrezzature culturali e di ricerca, area per istruzione superiore, attrezzature culturali e per il tempo libero, attrezzature sanitarie.

Mentre sul versante dell'espansione insediativa residenziale il P.R.G. ha trovato una applicazione quasi completa, per quanto riguarda le previsioni infrastrutturali e delle attrezzature comprensoriali non si è registrata alcuna iniziativa attuativa.

I risultati conseguiti dal PRG allo stato fanno emergere quindi una incompleta e disarticolata realizzazione delle previsioni di espansione e riassetto urbanistico.

Queste circostanze, quali condizionamenti del pregresso, confermano l'orientamento di "densificare" gli spazi vuoti, completando e razionalizzando il disegno precedente, associando a detto orientamento quello della riarticolazione delle aree di attrezzatura pubblica mediante meccanismi perequativi.

5. La situazione socio economica

La popolazione residente, secondo i dati anagrafici comunali (novembre 2014) ammonta a 5.461 unità.

Tale valore riscontra una evoluzione demografica nel Comune generalmente positiva nell'ultimo periodo, a partire dal 2001. Infatti il tasso di sviluppo annuo, da considerare piuttosto vivace, è positivo e pari al + 1,50%.

Complessivamente il tasso medio di crescita nel periodo segnala la costanza di uno sviluppo locale in linea con una realtà comprensoriale tendenzialmente dinamica.

Da evidenziare specificamente, in quanto di particolare significato sia sotto l'aspetto socio-economico che sotto quello della domanda insediativa residenziale, è la corrispettiva maggiore evoluzione registrata dal numero delle famiglie residenti, passate dalle 1.389 dell'anno 2003 alle 1.757 del 2013, con un incremento nel periodo di 368 unità (+ 26,49%).

Da un lato, pertanto, si verifica e si riconosce l'incidenza che la trasformazione della economia rurale ha avuto sulla composizione familiare.

Dall'altro deve registrarsi un conseguente sviluppo dell'entità del fabbisogno residenziale che non può più riferirsi esclusivamente a valori di affollamento espressi in termini di abitanti/vano, bensì anche di famiglia/alloggio.

Quest'ultimo rapporto, infatti, in relazione alla tendenza alla rapida crescita del numero delle famiglie, insieme a quella verso tipologie insediative residenziali unifamiliari, non può che dare luogo alla considerazione di una domanda residenziale più consistente di quella computata tradizionalmente.

La condizione socio-economica della collettività locale, con riferimento in particolare alle attività produttive e lavorative dalle quali la popolazione trae sostegno, mostra nella sua attuale caratterizzazione segnali che fanno sorgere notevole preoccupazione.

In particolare elementi allarmanti emergono sia da alcuni valori assoluti e da indicatori rilevati all'attualità, quanto dalla considerazione della dinamica registratasi nell'evoluzione recente.

I dati assunti a base di tali valutazioni hanno fonte nei rilievi ufficiali operati dall'ISTAT alle scadenze decennali, sia mediante il Censimento della popolazione e delle residenze, che il Censimento dell'industria, commercio e servizi.

Le forze lavoro complessive al 2011 ammontano a 2003 unità, di cui 1491 occupate e 512 in cerca di prima occupazione. Degli occupati n. 77 sono impegnati in agricoltura con una incidenza del 5,1% del totale; n. 326 sono occupati in attività delle industrie manifatturiere con una incidenza del 21,9% del totale; n. 290 sono impegnate nelle attività di commercio, con una incidenza del 19,5%; n. 91 sono occupati nei trasporti, con una incidenza del 6,1% del totale; n. 102 sono occupati nelle attività finanziarie, con una incidenza del 6,8%; ed infine n. 605 sono impiegate in attività altre (amministrative), con una incidenza del 40,6%.

	numero unità attive		numero addetti	
	Anno2001	2011	2001	2011
totale	189	203	590	459
■ agricoltura, silvicoltura e pesca	1	1	2	4
■ attività manifatturiere	24	17	127	60
■ fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	4	7	5	23
■ costruzioni	20	28	65	111
■ commercio all'ingrosso e al dettaglio	87	91	162	164
■ trasporto e magazzinaggio	7	8	175	22
■ attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	8	11	8	22
■ attività finanziarie e assicurative	2	3	5	3
■ attività professionali, scientifiche e tecniche	8	13	8	14
■ noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	5	5	7	10
■ istruzione	1	2	1	4
■ sanità e assistenza sociale	9	6	11	7
■ attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	1	-	1	-
■ altre attività di servizi	11	10	12	14

Il tasso di attività, risultante quale incidenza degli attivi nei settori economici sul totale della popolazione residente, appare e può essere valutato, già ad un primo esame, quale modesto nel suo contenuto valore percentuale (27,30%).

Tuttavia tale giudizio, purtroppo, è destinato ad essere rafforzato in considerazione del peso che all'interno della tale fascia di popolazione presente sul mercato come forza ovvero domanda di lavoro, assumono coloro che non trovano collocazione occupazionale: in numero di 512 unità, pari al 25,56 % del totale.

Ancora significativo e preoccupante è il fatto che tra gli attivi non occupati la parte più consistente sia costituita da persone in cerca di prima occupazione, dimostrando le difficoltà incontrate dalle classi giovanili nel loro ingresso sul mercato del lavoro.

La considerazione della ripartizione degli addetti di unità locali per rami di attività economica fornisce ulteriori elementi di valutazione e giudizio sulla situazione locale.

Tra il 2001 ed il 2011 si assiste in primo luogo ad un modesto incremento del numero delle unità locali a cui si accompagna, però, una consistente riduzione degli addetti (- 22,20 %).

Ancora più preoccupante è il calo registratosi nelle attività manifatturiere, che ad una riduzione delle unità attive del 29,16% fa corrispondere una diminuzione di addetti di oltre la metà del totale (- 52,75 %).

Al modesto incremento assoluto segnato nel periodo dagli addetti in agricoltura, fa riscontro una sostanziale stabilità del settore secondario, nel quale la crescita del settore delle costruzioni bilancia la perdita delle attività manifatturiere.

Pertanto anche il settore terziario e dei servizi risulta statico e non fa crescere il suo peso percentuale sul totale, anche se, al suo interno, è possibile riconoscere situazioni diversificate di sviluppo o di crisi in alcuni settori.

Le attività secondarie conseguono in termini percentuali sul totale addetti una incidenza al 2011 del 42,26% (a fronte del 33,38 % del 2001), mentre il terziario regredisce dal 66,61 % del 2001 al 57,73 %.

Per quanto riguarda il settore primario agricolo si deve rilevare che le destinazioni colturali in atto, per effetto dell'ormai concluso massiccio trasferimento di forze lavoro dal settore primario verso i restanti settori economici, hanno in parte subito in questi anni una riconversione verso coltivazioni specializzate, ma a più basso impiego di manodopera.

Può affermarsi, pertanto, che ormai si è conseguita una condizione di fisiologico equilibrio tra carico insediativo rurale e risorse agricole presenti nel territorio comunale.

Il settore secondario risulta per la quasi totalità affidato a singolari presenze produttive industriali ed a modeste attività artigianali di servizio, anche se si avvertono segnali di interesse all'insediamento nel territorio anche di tali impianti.

L'evoluzione registratasi nel terziario corrisponde, poi, piuttosto alla tendenza all'adeguamento del livello di alcuni servizi a condizioni di parziale arretratezza, che non all'emergere di una nuova base dell'economia locale.

In particolare tale tendenza non ha interessato il settore del commercio, che è rimasto sostanzialmente fermo, ma ha toccato i servizi di alloggio e ristorazione (+ 175 %), le attività professionali (+75 %), le agenzie di viaggio (+ 42 %).

Al contrario un crollo verticale ha subito il settore del trasporto e magazzinaggio con una riduzione degli addetti del - 87 %.

Tuttavia i segnali di iniziale e sensibile innesco di alcune attività può costituire premessa di ulteriori potenziamenti e sviluppi .

In conclusione la sintetica impressione che si trae dall'esame della situazione locale sotto l'aspetto economico-produttivo e della dinamica socio-occupazionale non è certo confortante, potendosi ricondurre ad una condizione di stagnazione protrattasi per un lungo periodo e con alcune emergenze critiche singolari.

Tale valutazione è tanto più negativa quando la si raffronti alle potenzialità del sistema territoriale al quale essa è attribuita.

Ne consegue implicita la necessità di un impegno in termini di Piano per una ripresa ed uno sviluppo da fare valere in tutti i settori.

Per quanto riguarda il settore primario la caratterizzazione culturale ed insediativa rurale del territorio comunale consente la individuazione di un intervento che, accanto a quello della salvaguardia delle risorse attraverso un limitato impiego delle stesse sul versante delle nuove urbanizzazioni, ponga adeguatamente a frutto le potenzialità della zona, in termini di ammodernamento culturale e della commercializzazione e trasformazione, anche attraverso specifiche strutture di formazione e sperimentazione settoriale.

Per il settore secondario il Piano punta alla valorizzazione ed all'innesto di iniziative artigianali, considerate congiuntamente a quelle commerciali grossistiche o di media distribuzione, intese anche quali servizi privati a sostegno dell'insediamento residenziale.

La necessità di tenere estranee al compatto insediamento urbano residenziale tali attività, ha comportato la individuazione in un'area di privilegiata accessibilità di una zona industriale di relativamente modesta dimensione e per la quale è possibile prospettare la specializzazione in direzione dei servizi di trasformazione delle produzioni agricole.

Una ulteriore previsione di Piano nel campo dello sviluppo economico ed occupazionale è poi quella della localizzazione in posizione strategicamente servita dalla viabilità di connessione comprensoriale di una apposita area destinata ad ospitare centri integrati di servizi finalizzati a creare una polarità del sistema urbano.

