



# COMUNE DI LUSCIANO

## Provincia di Caserta

### Piano Urbanistico Comunale DEFINITIVO

*Elaborazione in conformità L.R.16/04 - R.R. n. 5 del 04.08.2011*

---

REDAZIONE PUC - VAS  
UFFICIO DI PIANO

SINDACO  
Nicola Esposito

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO  
arch. Eduardo Cotugno

SUPPORTO TECNICO SCIENTIFICO  
prof. arch. Paride G. Caputi

SUPPORTO AL RUP - PIANI DI SETTORE  
arch. Luigi Migliaccio

SUPPORTO AL RUP - COORDINAMENTO JUNIOR  
arch. Angela Manca

SUPPORTO AL RUP - SEZIONE JUNIOR  
arch. Cristina Bocchetti  
arch. Domenico Dello Iacono

USO AGRICOLO DEL SUOLO  
dott. agr. Alessandro Simeone

ANALISI GEOLOGICA  
dott. geol. Gennaro D'Agostino

---

**RELAZIONE DI PROGETTO**  
**del Piano Urbanistico Comunale**

# INDICE

<b>CAP.1 - GLI INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....</b>	<b>1</b>
<b>CAP.2 - I CONTENUTI DEI PUC.....</b>	<b>3</b>
2.1 La pianificazione provinciale e comunale.....	3
2.1.2 Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche.....	3
2.1.2 La componente programmatica e operativa del PUC.....	4
2.2 I contenuti del PUC.....	5
2.2.1 Il piano strutturale.....	5
2.2.2 Il piano programmatico.....	5
2.3 I documenti costitutivi del PUC definitivo di Lusignano.....	6
<b>CAP.3 - IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PUC.....</b>	<b>8</b>
3.1 La partecipazione.....	8
3.2 L'approvazione.....	9
<b>CAP.4 - DAL PRELIMINARE AL PIANO DEFINITIVO.....</b>	<b>10</b>
<b>CAP.5 - IL PIANO DEFINITIVO.....</b>	<b>11</b>
5.1 Il modello insediativo del PUC di Lusignano.....	12
<b>CAP.6 - TEMI E INDIRIZZI PER GLI AMBITI TERRITORIALI.....</b>	<b>13</b>
6.1 Temi e indirizzi per il territorio rurale aperto.....	15
6.1.1 Il territorio rurale aperto a valore agronomico produttivo.....	15
6.1.2 Il Territorio rurale aperto complementare alla città.....	17
6.2 Temi e indirizzi per il territorio insediato.....	18
6.2.1 Il Territorio urbano di impianto storico.....	19
6.2.2 Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale e le zone ERS.....	20
6.2.3 Territorio urbano di impianto recente prevalentemente produttivo.....	22
6.2.4 Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	23
6.3 Ambiti di Trasformazione.....	24
6.4 Il sistema della mobilità.....	25
6.5 Temi e indirizzi per le aree soggette a prescrizioni particolari.....	26
6.5.1 Il territorio negato.....	26
6.5.2 Coltivi di vite maritata al pioppo.....	28
<b>CAP.7 - RETTIFICHE AL PTCP NON COSTITUENTI VARIANTE.....</b>	<b>29</b>
<b>CAP.8 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>30</b>
8.1 Il dimensionamento residenziale.....	30
8.1.1 La popolazione al 2024.....	30
8.1.2 Il dimensionamento residenziale nel PTCP.....	32
8.1.3 Dimensionamento Residenziale in ATR.....	35
8.1.4 Calcolo del carico insediativo in UTOE B3 e UTOE C2.....	36
8.2 Il dimensionamento degli standard.....	39
8.3 Il dimensionamento delle attività produttive.....	41
<b>NOTE.....</b>	<b>43</b>
<b>ALLEGATO 1 - STUDIO SULLE UTOE B3.....</b>	<b>1</b>

L'Amministrazione Comunale di Lusciano, nella sua interezza, ha promosso la formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) che ha l'obiettivo di disciplinare il futuro assetto del territorio della città, coinvolgendo sin dall'inizio, nelle scelte strategiche, l'intera cittadinanza, in modo da conseguire il più ampio consenso possibile sulle prospettive di sviluppo delle attività economiche, delle condizioni di vita dei cittadini, della salvaguardia dell'ambiente, nonché della tutela e valorizzazione dell'eredità culturale, materiale ed immateriale, della collettività.