A tale centro specializzato, con valenza comprensoriale, si è poi affiancata l'iniziativa di un polo commerciale con funzioni integrate con valenza sovra comunale.

Per il settore terziario e dei servizi specializzati, l'indirizzo assunto è stato, quindi, quello di cogliere in chiave di specializzazione e di qualificazione le occasioni locali in termini di servizi, ponendo a frutto la potenziale capacità di polarizzazione riconoscibile al territorio comunale.

Va comunque considerato che il Piano ha implementato nella sua struttura le previsioni commerciali dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) redatto ai sensi dell'art.13 della L.R. n.1/2000 (anche se allo stato detto piano non è vigente non essendosi completato il relativo iter amministrativo).

Il complesso delle situazioni evidenziate dai vari settori conferma la potenzialità che la collocazione di San Tammaro presenta quale nucleo integrato di attività economiche e di servizio per un ambito territoriale vasto, segnato da problematiche di congestione interna agli insediamenti tradizionali contermini ed in cerca di nuove occasioni di espansione.

Occorre segnalare comunque, al fine di cogliere tali opportunità, la necessità di diversificare e ammodernare le iniziative produttive per assicurarne livelli qualitativi adeguati.

Le varie iniziative nel campo delle attività produttive, in ogni caso, oltre allo scopo della crescita economica ed occupazionale locale assumono anche la finalità di superare i condizionamenti di una certa perifericità funzionale dell'area.

6. Il patrimonio edilizio

L'indagine sul patrimonio edilizio locale, in relazione agli aspetti singolarmente delicati connessi al settore, in relazione alle tensioni potenzialmente speculative derivanti dalla domanda "esterna", ha assunto un rilievo dal tutto particolare.

Non potendosi, per evidenti motivi normativi, operare attraverso il Piano con esplicite formulazioni volte ad ostacolare una domanda forte di provenienza esterna, e ritenendosi, al contrario, necessario e doveroso ricercare un equilibrato rapporto tra domanda sociale ed ambiente edificato, si è valutato che l'unica soluzione praticabile, a detti fini, potesse essere quella di uno specifico e strategico ricorso progettuale agli aspetti sia dimensionali che qualitativi e distributivi delle scelte riguardanti il patrimonio edilizio.

Ciò motiva il particolare e consistente impegno che è stato posto nella fase di analitica indagine e conoscenza di detto patrimonio.

Sono stati così raccolti dati analitici relativi singolarmente a ciascun ambito urbano, registrando la consistenza di essi in termini di volumetrie lorde, da riportare alla consistenza degli alloggi residenziali presenti nelle varie zone urbane.

I dati di detta indagine, che ha curato anche la registrazione dell'edificato non ancora riportato sul rilievo aerofotogrammetrico ed il conseguente aggiornamento planimetrico, sono riportati in appositi elaborati del Piano (tavola grafica e tabelle).

Gli essenziali elementi dell'indagine edilizia relativi alle consistenze, espresse anche in numero di livelli fuori terra, alle epoche di costruzione, allo stato di conservazione degli edifici, sono stati inoltre raccolti e rappresentati mediante ulteriori tavole tematiche per tutte le aree nelle quali si concentra l'insediamento.

Interpretando in sintesi il complesso degli elementi caratteristici scaturenti dai dati raccolti e resi disponibili, è possibile riconoscere all'insediamento edilizio presente nel Comune le seguenti connotazioni.

Il patrimonio edilizio locale risulta in primo luogo distribuito territorialmente secondo un assetto monocentrico compatto che si sfrangia tuttavia, perifericamente con basse densità e spazi vuoti interstiziali.

Il modello permane, comunque, tipologicamente quale di sviluppo in prevalenza accentrato circoscritto tra la Statale ad ovest il confine comunale ad est.

Come più volte segnalato l'espansione urbana recente ha travalicato la "soglia" della Strada Statale determinandone la sclerotizzazione.

Appare, comunque, praticamente assente l'insediamento rurale di tipo consolidato diffuso.

Gli edificati tradizionali del centro storico e delle aree immediatamente circostanti, compatti ed addensati intorno ad una trama viaria minima, configurano un ambito urbano agganciato e tessuto intorno alla strada urbana di spina principale (Via Domenico Capitelli) costituente motivo originario dell'insediamento.

In taluni limitati settori del vecchio nucleo si riscontra l'episodica presenza di condizioni di degrado: ma in genere l'edificato è in condizioni intermedie tra sufficiente e mediocre: molto rari i casi di fatiscenza.

Naturalmente le successive espansioni residenziali sono esenti da problemi di carente conservazione del patrimonio edilizio.

Con diverse motivazioni e caratteristiche può segnalarsi una latente condizione di insufficienza sotto l'aspetto urbanistico, legate alla dotazione delle attrezzature pubbliche collettive ed all'efficienza del sistema infrastrutturale.

Pure risultando le destinazioni funzionali integrative di quelle residenziali presenti nell'edificato solo nelle zone centrali, la struttura edilizia tradizionale da un lato, con i suoi consistenti interpiani, e la tipologia immobiliare prevalentemente unifamiliare per l'edilizia recente, dall'altro, conseguono una complessiva consistenza in termini di cubatura edificata tale da determinare in media un rapporto unitario a alloggio residenziale occupato pari a ben 613 mc/vano.

Tale dato riveste un significativo valore, dal momento che deve confrontarsi con la prescrizione del PTCP che prescrive per le nuove capacità residenziali il limite di 400 mc per alloggio.

Resta da considerare l'aspetto dell'incidenza sul patrimonio edilizio delle attività abusivistiche.

Fortunatamente, data la caratterizzazione del territorio di San Tammaro ed un rigoroso controllo operato in sede amministrativa, l'attività di edificazione illegittima risulta al livello locale sostanzialmente assente, limitandosi l'attività abusiva a sporadiche azioni sul patrimonio esistente.

Ne consegue che l'elaborato volto alla individuazione sul territorio degli interventi abusivi, prescritto dalla legge regionale 16/04 al fine di riconoscere eventuali esigenze di recupero, non ha motivo di essere e, pertanto, non costituisce documento di Piano.

7. Le attrezzature pubbliche e private e le infrastrutture

Il sistema delle urbanizzazioni locali, basato sul complesso delle attrezzature ed infrastrutture costituenti l'ossatura portante dell'insediamento, così come il tessuto urbano, risultano caratterizzati da una struttura monocentrica, territorialmente accentrata, con andamento lineare.

Quantitativamente le attrezzature pubbliche di livello locale, in rapporto alla popolazione residente da servire, si mostrano nel loro complesso adeguatamente presenti, rispetto alla domanda espressa dalla popolazione residente.

Tuttavia tale valutazione globale richiede una specificazione ed articolazione per quanto attiene alle diverse tipologie di attrezzature rientranti nella classificazione degli "standards".

Infatti le carenze sul versante delle aree destinate ad attrezzature scolastiche fino all'obbligo (in specie se valutate in rapporto ai fabbisogni già soddisfatti in termini di aule e di posti alunno, ovvero alle superfici virtuali corrispondenti), si mostrano meno gravose di quelle relative alle restanti attrezzature pubbliche "standards", che, invece, possono considerarsi in rapporto alle dotazioni prescritte, notevolmente carenti.

Ad eccezione delle attrezzature sportive (piscina comunale, bocciodromo, campo di calcio) sul versante del verde pubblico attrezzato, del Municipio e di alcune Chiese, su versante delle attrezzature di interesse comune, non si registrano ulteriori presenze di aree pubbliche di rilievo con destinazioni di interesse collettivo.

Per altro occorre rilevare che l'espansione registrata dal comune, in uno a quella programmata per il periodo previsionale di piano, a motivo dell'inevitabile ampliamento del tessuto urbano, fa emergere la scarsa validità di una eventuale riconferma dell'attuale assetto "monocentrico" del sistema delle attrezzature pubbliche.

Ne consegue una problematica di settore legata non soltanto ad aspetti quantitativi, ma anche ad esigenze localizzative.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche di interesse generale, si rileva la presenza, di alcune localizzazioni con destinazione rispettivamente tecnologica (serbatoio idrico, centrale di decompressione metano), mercatale (mercato generale) e per la stazione ferroviaria, oltre l'area cimiteriale.

L'esistenza di tali attrezzature, comunque, non elide la necessità e/o l'opportunità di interventi nel settore, che riguarderanno la creazione di un'"isola ecologica", di una attrezzatura socio-sanitaria e di un polo culturale comprensoriale (attraverso il restauro del Real sito del Carditello).

Le attrezzature di tipo privato sono naturalmente quelle che accanto al carattere della fruibilità e del servizio collettivo, sono contrassegnate da un contenuto economico produttivo.

Il settore predominante in tale ambito di attrezzature è pertanto assunto localmente dai servizi terziari di tipo commerciale, professionale e finanziario, nonché di carattere logistico.

Le attrezzature commerciali e terziarie in genere fanno segnalare, al di là della concentrazione lineare lungo la Statale, una diffusione sostanzialmente omogenea e congruente con quella del nucleo insediato che non supera, in termini dimensionali ed organizzativi, la soglia di elementare e corrente funzionalità.

Sotto l'aspetto infrastrutturale il Comune di San Tammaro presenta una situazione in fase di potenziale significativa evoluzione, almeno sotto l'aspetto della viabilità di collegamento esterno.

La realizzazione, programmata di una direttrice viaria "trasversale", disposta a monte (sul versante nord) dell'insediamento urbano, che si collega con uno svincolo autostradale ed una rotatoria alla Statale, provenendo dall'Autostrada A1 e diretta alla fascia costiera, influirà in maniera determinante sulle percorrenze di medio raggio con destinazione comprensoriale e su quelle di lungo raggio nazionali.