Tale decisione trae origine dalle considerazioni che seguono.

Il Piano Regolatore Generale vigente, risalente al 1990, è del tutto inadeguato alle attuali esigenze dei cittadini: nel corso di questi anni, infatti, la città di Lusciano è cresciuta in termini di popolazione, passando dai 12.855 abitanti del 1991 ai 15.426 abitanti del 2016, con un incremento di circa il 18%.

Il territorio comunale ha subito una profonda trasformazione scontando una notevole urbanizzazione del territorio agricolo e, nel contempo, non realizzando compiutamente le attrezzature pubbliche previste dal PRG vigente.

Inoltre, nel corso di questi ultimi 20 anni, è cambiato lo scenario economico, sono mutate le abitudini dei cittadini ed emerge, da un lato, una grande preoccupazione in ordine al degrado ambientale e dall'altro, una forte domanda di riqualificazione del territorio e di valorizzazione di tutte le risorse produttive.

Ulteriore motivazione in ordine alla necessità di pervenire ad un nuovo strumento urbanistico trae origine dall'approvazione, nel luglio del 2012, del PTCP di Caserta, che, oltre a definire tutti gli elementi strutturanti il territorio, orientando in tal senso, la formazione dei piani locali, sancisce la decadenza di tutte le previsioni dei piani vigenti, trascorsi 30 mesi dalla sua approvazione, sottoponendo quindi tutto il territorio alla disciplina di cui all'*art. 9 del DPR 380/2011*.

Per pervenire al nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha inteso, quindi, promuovere da subito un'ampia e capillare campagna informativa, affinché tutte le scelte strategiche orientate al conseguimento degli interessi collettivi, siano contenute nell'ambito di un razionale piano di sviluppo, proiettato in un'ottica di medio e lungo termine.

In tal senso, l'Amministrazione Comunale ha predisposto una delibera di indirizzi per la formazione del PUC, con la quale ha fissato gli obiettivi condivisi di pianificazione comunale, che di seguito si riportano:

- Realizzazione di un'organizzazione urbanistica delle attività umane (residenziali, produttive, ambientali, sociali e culturali) organica, integrata e finalizzata a creare sviluppo sostenibile e a migliorare la qualità della vita dei cittadini, con la razionalizzazione delle potenzialità turistico-ricettive sostenibile e delle peculiarità storico-culturali del territorio;
- Miglioramento del sistema della mobilità cittadina, sia con interventi di potenziamento e razionalizzazione della rete infrastrutturale esistente che con nuovi interventi, finalizzati al decongestionamento del traffico urbano e alla creazione di spazi di sosta e parcheggio;
- Conservazione, tutela e valorizzazione dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del nucleo storicizzato con ridefinizione dell'attuale perimetro ed inserimento dei servizi connessi al suo interno, mediante operazioni mirate al recupero urbano;
- Riequilibrio dell'avvenuta espansione del centro abitato, controllo del consumo del territorio, riqualificazione e riorganizzazione degli elementi deboli della struttura insediativa sostenendo principalmente gli insediamenti di completamento;
- Salvaguardia e governo delle aree naturali con potenzialità agricola prevedendo una potenzialità edificatoria di tali aree compatibile con lo sviluppo di attività agricole innovative e multifunzionali tuttavia legate alle tradizioni locali;
- Ridefinizione delle aree industriali, pur confermandone l'attuale ubicazione, sostenendo le realtà locali di micro impresa artigianale ed incentivando le nuove iniziative;
- Incentivazione dello sviluppo commerciale e di servizi per favorire il libero mercato attraverso la differenziazione di zone commerciali che tengano conto del commercio tradizionale, della presenza di negozi di vicinato esistenti all'interno del centro edificato, dell'eventuale sviluppo di realtà di media e grande distribuzione, attrattore di flussi di consumatori del territorio circostante;
- Ridefinizione delle aree a standard da sottoporre ad intervento diretto, anche ad iniziativa privata, per garantirne la disponibilità nel tempo e favorirne la concreta realizzabilità;
- Scelte mirate all'innalzamento delle condizioni di vivibilità, con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio attraverso strategie di incentivazione della produzione di energia mediante fonti rinnovabili e di riduzione dell'impatto ambientale degli RSU e dei RAEE.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è uno strumento notevolmente differente dal tradizionale PRG principalmente per l'articolazione dei suoi contenuti in una componente strutturale, con validità a tempo indeterminato, ed una componente programmatico - operativa, la cui validità è riferita ad archi temporali limitati.