Per quanto riguarda la rete cinematica interna del comune sottesa dalle due strade principali costituite rispettivamente dalla Strada Statale 7 bis (ora provinciale) Corso Piave, tracciato assiale longitudinale all'insediamento, e Via Capitelli, di andamento ortogonale al primo in una certa misura di dorsale del centro urbano - essa si caratterizza per un impianto del tipo a T che si prolunga verso la zona periferica confinante con il comune di Capua a nord e di Santa Maria Capua Vetere ad est dopo aver superato la cesura costituita dal tracciato ferroviario.

A tale viabilità si aggancia, nel centro più antico e tradizionale una viabilità minore disarticolata e talvolta sconnessa.

In particolare si mostrano singolarmente carenti i collegamenti ortogonali a detti assi longitudinali, collegamenti la cui previsione progettuale potrebbe determinare la creazione un sistema di maglie chiuse di circolazione, eventualmente integrate con percorrenze "interne" di tipo pedonale.

Ne consegue un giudizio di insufficienza della trama secondaria, divenuta comunque inadeguata per effetto dello sviluppo dell'abitato: alle esposte carenze occorre, quindi, porre rimedio con opportune ricuciture ed integrazioni, nonché e soprattutto, con aggiramenti esterni.

8. Il dimensionamento di Piano

La sintetica esposizione dei complessivi contenuti progettuali del Piano, che forma oggetto della parte conclusiva della presente relazione, può partire dalla preliminare elencazione dei dati quantitativi di dimensionamento posti alla sua base.

La variazione di popolazione residente fino alla scadenza dell'anno 2025, anno di riferimento previsionale del Piano strutturale, viene assunta facendo riferimento all'andamento del saldo della popolazione, ed adottando, nella proiezione di stima, il trend

degli ultimi dieci anni.

La estrapolazione del dato demografico è stata operata secondo la formula dell'interesse semplice, avente quale tasso medio di riferimento quello dello 1,83 % applicato al periodo previsionale fino al 2025.

I dati ed i conteggi relativi alla previsione demografica, così come tutti i restanti riguardanti il dimensionamento del fabbisogno residenziale e delle attrezzature sono riportati nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Il risultato della applicazione degli indirizzi del P.T.C.P. porta la popolazione di San Tammaro dai 5.461 abitanti del 2014 ai 6.460 residenti del 2025, con un incremento nel periodo di 999 unità.

Si è ritenuto, comunque, di operare una proiezione previsionale anche alla scadenza del 2018, anno di riferimento del Piano programmatico, coincidente inoltre con il termine temporale assunto dal PTCP.

Tale proiezione indica la popolazione residente nel comune al 2018 in 5.860 abitanti, con un incremento rispetto al 2014 di 340 unità. (si veda la Tabella 1 allegata).

*

Il numero dei nuclei familiari corrispondenti alla popolazione prevista, calcolato sulla base del relativo trend di crescita degli ultimi dieci anni del dato attuale (la proiezione parte dalla base dell'anno 2013 ultimo disponibile) operata con la formula dell'interesse semplice e con il tasso annuo di riferimento del 2,51 % applicato al periodo previsionale, risulta pari a 2.242 famiglie al 2025 ed a 1.977 al 2018.

La dimensione media in termini di abitanti famiglia, secondo quanto si registra correntemente in tutte le realtà del Paese, va pertanto riducendosi nel tempo, passando dai 3,11 ab/famiglia del 2014 al 2,96 del 2018, al 2,88 del 2025.

Considerando che nel comune di San Tammaro non si registrano casi di coabitazioni, il numero degli alloggi occupati all'anno 2013 risulta pari a 1.757.

Ne consegue che il patrimonio abitativo da rendere disponibile all'anno 2025, effettuato sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare, è pari al totale di 485 unità residenziali occupate, mentre al 2018 detto valore è pari a 220 unità.

Tuttavia il valore teorico risultante dal conteggio di dimensionamento residenziale sviluppato per il periodo previsionale (pari a 220 nuovi alloggi) risulta di gran lunga inferiore al valore fissato dal PTCP quale contingente ammissibile al termine dell'anno 2018, assunto quale termine programmatico, in conformità del PTCP stesso, che

indica il fabbisogno di unità abitative a detta data in 929 nuovi alloggi.

Questo valore è stato ratificato in sede della Conferenza di copianificazione tenutasi in Provincia con gli Enti locali interessati in data 13 settembre 2012 ha che provveduto a determinare direttamente tale potenzialità edificatoria.

In pratica, comunque, occorre tener presente che dal valore dei 929 alloggi occorre detrarre tutti quelli realizzati e/o concessi (148) o quelli concedibili in base a lottizzazioni convenzionate o PEEP vigenti (282) a partire dall'anno 2008, che ammontano complessivamente a 430 unità (si veda la Tabella 2 allegata), riducendo il fabbisogno a 499 alloggi.

La rilevante entità dell'impegno di nuova edificazione residenziale necessaria per rispondere alle esigenze della domanda abitativa computata secondo il metodo sopra illustrato ha condotto alla decisione di trascurare, a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio di sovradimensionamento del Piano, ulteriori possibili aliquote di fabbisogno pregresso.

Al contrario un contributo sensibile al fabbisogno residenziale potrebbe derivare dalla considerazione degli alloggi impropri, la cui presenza nel centro storico è comunque avvertibile.

Un ulteriore aliquota, poi, dovrebbe scaturire dal fabbisogno relativo all'inoccupato frizionale.

Infatti il dato della attuale disponibilità di vani residenziali liberi, presenti sul mercato per fitto e vendita, induce a considerare patologica la situazione determinata dalla insufficiente disponibilità di detti vani in grado di assicurare le mobilità residenziale della popolazione.

La quota di vani residenziali liberi disponibili, necessari per consentire una corretta e spontanea mobilità della popolazione sui territorio mediante trasferimenti di alloggio da parte delle famiglie residenti, potrebbe considerarsi in via cautelativa raggiunta con una quota fisiologica non inferiore ai 5%.

Tuttavia, tale aliquota di fabbisogno è stata trascurata a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio del sovradimensionamento del Piano.

Una considerazione connessa agli aspetti quantitativi del Piano, in rapporto alle prescrizioni normative della legge regionale n 14/82, riguarda le densità edilizie originarie e quelle conseguite attraverso gli interventi programmati.

Per effetto del rapporto incrementale tra popolazione residente e superfici territoriali insediate, al netto di quelle con destinazione pubblica, pur in presenza di un relativamente modesto incremento della popolazione residente, si registra un sensibile innalzamento del valore della densità territoriale, per effetto sia della massiccia immissione di aree pubbliche per opere di urbanizzazione primaria e secondaria che assorbono una sensibile parte dell'esistente insediamento, sia della contenuta previsione di aree di nuova urbanizzazione.

Nell'ambito di tale tipo di valutazioni è poi possibile ed opportuno considerare un ulteriore aspetto significativo del dimensionamento di Piano, per quanto riguarda le consistenze edilizie, e segnatamente quelle unitarie ad alloggio, registrate e di progetto, la cui connessione alle tipologie ed alle destinazioni funzionali integrative è evidente.

Il riferimento assunto dal progetto, come è possibile verificare in maniera immediata ricorrendo all'applicazione degli indici di fabbricabilità alle superfici fondiarie libere ed effettivamente utilizzabili a scopo edilizio, è stato quello di limitare e contenere i valori unitari originari registrati per singola zona, pure se si riconoscono la oggettività, le motivazioni e le circostanze di essi in ragione dei caratteri tipologici e funzionali.

Sotto l'aspetto del dimensionamento residenziale, in termini di consistenze edilizie da considerare per la nuova edificazione, si è fatto ricorso alle prescrizioni di cui all'art. 66 della NTA "Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni residenziali" del vigente PTCP di Caserta.

A tal fine si è fatto ricorso alla disposizione riportata al comma 4 dell'art. 66 delle "Norme" del PTCP che recita: "Per il calcolo degli indici urbanistici si assume una grandezza media degli alloggi, inclusi i relativi spazi di distribuzione e le pertinenze, pari a 120 mq di superficie lorda di pavimento, pari a un volume vuoto per pieno di 400 mc".

Nella Tabella riepilogativa di dimensionamento residenziale allegata sono elencati, per il comparto di nuova edificazione ed i lotti liberi edificabili all'interno delle zone già insediate (zone B) e per le zone di nuovo impianto (zone C), i dati relativi alla superficie territoriale o fondiaria, agli indici di fabbricabilità (territoriale o fondiaria) ed alla relativa cubatura edificabile.

Rispetto ai valori così riportati si rende comunque necessario avanzare preliminarmente alcune considerazioni e precisazioni: appare evidente che la cubatura unitaria media residenziale proposta dal PTCP riguardi esclusivamente gli alloggi, mentre nell'ambito dei fabbricati urbani, in specie ai piani terra, sono presenti destinazioni funzionali non residenziali che presentano una loro incidenza di cubatura sul totale dell'edificio.

Pertanto, anche con riferimento a quanto già indicato nel DM 1444/68 (nel quale le destinazioni non specificamente residenziali ma ad esse connesse, quali negozi, studi professionali, ecc., venivano valutate con una potenziale maggiorazione del 20% della “dotazione” per abitante di superficie lorda abitabile ovvero di cubatura vuoto per pieno), si deve considerare la quota residenziale pari solo all’ 80% della volumetria totale realizzabile in base agli indici di fabbricabilità di Piano.

Naturalmente tale diversa attribuzione funzionale della cubatura va specificata e prescritta nella NTA del PUC: nel caso in specie, l’indice di fabbricabilità indicata nella NTA del PUC sarà pertanto articolato nelle due distinte aliquote negli elaborati relativi al dimensionamento ed alla regolamentazione del Piano.

Un secondo aspetto di carattere metodologico che si ritiene potrebbe essere considerato nei conteggi relativi alla definizione del fabbisogno residenziale di Piano riguarda il patrimonio abitativo disponibile in termini di alloggi esistenti (e/o autorizzati nel periodo dal 2008 ad oggi).

Infatti il dato statistico rilevabile di alloggi totali esistenti alla data di partenza del dimensionamento fissato al 2008 (dato confortato dalla pratica coincidenza con il numero delle famiglie residenti per la sostanziale assenza di fenomeni di coabitazione), si ritiene debba essere depurato del numero degli alloggi da considerare impropri ed inadatti a fornire un servizio residenziale civile ed accettabile.

Ci si riferisce in particolare agli alloggi collocati ai piani terranei dei fabbricati nell’ambito del centro storico o delle zone urbane “dense”, ovvero a quelle unità correntemente definite quali “bassi”.

Tuttavia, tale aliquota di fabbisogno è stata trascurata a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio del sovradimensionamento del Piano.

Un ulteriore aspetto che si considera potrebbe intervenire nella verifica del dimensionamento del PUC di San Tamaro, in coerenza al PTCP deriva dalla considerazione della possibilità del ricorso alla maggiorazione del 15% del dato relativo agli alloggi aggiuntivi assegnato al Comune, ai sensi del comma 2 dell’art. 66 delle “Norme” del PTCP stesso.

In stralcio tale comma recita:”... *Il dato (numero di alloggi del dimensionamento residenziale n.d.r.) può essere corretto nella misura in più o meno del 15% ... in funzione: ... - della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest’ultima; ...*”

Nel caso in questione assume valore la presenza al margine del territorio comunale (e ricadente parzialmente in esso) di una stazione ferroviaria con funzione di servizio metropolitano.

Tuttavia, anche in questo caso la relativa aliquota aggiuntiva di fabbisogno è stata trascurata a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio del sovradimensionamento del Piano

E' possibile, in conclusione definire il carico insediativo del PUC in termini di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati nel periodo 2007-2018, partendo dal valore delle 929 nuove unità residenziali, detraendo quelle autorizzate dal 2008 all'attualità.

Come già in precedenza riferito, l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito, sulla scorta dei relativi atti in giacenza, l'elenco dei permessi di costruire rilasciati nel periodo dal 2008 all'attualità, dai quali si è desunto il numero degli alloggi realizzabili (o realizzati) con interventi di nuova edificazione, pari a n. 148 alloggi.

Al numero degli alloggi così rilevato occorre poi aggiungere quelli derivanti dal completamento dei piani attuativi tuttora vigenti (lottizzazioni convenzionate e Piani di Zona), che ammontano ad ulteriori 282 unità residenziali (si veda la Tabella 2 allegata).

In conclusione le nuove unità residenziali che definiscono il carico insediativo massimo in termini di alloggi aggiuntivi del PUC è pari a $(929 - 148 - 282)$ n. 499 abitazioni.

Passando alla concreta verifica numerica di detto dimensionamento, da operarsi naturalmente attraverso l'incrocio tra zonizzazione e normativa di attuazione, è necessario fare riferimento a quanto in precedenza rilevato in merito alla necessità di articolare gli indici di fabbricabilità prescritti dal PUC per le varie zone nelle due aliquote rispettivamente per le destinazioni residenziali e per attività connesse, quali negozi, studi professionali, ecc..

Tale suddivisione degli indici globali è stata operata, come detto. assegnando relativamente al dimensionamento residenziale, l'aliquota dell'80% dell'indice alla realizzazione di alloggi, ed il restante 20% alle attività complementari e connesse.

E' necessario, altresì, prendere in considerazione una specifica direttiva che l'Amministrazione ha assunto in ottemperanza al PTCP.

Il PTCP prescrive che il dimensionamento residenziale operi comunque una riserva del 30% per edilizia residenziale pubblica ERS.

In ossequio a tale prescrizione sono stati quindi individuate apposite Zone omogenee da destinare a detta specifica funzione.

E' possibile, pertanto, con le precisazioni ed indicazioni che precedono elaborare il quadro riepilogativo del "Dimensionamento residenziale per zone", che si allega (si veda la Tabella 3 allegata) nel quale si elencano rispettivamente le superfici dei lotti liberi edificabili per le zone omogenee di completamento, dei comparti, delle nuove zone omogenee residenziali, i relativi indici di fabbricabilità (per la sola aliquota residenziale), le volumetrie edificabili ed il numero degli alloggi.

Come già richiamato, il vigente PTCP di Caserta, ai sensi dell'Art. 66 comma 5, stabilisce che almeno il 30% del dimensionamento complessivo sia riservato all'edilizia sociale: pertanto in ragione del totale carico insediativo di progetto, pari a n. 440 alloggi aggiuntivi (valore comunque inferiore a quello "teorico" precedentemente indicato in n. 499), le unità immobiliari di residenza sociale non deve essere inferiore a n. 132 abitazioni.

Si sono, pertanto, selezionate le zone omogenee che per collocazione e dimensioni risultavano più adatte ad ospitare edilizia residenziale sociale: la somma delle rispettive capacità di insediamento consente il conseguimento del minimo prescritto per normativa dal PTCP-

*

L'ulteriore elemento fondamentale del dimensionamento di Piano è fornito dalla considerazione delle dotazioni e dello sviluppo delle attrezzature standards, e ciò, naturalmente, non solo in ossequio a motivi di rispetto normativo, ma soprattutto per la centrale e strategica importanza rivestita dal sistema dei servizi pubblici nei confronti dell'assetto dei tessuti urbani e più in generale del complessivo territorio.

Sotto l'aspetto normativo, ai sensi del D.M. n. 1444 del 02.04.'68, lo standard minimo da applicare localmente, essendo la popolazione residente al di sotto dei 10.000 abitanti, è pari a 12 mq/abitante; tuttavia, la prospettiva del conseguimento nella crescita demografica del valore limite al quale corrisponde una più ampia dimensione delle dotazioni, ha fatto ritenere opportuna l'assunzione fin da ora degli standards maggiorati.

Le attrezzature pubbliche poste al servizio della popolazione residente, dimensionate ricorrendo al valore standard complessivo di 18 mq/ab (articolato in 4,5 mq/ab per istruzione, 2,5 mq/ab per parcheggi, 2,0 mq/ab per attrezzature comuni a 9,0 mq/ab per verde attrezzato), richiederebbero in teoria il reperimento di ulteriori nuovi 17.836 mq con tali destinazioni, in aggiunta agli esistenti 98.444 mq, conseguendo una dotazione complessiva di 116.280 mq (con riferimento alla data previsionale del Piano programmatico al 2018, la dotazione teorica complessiva sarebbe di 105.480 mq).

In concreto il disegno di PUC assicura una integrazione delle superfici standards di 68.226 mq, portando il valore complessivo a mq 159.657.

In merito alle dotazioni preesistenti di aree di attrezzatura pubblica, occorre segnalare una specifica considerazione.

Si evidenzia, infatti, che le attuali istituzioni scolastiche (fino all'obbligo), in termini di aule e posti alunno, risultano in grado di fornire il relativo servizio alla attuale quota di popolazione residente più ampia di quella che risulterebbe dall'applicazione del valore standard indicato dal D.M. n. 1444 del 2.4.68.

In relazione all'esplicito riferimento ai fabbisogni "comunque già soddisfatti" dello stesso Decreto sarebbe stato possibile considerare nell'ambito delle disponibilità attuali, la corrispondente superficie virtuale.

Tuttavia, anche in questo caso, a vantaggio di sicurezza si è preferito trascurare l'ulteriore quota di dotazione disponibile che sarebbe potuto scaturire dal relativo conteggio.

La Tabella 4 riporta il dimensionamento delle attrezzature pubbliche per standards, (l'individuazione della loro distribuzione territoriale è riportata in grafico rispettivamente per le esistenti nella Tav. 9 e per quelle di progetto nella Tav. n. 12) la Tabella 5 riporta la verifica di detto dimensionamento con riferimento agli standards assunti di progetto relativamente alla previsione demografica operata al 2025 (ab. n. 6.460).

Con riferimento, invece, alla scadenza del Piano programmatico al 2018 (richiesto dal PTCP) la popolazione residente, alla quale rapportare il fabbisogno degli standards di attrezzature pubbliche, sulla scorta dell'andamento demografico registratosi e mediante la proiezione statistica operata, il valore unitario per abitante degli standards giunge a 5,2 mq/abitante per l'istruzione fino all'obbligo, a 3,0 mq/abitante per le attrezzature di interesse comune (assicurando lo standard di 1,1 mq/ab per le attrezzature religiose), a 4,7 mq/abitante per parcheggi pubblici ed a 12,5 mq/abitante per il verde pubblico attrezzato.

9. Il disegno di Piano

Le principali problematiche urbanistiche, ed correlatamente ambientali, localmente avvertibili riguardano:

- le interferenze ed i condizionamenti scaturenti dagli attraversamenti delle due principali infrastrutture di collegamento comprensoriale precedentemente citate (stradale e ferroviaria);
- la pressione di una cospicua domanda residenziale insoddisfatta;
- il livello molto elevato del fabbisogno di attrezzature pubbliche;
- l'assenza di opportunità insediative produttive di tipo artigianale;
- l'esistente frazionamento dei due settori urbani ai lati della provinciale (strada statale 7bis);
- la presenza di una soglia amministrativa e/o funzionale all'espansione urbana su tre lati dell'insediamento tradizionale.