## **2.1 La pianificazione provinciale e comunale**

La *legge regionale n. 13/2008*, di approvazione del PTR, specifica il concetto di "co-pianificazione" sancito dall'art. 4 della *L.R. n.16/2004*: dal 2001, in attuazione della riforma del Titolo V della Costituzione italiana, il rapporto tra Enti (ad esempio: Regione, Provincia, Comuni) non è più di tipo "gerarchico" ma improntato alla "sussidiarietà".

In tal senso, il rapporto tra la pianificazione locale e quella sovraordinata non va più inteso secondo il meccanismo cosiddetto a "cascata" della *Legge urbanistica 1150 del 1942*, ma ai sensi, in particolare, degli articoli 4, 5, 6, 7 della citata *Legge regionale 13/2008*, attraverso l'istituto "co-pianificazione": attraverso tale istituto un Comune può richiedere, ad esempio, nel perseguimento del prevalente interesse pubblico, la modifica "concertata" di alcune delle previsioni sovraordinate che si dimostrino inadeguate o superate per il corretto Governo del Territorio, il contenimento del rischio o la salvaguardia del paesaggio.

La co-pianificazione va accompagnata da un processo di urbanistica partecipata in cui ruolo determinante assumono le comunità locali e la loro conoscenza dei luoghi.

### ***2.1.2 Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche***

In base al *Regolamento Regionale n.5/2011*, i piani disciplinati dalla *Legge Regionale n.16/2004* si compongono del piano strutturale a tempo indeterminato, e del piano programmatico a termine.

La Regione Campania dispone infatti all' art. 3 della *L.R. n. 16/2004* che «La pianificazione provinciale e comunale si attua mediante:

**a) disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, non rivestono carattere prescrittivo ma strategico e sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine

del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità”;

**b) disposizioni programmatiche** (o “piano operativo”) “tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate”.

### **2.1.2 La componente programmatica e operativa del PUC<sup>1</sup>**

La redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) avviene in conformità con quanto disposto dalla *Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"* e dal *Regolamento Regionale n.5/2011* di attuazione della stessa legge regionale.

Il *Regolamento n. 5/2011*, disciplinando in maniera più specifica le modalità di articolazione in componenti del PUC, dispone che esso si compone «... del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004» (*art. 9, comma 1 del Regolamento*).

Ai sensi dell'art. 9 comma 5 del *Regolamento* «Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n.16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.

Il *Manuale operativo* del Regolamento predisposto dall'Assessorato regionale all'urbanistica nel 2012, specifica i contenuti dei documenti del PUC riportando le seguenti indicazioni:

Il Piano urbanistico comunale (Puc), conformemente alla *L.R. n. 16/2004* è costituito da *disposizioni strutturali* e *disposizioni programmatiche*. L'insieme delle due parti (Psc e Poc) costituirà un unico strumento di governo del territorio, internamente coerente.

La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico/operativo del PUC, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della *L.R. n. 16/2004*.

La componente programmatica/operativa del PUC è composta dal **TITOLO III delle NTA del PUC** e dalle *tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP.02.A, SP.02.B, SP.02.C, SP.02.D)*, elaborati prescrittivi, aventi carattere attuativo e costituenti parte integrante delle NTA.