Il pesante traffico veicolare che grava sulla strada statale 7 bis, oltre a costituire una gravosa "soglia" funzionale, carica l'ecosistema di sensibili impatti ambientali sia sotto l'aspetto dell'inquinamento atmosferico che acustico, ma soprattutto della sicurezza della circolazione.

La ferrovia Alifana, a sua volta, anche se all'esterno del territorio comunale di San Tammaro (ma come detto in immediata prossimità di esso) determina una netta cesura verso il settore nord-est del territorio, ovvero verso i centri di Santa Maria Capua Vetere e di Capua.

La finalità di progetto del PUC, nella evidente impossibilità di intervenire direttamente su tali due infrastrutture, è quella da un lato di creare un sistema cinematico complesso che accompagnando sui due versanti ad est ed a ovest l'andamento del stradale della 7 bis, costituisca alternativa ed alleggerimento all'itinerario della strada statale da

parte del traffico urbano locale con funzione di distribuzione, e, dall'altro, di potenziare gli attraversamenti trasversali con alcune "rotatorie", ricucendo le due parti disgiunte del territorio, creando in pratica un unico "asse attrezzato" di riconnessione tra i tessuti urbani.

Per quanto riguarda la pressione insediativa residenziale occorre segnalare che il vigente P.R.G. è da considerare obsoleto ed all'attualità totalmente esaurito nei suoi contenuti.

Ciò ha determinato gradualmente uno scollamento ed una divaricazione tra la crescita della domanda di capacità residenziali e la relativa staticità dell'offerta.

Il Comune di San Tammaro esprime, infatti, una dinamica demografica positiva piuttosto vivace, a cui necessariamente dovrebbe accompagnarsi una corrispettiva evoluzione del patrimonio edilizio residenziale.

A ciò deve aggiungersi che i Comuni confinanti (e segnatamente Santa Maria Capua Vetere e Capua), sia per condizioni urbanistico-amministrative, che per caratteristiche e configurazioni morfologico insediative scontano gravi difficoltà nel rispondere alle esigenze di nuova residenzialità, accrescendo molto consistentemente le tensioni nel settore.

E' opportuno segnalare che nel Comune di San Tammaro il controllo del territorio è risultato fino ad ora efficace, rendendo minima la presenza di attività edilizie illegittime, ma il rischio di una difficilmente contenibile risposta in termini di abusivismo all'evoluzione demografica ed alla pressione comprensoriale, in assenza di una tempestiva e ragionevole iniziativa di nuova dotazione residenziale, potrebbe risultare concreta e reale.

Gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione riconoscono tale problematica, sia in termini di interpretazione delle esigenze e delle attese della popolazione locale che in termini di difesa del territorio nei confronti di un suo uso improprio, con effetti deleteri sia per quanto riguarda la qualità dell'ambiente che per quanto riguarda il clima di legalità sociale.

Per altro si deve sottolineare che il vigente PTCP della Provincia di Caserta riconosce la fondatezza della previsione per San Tammaro di una consistente domanda insediativa residenziale: nella Conferenza di Pianificazione promossa dalla Provincia nel settembre 2012 è stata infatti assegnato un fabbisogno aggiuntivo di nuove residenze di n. 929 alloggi all'anno 2018.

Coerente con le disposizioni del PTCP risulta anche il qualificante indirizzo di politica urbanistica assunto dall'Amministrazione, con l'obiettivo di offrire spazi agli interventi dell'edilizia residenziale sociale nella misura non inferiore al 30% del fabbisogno complessivo.

Sotto l'aspetto ambientale il perseguimento di detta finalità deve temperarsi con l'ulteriore fondamentale esigenza di salvaguardare le zone tuttora non impegnate da fenomeni insediativi.

Le aree libere periferiche e rurali, per quanto tecnicamente possibile, vanno quindi tenute estranee ai meccanismi di evoluzione e sviluppo della nuova edificazione.

La scelta in tal senso sarà ispirata al criterio che interpreta ad oggi le moderne tendenze disciplinari della pianificazione, ovvero quello della “densificazione”.

Tuttavia, nella prospettiva di una pianificazione strutturale per sua natura atemporalizzata ed orientata sulle prospettive di scenari legati alle caratteristiche costitutive del territorio ed alle esigenze della loro fruizione, si ritiene opportuno segnalare anche l’opportunità di uno specifico indirizzo di piano.

Si deve infatti registrare che l’attuale insediamento di San Tamaro risulta sostanzialmente compresso e delimitato su tutti i lati da “soglie” amministrative ed infrastrutturali, che nel medio periodo potrebbero condurlo ad una condizione di saturazione.

L’abitato trova in sostanza nella presenza sul suo margine meridionale ed orientale dei confini amministrativi del Comune di Santa Maria Capua Vetere, nella fascia di rispetto cimiteriale a nord e della strada statale 7 bis e della esistente zona artigianale ad ovest, dei limiti alla sua potenziale crescita.

Tale condizione risulta, per altro accentuata dalla politica di salvaguardia degli spazi ineditati interclusi tra gli insediamenti di comuni contigui assunta con forza nel PTCP di Caserta, che nella circostanza vale opportunamente nei confronti dei prossimi centri urbani di Capua e di Santa Maria C.V..

Si ritiene, pertanto, che una valida ed opportuna strategia progettuale di piano debba essere volta ad aprire una direttrice di potenziale sviluppo insediativo ad ovest superando la barriera della strada statale e delle industrie.

In concreto il Piano si ripromette di recuperare ed utilizzare ai fini dell’inserimento delle nuove strutture insediative le smarginature ed vuoti esistenti all’interno del tessuto urbano, senza riversare all’intorno, per quanto possibile, gli ampliamenti dei tessuti abitativi.

Lo scavalco della soglia costituita dalla 7 bis, da assicurare con opportune soluzioni di carattere infrastrutturale (asse attrezzato), assume pertanto valore prospettico, anche nell’ottica della polarizzazione esercitata dalla valorizzazione del Real sito del Carditello.

La strategia della “densificazione”, poi, intende fare ricorso, in un caso specifico, alla metodica del “comparto perequativo”: in tal senso la risposta alle esigenze residenziali si lega al problema dell’adeguamento della dotazione di opere di urbanizzazione.

Infatti, la individuazione del “comparto perequativo” consente, mediante un ragionevole bilanciamento dei benefici e degli oneri, di assicurare realismo e concretezza alla previsione progettuale nel settore della acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

Le uniche deroghe al principio della concentrazione in un agglomerato unitario dell’insediamento viene operata per un verso con la previsione di un’area da destinare ad attività produttive artigianali e per l’altro con l’attualizzazione delle prospettive di valorizzazione e recupero del Carditello in termini di integrato sviluppo di attrezzature

culturali e turistiche.

Da un lato la prima proposta trova giustificazione nell'esigenza, espressa per altro con numerose richieste rivolte all'Amministrazione, di creare occasioni di sviluppo di attività economico produttive che valgano ad integrare e differenziare quelle presenti del Comune, con le conseguenti positive ricadute di carattere occupazionale e sociale.

Dall'altro lato, sotto l'aspetto ubicazionale, la previsione sconta la naturale improponibilità di fare coesistere a stretto contatto funzioni residenziali ed impianti produttivi del settore secondario: da tale considerazione discende la scelta per l'insediamento artigianale di un'area, distaccata dal presente insediamento e collocata perifericamente ai margini del territorio comunale (ma con una strategica posizione relativamente agli assi di collegamento stradale comprensoriali).

Il Real Sito di Carditello costituisce, poi, per il PUC la sfida forse più complessa ed al contempo qualificante.

Va operata con la massima attenzione la selezione delle funzioni ed attività che consentano alla struttura di assumere il ruolo polarizzante che le compete attraverso un restauro tale da assicurarne la totale ed assoluta salvaguardia.

Infine, dalla presenza dei siti di stoccaggio RSU si vuole che possano scaturire per il territorio comunale non soltanto penalizzazioni e disagi, ma almeno anche opportunità: in tal senso sarebbe auspicabile che, in ossequio alle limitazioni imposte dalla Soprintendenza, si possa individuare nella prospettiva della delocalizzazione una totale riqualificazione ambientale, che restituisca l'area ad attività rurali.

L'entrata in vigore del PTCP provinciale offre l'opportunità, anche nei termini delle Norme che lo accompagnano, di potere ricorrere alle sue previsioni progettuali quale "piano strutturale" del PUC.

Tale opportunità è certamente da cogliere tanto per quanto riguarda gli aspetti di dimensionamento residenziale, quanto per quanto riguarda gli aspetti distributivi del disegno delle zone e delle infrastrutture.

La conferma del PTCP quale "piano strutturale" per il Comune di San Tamaro, naturalmente è stata operata, comunque, con quelle variazioni di dettaglio scaturenti dalla possibilità di un esame più particolareggiato della situazione locale, in ragione della scala territoriale di studio.

In conclusione il progettato del PUC si pone nell'ottica di volere assicurare il rispetto di tutti i caratteri ambientali della zona, promuovendo trasformazioni territoriali nel Comune in grado di inserirsi con rigore nell'habitat locale (inteso in senso lato di ambito urbano, naturalistico e sociale) nel quale viene a calarsi.

In vero l'intento è anche più ambizioso, nel senso che non vuole porsi in una posizione "difensiva" di non alterare o danneggiare i caratteri dell'ambiente e dell'insediamento, ma interpretando una "compatibilità" attiva, ovvero rivolta a partecipare e, nei limiti delle capacità operative connesse ai contenuti di un piano urbanistico generale, a migliorare e potenziare tali caratteri.

In tal senso il progetto concentra la sua attenzione soprattutto sul rapporto

progetto–città–ambiente.

Si ritiene, infatti, che l'instaurarsi di un nuovo modo di intendere il rapporto sia tra l'insediamento e gli spazi aperti che tra lo spazio pubblico e quello privato possa diventare occasione per la messa a punto di nuove forme di paesaggio urbano, interprete delle aspettative e di una moderna sensibilità per le problematiche di carattere ambientale.

Concludendo, il disegno di piano, che trasferisce le quantità del dimensionamento nell'assetto distributivo delle funzioni territoriali, può illustrarsi con riferimento da un lato alle tipologie delle "zone omogenee" nelle quali il territorio stesso è stato articolato, e, dall'altro, al criterio di organizzazione del complesso delle attrezzature pubbliche e del sistema infrastrutturale che sostiene e rende operativa tale articolazione.

9.1 La zonizzazione

Per quanto riguarda l'assetto distributivo delle funzioni territoriali del Comune, la relativa zonizzazione per ambiti omogenei è stata articolata in maniera notevolmente analitica, in relazione alla gamma di specificità presenti nella realtà insediativa locale ed alla corrispettive necessità di far corrispondere a ciascuna di esse una precisa tipologia di intervento di piano.

Di conseguenza si sono definite ed individuate territorialmente varie zone all'interno rispettivamente di quelle di carattere storico ambientale, di quelle residenziali di completamento, di quelle produttive extra-agricole ed agricole, di quelle pubbliche di interesse generale ed, infine, di quelle denominate "a destinazione speciale".

Il nucleo urbano originario, segnato da un parziale localizzato degrado conseguente ad una fruizione in declino, ma e talvolta segnato da episodi di interesse storico-architettonico, presenta esigenze di un recupero e di una valorizzazione fondata sulla riqualificazione di attività e di presenze, mediante azioni singole o unitarie di ristrutturazione edilizia e, ove necessario, di restauro e risanamento conservativo.

Le zone urbane parzialmente edificate, classificate di tipo B di completamento, destinate ad ospitare una quota consistente delle nuove capacità residenziali, sono poi differenziate in relazione alla opportunità di rendere omogenei i nuovi interventi con i tessuti insediati preesistenti e, conseguentemente, di attribuire a ciascuna una specifica edificabilità .

Ancora classificate quali zone B, ma di natura e con caratterizzazione di intervento differenti, sono quelle individuate come "periferiche di densificazione, per le quali la presenza di lotti ancora liberi in misura non esigua lascia comunque spazio tanto per una dotazione minima di servizi civili, quanto di ricuciture e completamenti residenziali (ad esempio con il ricorso ad un apposito "comparto perequativo").

L'intervento di piano, in definitiva, propone in primo luogo una azione di riqualificazione e recupero sul versante delle necessarie dotazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondarie ed in secondo luogo, ai fini dell'attivazione di

meccanismi perequativi (ivi incluse le azioni di lottizzazione convenzionata), la possibilità di potenziamenti insediativi e completamenti.

Le zone di nuovo insediamento residenziale, riguardano gli spazi interstiziali o perimetrali rispetto alle sfrangiature periferiche del tessuto urbano

In tal senso confermano l'impianto monocentrico dell'insediamento, determinandone solo un "dilatazione" anche in senso trasversale rispetto all'unica direttrice di possibile sviluppo dell'insediamento.

La individuazione dei complessi produttivi artigianali-industriali, classificati quali zone D, parte dal riconoscimento delle attività già presenti sul territorio, in genere con caratteri di insediamento isolato, alle quali il Piano offre margini di ristrutturazione e potenziamento.

In una zona ritenuta più opportuna, sia per la collocazione strategica rispetto alla nuova viabilità di connessione esterna del Comune, sia per l'isolamento e l'assenza di interferenze con l'esistente abitato, è prevista una zona di nuovo insediamento di attività produttive artigianali.

In particolare tale previsione riguarda anche la delocalizzazione degli impianti produttivi preesistenti che possano presentare problematiche di incompatibilità con il contesto urbano nel quale operano.

L'iniziativa di incentivazione e sostegno allo sviluppo delle nuove attività commerciali, dei servizi e del terziario avanzato in genere da parte dell'Amministrazione si concretizza, invece, nella individuazione di una zona direzionale, che pone specificamente a frutto la presenza della realizzanda nuova stazione della ferrovia metropolitana.

Tale zona, in ragione delle caratteristiche e delle funzioni produttive polarizzanti anche alla scala comprensoriale a cui è riservata, è stata definita quale a destinazione speciale e classificata di tipo G.

Nella zona sono convogliate e articolate varie tipologie di funzioni e attività.

Una prima tipologia, con caratterizzazione prevalentemente commerciale, è rivolta ad offrire spazi organizzati ad attività e a nuove iniziative da insediare in connessione ed a servizio delle nuove forme di sviluppo e di esercizio delle funzioni terziarie e quaternarie di tipo innovativo.

La scelta della ubicazione territoriale di detta zona G è orientata alla utilizzazione della migliore accessibilità comprensoriale assicurata dalla prossimità dello svincolo della futura viabilità di grande comunicazione comprensoriale (ramo autostradale di progetto tra Santa Maria Capua Vetere e Grazzanise).

La previsione della zona G interpreta, poi, sia per collocazione che per funzioni, l'indicazione del PTC Provinciale, individuando localmente una zona periurbana alla quale riconoscere le potenzialità di ospitare centri integrati di servizi sovracomunali finalizzati a creare le nuove polarità del sistema urbano policentrico.

Per quanto riguarda, poi, le restanti zone “a destinazione speciale”, individuate quali zone G, occorre premettere che in tale classificazione si fanno ricadere una serie di funzioni e di attività con caratteristiche e potenzialità di intervento grandemente variate, il cui denominatore comune è tuttavia costituito dall'orientamento e dalla finalità produttiva delle stesse, nonché dalla connessione diretta o indiretta con l'esercizio di servizi di interesse collettivo.

In particolare, alle zone isolate delle aree di servizio per le stazioni di rifornimento carburanti si aggiungono quelle, anch'esse esistenti, prettamente logistiche collocate lungo la statale (classificate in zona D),

Si integra alle scelte di Piano riguardanti le zone riservate a funzioni insediative urbane sia residenziali che produttive, quella attribuita al contesto in cui dette zone si collocano, ovvero alla creazione all'intorno dell'edificato di una fascia agricola di tutela che si distende fino al tracciato della linea ferroviaria ad est.

Lo scopo di questa previsione è quella di preservare tale fascia nella prospettiva di future esigenze di crescita e sviluppo urbano.

La restante zona agricola è invece individuata secondo il tradizionale riferimento alle caratteristiche colturali riconosciute dell'apposita “carta dell'uso agricolo” redatta dall'agronomo e segnata in quella agricola “semplice” di coltivazione tradizionale.

Rispetto a detta uniforme qualificazione, tuttavia, la zona agricola si articola ulteriormente in ragione dei caratteri paesistici, tanto di natura storica, quanto ambientali.

Pertanto nella zonizzazione di piano sono riconosciute due ampie zone agricole, l'una di tutela del paesaggio agricolo di interesse storico, l'altra agricola boschiva di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio, ed infine una di tutela dei caratteri naturali del paesaggio fluviale.

Per quanto riguarda l'aspetto della distribuzione territoriale delle nuove aree di progetto delle attrezzature pubbliche standards, si devono segnalare alcuni elementi emergenti, rispetto ad un generale criterio di diffusione uniforme delle stesse nelle varie zone omogenee.

Il Piano contempla, poi, varie nuove zone di progetto per attrezzature pubbliche di interesse generale classificate quale zona F.

Accanto alla riconferma di quelle già presenti sul territorio e destinate ad impianti tecnologici (cabina di decompressione del metanodotto, serbatoio idrico, stazione ferroviaria), ad attrezzatura cimiteriale, la previsione progettuale riguarda la creazione di un polo culturale di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro del Real sito del Carditello, l'ampliamento dell'area mercatale esistente, la realizzazione di una zona per attrezzature sanitarie ed assistenziali, e la individuazione di un'area per istruzione superiore.

Previsioni di recupero funzionale e di riqualificazione e bonifica, sono poi rivolte alle due estese zone del sito di stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani e dell'area militare, con prospettive la prima di carattere produttivo agricolo, la seconda di attivazione di un'area boscata.

Le attrezzature private di interesse collettivo hanno inteso ispirarsi al criterio della integrazione e rafforzamento del sistema dei servizi pubblici.

Le relative previsioni hanno riguardato, oltre che l'ampliamento della zona di attrezzature terziarie esistenti, la creazione di un nuovo polo commerciale integrato, ad un'ampia area per attrezzature sportive private.

9.2 Le attrezzature standards

Restano, poi, da considerare i criteri localizzativi generali delle aree per attrezzature pubbliche "standards" (del cui dimensionamento si è detto).

È comunque in generale da affermare preliminarmente, a fronte dell'ampiezza e consistenza delle previsioni di Piano, l'esigenza della cospicua partecipazione gestionale dei privati nel settore.

A tale ultimo proposito si segnala che, in aggiunta alle aree direttamente individuate nei grafici di progetto, deve essere considerata l'integrazione delle attrezzature pubbliche che scaturirà dalla attuazione degli interventi di pianificazione esecutiva del comparto perequativo e dei piani urbanistici attuativi (lottizzazioni e zone ERS), a cui carico è posta la contribuzione di spazi pubblici per una percentuale variabile in rapporto alla centralità dell'area e degli indici di fabbricabilità assunti.