## 2.2 I contenuti del PUC

### 2.2.1 Il piano strutturale

Il piano strutturale fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 del succitato art. 9, precisandoli ove necessario. In particolare tali previsioni riguardano:

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

### 2.2.2 Il piano programmatico

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

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

Il piano programmatico/operativo può essere elaborato anche per porzioni di *territorio e «contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n.16/2004».*

Il Piano operativo ed il Piano strutturale, in quanto parti di un unico piano, seguono un iter integrato, nell'ambito della cosiddetta "Proposta di PUC" (che poi diventa "PUC" dopo il recepimento dei pareri).

Il processo di formazione ed approvazione del PUC ricomprende il procedimento volto a garantire la sostenibilità ambientale delle scelte di piano, integrando la predisposizione del PUC con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, qualora siano presenti sul territorio siti della rete Natura 2000 (non è il caso di Lusciano), con la procedura di Valutazione di Incidenza (VI).

## 2.3 I documenti costitutivi del PUC definitivo di Lusciano

Si è provveduto alla costruzione di un quadro conoscitivo dettagliato, articolato in rapporto ai tematismi indicati dalle disposizioni regionali e soprattutto orientato a definire i caratteri strutturali del territorio di Lusciano, a far emergere le peculiarità della sua organizzazione fisica e funzionale e delle dinamiche di trasformazione degli ultimi decenni.

Sulla base delle conoscenze acquisite attraverso le analisi dei caratteri costitutivi del territorio (urbanizzato e rurale) e degli indirizzi e normative della strumentazione sovraordinata, in particolare il Ptcp, si è composto un quadro interpretativo delle possibilità di valorizzazione e sviluppo delle risorse che attualmente connotano il sistema territoriale, quadro che rappresenta la base per delineare i temi, gli obiettivi e le strategie di sviluppo.

I documenti del PUC sono costituiti dagli elaborati del quadro conoscitivo e da quelli relativi al documento strategico ed alle indicazioni strutturali, predisposti in coerenza con le disposizioni regionali.

*Il PUC di Lusciano* è costituito, in coerenza con i tematismi indicati dal *Regolamento n. 5/2011* e nel *Manuale operativo*, dagli elaborati costituenti: il *Quadro conoscitivo* (discendente dalle analisi effettuate nel Preliminare di piano), il *Progetto di piano*, *gli Studi specialistici* e *gli Allegati*.

### A. IL QUADRO CONOSCITIVO

È composto dalla *Relazione Conoscitiva* e dalle *SERIE IT, IC, CS, SF*.

#### **SERIE IT - Inquadramento territoriale**

- TAV. IT. 01 *Struttura Storica. L'agro aversano ad inizio novecento*
- TAV. IT. 02 *Stato dei luoghi. La conurbazione aversana oggi*
- TAV. IT. 03 *Indirizzi. La Provincia di Caserta nel Ptr e nel PTCP di Caserta*

#### **SERIE IC - Inquadramento Comunale**

- TAV. IC.01 *Regimi del PTCP di Caserta sul territorio comunale*
- TAV. IC.02 *P.R.G. vigente e varianti approvate*
- TAV. IC.03 *Attuazione P.R.G. vigente*
- TAV. IC.04 *Fasi di sviluppo del territorio urbanizzato*
- TAV. IC.05 *Attrezzature pubbliche esistenti*

- TAV. IC.06 Indagine edificato esistente
- TAV. IC.07 Sistema fognario esistente
- TAV. IC.08 Sistema idrico esistente
- TAV. IC.09 Pubblica illuminazione esistente
- TAV. IC.10 Rete viaria esistente
- TAV. IC.11 Carta unica del territorio (vincoli, tutele e vulnerabilità)

**SERIE CS - Centro Storico**

- TAV. CS.01 Tessuto e beni storici
- TAV. CS.02 Destinazioni d'uso dei piani terra
- TAV. CS.03 Localizzazione alloggi inidonei

**SERIE SF - Stato di fatto**

- TAV. SF.01 Aerofotogrammetria aggiornata al 2017
- TAV. SF.02 Sovrapposizione del P.R.G. vigente e varianti approvate alla cartografia aggiornata al 2017
- TAV. SF.03 Individuazione delle zone urbane sorte al di fuori della pianificazione

**B. PROGETTO DI PIANO**

È composto dalla presente **Relazione di Progetto**, dalle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC**, e dalla **SERIE SP**.