Le aree per il verde pubblico e quelle per i parcheggi sono state particolarmente considerate in relazione alle esigenze ambientali le prime e funzionali e della circolazione le seconde: ma adeguato e specifico spazio trovano anche gli interventi nel campo delle attrezzature di interesse comune e dell'istruzione fino all'obbligo.

Le attrezzature connesse alle residenze sono state selezionate ed aggregate in modo da creare centri di attrazione delle attività della comunità sia potenziando le preesistenze che con nuovi impianti.

Il disegno complessivo di distribuzione di tali centri principali che è possibile riconoscere è quello di aggregazioni più consistenti collocate ai margini rispettivamente meridionale e orientale dell'insediamento attuale, mentre le restanti aree di minore ampiezza tendono a distribuirsi uniformemente nel tessuto urbano complessivo.

9.3. Le infrastrutture

Per quanto riguarda l'assetto relativo alle infrastrutture di collegamento interno ed esterno del territorio comunale, la prima centrale esigenza individuata attiene alle modalità di aggancio del sistema viario locale alla principale infrastruttura di servizio comprensoriale costituita dalla Strada Statale 7 bis. (ora Provinciale).

In merito le previsioni di progetto contemplano la realizzazione di due anelli di viabilità di supporto distesi sui due opposti versanti della detta strada comprensoriale, nonché la creazione di un sistema di gironi e di sdoppiamento delle carreggiate, che configurano in pratica un asse attrezzato di rapido e sicuro scorrimento.

Gli interventi sulla viabilità locale extra-urbana sono stati comunque ispirati al criterio del recupero e potenziamento di percorsi esistenti, nonché della creazione di alternative ai tracciati di attraversamento interno del centro insediato.

L'azione sulla viabilità urbana è stata poi rivolta alla definizione dei piccoli interventi di riconnessione e riammagliatura della trama locale in tutti i possibili rami e nodi, ai fini di una migliore efficienza e fluidità delle percorrenze.

Inoltre si evidenzia che, al fine di connettere funzionalmente e di potenziare la labile e talvolta sconnessa rete delle strade urbane del nucleo insediato tradizionale, il Piano prospetta anche l'utilità ed opportunità di creare un sistema di viabilità pedonale (anche con la semplice creazione di servitù di passaggio di cortili e supportici) per attraversare il compatto centro storico cittadino.

10. La normativa di attuazione

La normativa di attuazione del P.U.C. interpreta operativamente gli aspetti dimensionali, formali e gestionali del Piano.

I caratteri essenziali di essa, per ciascuna zona, possono essere così sintetizzati.

Zona A urbana del nucleo storico-ambientale

La zona è identificata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa, e sarà oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile e di Piani di recupero nei casi nei quali si manifesti l'opportunità di interventi unitari volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, alla riutilizzazione sociale delle strutture più importanti ed alla creazione di aree pubbliche attrezzate.

Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

È d'obbligo il rispetto delle caratteristiche costruttive o di decoro tipiche dell'ambito urbano di appartenenza.

Alle le aree che vengano volontariamente sottoposte a servitù pubblica (con apposito atto formale) da parte dei privati al fine della creazione di percorsi pedonali di attraversamento del centro storico, può riconoscersi ad incremento delle volumetrie esistenti, un indice di fabbricabilità fondiaria.

Zone B1 urbane di insediamento tradizionale

Le zone, disposte in fregio al centro storico-ambientale, presentano carattere insediativo di tipo tradizionale, caratterizzato da un tessuto fitto e con edificato segnato da cortili interni.

Gli interventi in zona, non essendovi ulteriori spazi per nuova edificazione, riguardano la possibilità di ristrutturazione o di sostituzione edilizia; tali interventi potranno conseguire limitati incrementi volumetrici.

Zone B2 urbane residenziali consolidate

Le zone, costituite da insediamento del tutto saturo, costituiscono l'ulteriore fascia di accrescimento del centro abitato, sviluppatosi al suo contorno, interessando anche marginalmente aree disposte sul versante opposto ed a cavallo della strada statale.

Sono ammessi ampliamenti delle consistenze edilizie con incremento delle volumetrie preesistenti e sopraelevazione di un piano, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

E' consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali residenziali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica.

Zone B3 residenziali di saturazione

Le zone, di più recente edificazione con tessuto di carattere insediativo denso, ma segnato ancora dalla presenza aree libere, potranno essere oggetto di interventi localizzati di saturazione, nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.

Le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria.

Zone B4 residenziali di completamento

Le zone, collocate in posizione maggiormente periferica e contrassegnate dalla disponibilità di aree libere più consistenti per ampiezza e concentrazione, offrono spazio per interventi di completamento e di riassetto insediativo.

Il piano si attua con intervento diretto mediante Permesso di costruire ed in un'area specificamente individuata nella zonizzazione di Piano, mediante Comparto perequativo.

Sono permesse nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nel comparto; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria.

Le aree libere ricadenti in zona affidate ad intervento di nuova edificazione mediante Comparto perequativo, comprendono ambiti di espansione residenziale, integrati dai complessi di attrezzature pubbliche necessarie per attenuare le carenze di standards che si registrano nell'insediamento accentrato.

Zone B5 residenziali dei piani attuativi vigenti

Le zone interessate da piani attuativi residenziali vigenti di iniziativa sia pubblica (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP) che privata (Piani di Lottizzazione Convenzionata PdL) in diverse stadi di attuazione, sono affidate sotto l'aspetto della regolamentazione esecutiva e dei contenuti normativi ai rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Zone C1 di ampliamento

Il Piano si attua in zona mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

Ai fini della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici in aggiunta agli spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, è determinata in percentuale.

Zone C2 residenziali per Edilizia Sociale (ERS)

Le zone comprendono le aree di espansione residenziale riservate all'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in connessione a queste.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PUA alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici in aggiunta agli spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' individuata in percentuale della superficie territoriale.

Zona D1 Piano di Insediamento Produttivo industriale esistente (PIP)

La Zona D1 per attività produttive industriali è oggetto da un piano attuativo vigente di iniziativa pubblica (Piano di Insediamento Produttivo PIP) in avanzato stadio di attuazione.

Zona D2 Piano di Insediamento Produttivo artigianale di progetto (PIP)

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere, artigiano, commerciale all'ingrosso e simili nonché per la delocalizzazione delle attività produttive contrastanti con la collocazione urbana.

Zona D3 di insediamenti logistici esistenti

Le zone sono relative al complesso di aree isolate che ospitano gli esistenti complessi produttivi di tipo logistico, depositi, ecc.

Zona D4 di insediamento produttivo artigianale di progetto

La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso, di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e simili.

Zona D5 temp di insediamento produttivo industriale temporaneo

La zona, collocata a poca distanza dal complesso monumentale della Reggia del Carditello, ospita un impianto di betonaggio.

Tale destinazione e le relative strutture sono valutate quali non compatibili con la naturale vocazione del sito.

Zona F1 Real sito del Carditello

La zona, caratterizzata dall'emergenza di natura architettonica del complesso edilizio della Reggia del Carditello e del giardino annesso è deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro.

Zona F2 temp - militare temporanea

L'ampia zona, collocata al margine nord occidentale del territorio comunale, ha destinazione militare ed ospita un discreto numero di piccoli edifici sparsi, serviti da una rete interna di viabilità.

In ragione della futura eventuale dismissione della zona militare, la prescrizione della Soprintendenza è quella del recupero della sua condizione di "naturalità" di superficie boscata.

Zona F3 temp stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani

L'ampia zona, articolata in diversi settori, è collocata al confine occidentale del territorio comunale ed ha destinazione a discarica dei rifiuti solidi urbani.

Al'interno della zona ricadono un'area riservata a centrale di compostaggio, ed alcune aree non impegnate dall'accatastamento delle "ecoballe".

In ragione della futura eventuale dismissione della zona militare, la prescrizione della Soprintendenza è quella del recupero della sua condizione di "naturalità" mediante bonifica.

Zona F4 attrezzatura mercatale esistente

La zona ospita la struttura del Mercato Generale.

Zona F5 attrezzatura mercatale in ampliamento

La zona di nuovo insediamento, in continuità con l'area del Mercato Generale esistente, è intesa a consentire l'ampliamento della detta struttura.

Zona F6 attrezzature sanitarie ed assistenziali

La zona è destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale pubblico per servizi sanitari, assistenziali e sociali.

Sono ammesse anche strutture complementari alle dette attività destinate allo sport ed al fitness.

Zona F7 istruzione superiore

La Zona F7 ospiterà una struttura per l'istruzione superiore, che si ipotizza connessa con la qualificazione ambientale e storico culturale del territorio comunale.

Zone F8 stazione ferroviaria

La zona che deve ospitare parte della nuova Stazione ferroviaria è oggetto di un recente progetto di potenziamento e sistemazione, in ragione del programma in atto di riconversione della tratta ferroviaria in metropolitana regionale.

Il Piano, pertanto, in zona fa riferimento al citato progetto.

Zone F9 attrezzature tecnologiche (cabina di decompressione del metanodotto, serbatoio idrico, isola ecologica)

Le zone esistenti, destinate ad attrezzature tecnologiche, rispettivamente, per cabina di decompressione del metanodotto, serbatoio idrico, sono suscettibili di interventi edilizi diretti secondo le esigenze di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione degli impianti.

Zona F10 attrezzatura cimiteriale

In tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

Zona G1 attrezzature sportive private

Le attrezzature per la realizzazione dei nuovi complessi di servizi sportivi privati di uso collettivo, sono oggetto di definizioni progettuali che dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

Zone G2 Attrezzature private di interesse comune (Servizi di distribuzione carburanti)

Per attrezzature private di interesse comune si intendono le strutture distributive di servizio per l'approvvigionamento dei carburanti ed annessi servizi

Zona G3 terziaria esistente

La zona ospita un esistente complesso terziario con destinazione commerciale e connessi magazzini e rimesse.

Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuale integrazioni volumetriche del preesistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Zona G 4 terziarie di progetto

Le zone per attrezzature terziarie e di servizi privati, nella loro articolata caratterizzazione, risultano individuate dal piano in relazione all'intento di riqualificare in termini di carattere urbano le attività produttive diffuse lungo la Statale.

Le zone, devono caratterizzarsi quali aggregati di attrezzature produttive specializzate e di servizi qualitativamente elevati.

Zona G5 Nuovo polo commerciale integrato

La zona per attrezzature terziarie e servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, ha la finalità di costituire un polo alternativo alla consolidata distribuzione di attività commerciali lungo la Statale.

La zona, destinata prevalentemente ad attrezzature commerciali, è identificata quale ambito connesso alla opportunità della creazione di centri organizzati di commercio specializzato per la grande distribuzione di elevata qualità, integrati a pubblici esercizi.

Zona E1 agricola complementare alla città

La zona riguarda aree agricole e di verde privato sottoposte a vincolo di inedificabilità al fine di tutelare le parti marginali al tessuto edificato e costituire riserva per le esigenze di eventuale futura espansione insediativa.

Il territorio rurale e aperto complementare alla città comprende le parti del territorio rurale che si sviluppano intorno all'attuale territorio urbano, segnate dalle tracce della centuriazione.

Zona E2 agricola semplice

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.

Zona E3 agricola di tutela del paesaggio agrario di interesse storico

La zona è oggetto di conservazione integrale al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici tutelati dai relativi vincoli.

Zona E4 - agricola boschiva di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio.

L'area è individuata quale paesaggio boschivo da assegnare a regime di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio.

Zona E5 agricola di tutela dei caratteri naturali del paesaggio fluviale

La zona è costituita dai paesaggi connotati dagli elementi naturali quali le aree spondali dei corsi d'acqua

In tali aree gli obiettivi di tutela sono costituiti dal mantenimento e miglioramento delle caratteristiche morfologiche del paesaggio e dall'utilizzo delle risorse idriche compatibilmente con la salvaguardia del sistema delle acque come risorsa ecologica ed elemento strutturante del paesaggio antropico.

- Conclusione

Naturalmente l'esposizione dei contenuti del Piano che precede non può che risultare sintetica, in relazione alla articolazione ed all'ampiezza delle previsioni e delle scelte progettuali.

Tuttavia, si ritiene che dette previsioni e scelte possano risultare sufficientemente esplicite e chiare attraverso le rappresentazioni grafiche sia di carattere conoscitivo ed interpretativo sia, soprattutto, di carattere progettuale che corredano la presente relazione, nonché attraverso la normativa tecnica di attuazione del Piano .

Per il gruppo di progettazione

(Prof. Ing. Renato Cristiano)

ALLEGATI

- Tabella 1. Popolazione e famiglie residenti - Proiezioni al 2018 e 2025
- Tabella 2. Alloggi realizzati e/o concessi dal 2008 - Alloggi programmati dei PUA vigenti
- Tabella 3. Dimensionamento residenziale per zone
- Tabella 4. Dimensionamento degli standards
- Tabella 5. Verifica del dimensionamento degli standards al 2018 ed al 2025

TABELLA 1	Popolazione e famiglie residenti Proiezioni al 2018 e 2025
------------------	---

POPOLAZIONE			
Anni		Popolazione Residente	Variazione %
2001	-	4.405	
2002		4.420	
2003		4.459	
2004		4.558	
2005		4.615	1,25
2006		4.724	2,42
2007		4.867	3,02
2008		4.948	1,66
2009		5.039	1,84
2010		5.115	1,51
2011		5.079	-0,70
2012		5.135	1,10
2013		5.376	4,69
nov.2014		5.461	1,58
Tasso medio variazione dal 2005			1,83
Proiezione popolazione al 2018			5.860
Proiezione popolazione al 2025			6.460

FAMIGLIE		
Anni	Numero Famiglie	Variazione %
2001		
2002		
2003	1.389	
2004	1.424	2,52
2005	1.450	1,82
2006	1.488	2,62
2007	1.531	2,89
2008	1.566	2,28
2009	1.577	0,70
2010	1.601	2,82
2011	1.664	3,93
2012	1.716	3,12
2013	1.757	2,38
Tasso medio variazione dal 2004		2,51
Proiezione popolazione al 2018		1.977
Proiezione popolazione al 2025		2.242

TABELLA 2

Alloggi realizzati e/o concessi dal 2008
Alloggi programmati dei P.U.A. vigenti

PERMESSI A COSTRUIRE RILASCIATI		EDILIZIA RESIDENZIALE PROGRAMMATA DEI P.U.A. VIGENTI						
Anno	Numero unità		Descrizione	alloggi n.	parcheggi mq	verde mq	interesse comune	istruzione mq
Totale 2008	43	A	LOTTIZZAZIONE	12	673	1.258		
Totale 2009	26	B	LOTTIZZAZIONE	52	5.341			
Totale 2010	15	C	PEEP	92	2.722	14.547		
Totale 2011	9	D	LOTTIZZAZIONE	6				2.671
Totale 2012	38	E	LOTTIZZAZIONE	26	850	1.668	500	
Totale 2013	14	F	LOTTIZZAZIONE	24	170	390		
Totale 2014	3	G	LOTTIZZAZIONE	26		620		
Totale 2008-2014	148	H	LOTTIZZAZIONE	12				
		I	LOTTIZZAZIONE	12				
		L	PEEP	20				
			Totale	282				
TOTALE ALLOGGI CONCESSI E CONCEDIBILI				282+148=	430			
CONTINGENTE ALLOGGI P.T.C.P.					929			
POTENZIALITA' MAX DI PIANO				929-430=	499			

TABELLA 3	Dimensionamento residenziale per Zone
------------------	--

Aree libere	Superficie mq	Indice di Fabbricabilità mc/mq	Cubatura edificabile mc	Alloggi n.
Zona B 3	16.191	1,7	27.525	69
Zona B 4	18.500	1,4	25.900	65
Comparto 1 (in Zona B4)	12.690	1,6	20.304	51
Zona C 1	62.024	0,8	49.619	124
Zona C 2 (ERS)	44.008	1,2	52.810	132
Totale nuovi alloggi				440

Incidenza delle zone ERS 30%

TABELLA 4

Dimensionamento degli standards al 2018 e al 2025

Area	Istruzione		Verde pubblico		Interesse comune		Parcheggi pubblici	
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
1	1.271	5.063,0	1.088	8.096,0	1.980	5.542,0	673	
2	2.985		463	3.967,0	1.613		1.250	3.082,0
3	2.509		649	5.295,0	130	4.915,0	257	1.458,0
4	1.214		196	3.163,0	2.935		223	815,0
5	8.082		319	3.052,0	6.705		347	1.792,0
6			2.162		3.921		193	672,0
7		2.500,0	286	1.600,0	281		178	700,0
8		2.500,0	291	1.500,0			193	500,0
9		4.400,0	1.819	3.400,0			383	1.000,0
11			962				518	
12			1.003				147	
13			468				179	
14			2.202				521	
15			2.866				687	
16			700				658	
17			1.467				252	
18			954				304	
19			3.532				279	
20			147				853	
21			466				560	
22			652				257	
23			3.039				1.013	
24			1.888				1.456	
25			363				1.476	
26			303				521	
27			326				501	
28			3.656				342	
29			347				438	
30			835				1.915	
31			8.711				1.184	
32			1.101					
Totale	16.061	14.463	43.261	30.073	17.565	10.457	17.758	10.019

Attrezzature religiose

Distribuzione delle attrezzature standard nelle zone C1 e C2 soggette a PUA

Area	Istruzione		Verde pubblico		Interesse comune		Parcheggi pubblici	
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
7 (C1.1)		2.500,0		1.600,0				700,0
8 (C1.2)		2.500,0		1.500,0				500,0
9 - C2		4.400,0		3.400,0				1.000,0

TABELLA 5	Verifica del dimensionamento degli standards al 2018 e al 2025
------------------	---

Fabbisogno al 2018	Abitanti n°	Istruzione mq/ab	Verde mq/ab	Interesse comune mq/ab	Parcheggi mq/ab	Totale mq/ab	Religiose mq/ab
	5.860	4,5	9,0	2,0	2,5	18,0	1,0
<i>Standard min.</i>		26.370	52.740	11.720	14.650	105.480	5.860
Standard esistenti		16.061	43.261	17.565	17.758	94.645	1.613
Standard progetto		14.463	30.073	0	10.019	54.555	4.915
Totale		30.524	73.334	17.565	27.777	149.200	6.528
Differenza		4.154	20.594	5.845	13.127	43.720	668
Standard effettivi		5,2	12,5	3,0	4,7		1,1

Fabbisogno al 2025	Abitanti n°	Istruzione mq/ab	Verde mq/ab	Interesse comune mq/ab	Parcheggi mq/ab	Totale mq/ab	Religiose mq/ab
	6.460	4,5	9,0	2,0	2,5	18,0	1,0
<i>Standard min.</i>		29.070	58.140	12.920	16.150	116.280	6.460
Standard esistenti		16.061	46.769	17.565	18.049	98.444	1.613
Standard progetto		14.463	30.073	0	10.019	54.555	4.915
Totale		30.524	76.842	17.565	28.068	152.999	6.528
Differenza		1.454	18.702	4.645	11.918	36.719	68
Standard effettivi		4,7	11,9	2,7	4,3		1,0