- **Relazione di progetto**
- **Norme Tecniche Di Attuazione (NTA)**

**SERIE SP – Progetto**

- TAV. SP. 01 Zonizzazione del territorio comunale
- TAV. SP. 02 Specificazioni attuative per le UTOE B3:
  - SP. 02. A Sotto-unità e viabilità su aerofotogrammetria
  - SP. 02. B Lotti edificabili e viabilità su aerofotogrammetria
  - SP. 02. C Sotto-unità e viabilità su particellare catastale
  - SP. 02. D Lotti edificabili e viabilità su particellare catastale
- TAV. SP. 03 Sovrapposizione tra la delimitazione di ambiti ed elementi del PTCP e del PUC (rettifiche non costituenti variante, comma 4, art. 3, NTA del Ptcp)
- TAV. SP. 04 Rettifiche alla delimitazione di ambiti ed elementi del PTCP apportate dal PUC (rettifiche non costituenti variante, comma 4, art. 3, NTA del Ptcp)

**C. STUDI SPECIALISTICI**

- *Rapporto Preliminare per la valutazione ambientale strategica*
- *Rapporto ambientale per la valutazione ambientale strategica*
- *Sintesi non tecnica del rapporto ambientale*

**D. ALLEGATI costituenti parte integrante per gli aspetti di specifica competenza,**

- **STUDIO AGRONOMICO**
- **STUDIO GEOLOGICO**

Per quanto concerne l'iter amministrativo, secondo le indicazioni contenute nel *Manuale operativo*, la formazione del PUC prende avvio con la predisposizione del **Preliminare di piano**, introdotto dal *Regolamento n. 5/2011*, costituito da «indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico» e, contestualmente, del Rapporto ambientale Preliminare (RP) ai fini della VAS.

Dopo l'approvazione del Preliminare di piano da parte della Giunta Comunale, il Comune, in qualità di autorità proponente, tenuto conto delle risultanze del rapporto ambientale, redige il **Piano definitivo** che viene approvato dalla Giunta Comunale contestualmente alla sua pubblicazione. Dall'adozione scattano le norme di salvaguardia (previste all'articolo 10 della *L.R. n. 16/2004*). In seguito la Giunta valuta e recepisce le osservazioni pervenute.

Il piano adottato ed il rapporto ambientale, integrati con le osservazioni, sono trasmessi alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio (in particolare alla amministrazione provinciale che deve dichiarare la coerenza del piano con le strategie a scala sovra comunale, anche in riferimento al PTCP).

Una volta acquisiti tutti i pareri di competenza, il Comune provvede alle eventuali ed opportune revisioni del piano. Il piano opportunamente revisionato, acquisiti i pareri obbligatori, è adottato dalla Giunta Comunale. Il Consiglio comunale approva il piano e lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione. Infine il piano approvato è pubblicato.

### 3.1 La partecipazione

L'Amministrazione Comunale garantisce la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della *Legge n.241/1990* e dell'articolo 5 della *L.R. n.16/2004*.

La partecipazione nell'ambito della redazione del PUC, ai sensi della *L.R. n° 16/2004* è avvenuta a monte dell'iter di pianificazione per consentire la raccolta di tutte le proposte provenienti dagli attori sociali locali.

Trattasi di un procedimento che tende a coinvolgere la comunità del contesto per costruire una visione prospettica del suo sviluppo futuro quanto più ampiamente condivisa attraverso una serie di incontri con "invito" a tutte le organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali.

### **3.2 L'approvazione**

Con il *Regolamento n. 5/2011* viene attribuita al Consiglio Comunale la competenza per l'approvazione del PUC, mentre alla Provincia spetta il compito di dichiararne «... la coerenza alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente» (art. 3, comma 4).

Anche per quanto riguarda la competenza per il processo di VAS vengono introdotte delle modifiche, individuando l'Amministrazione Comunale quale autorità competente per l'espressione del parere di cui all'art. 15 del *D.Lgs. 142/06 e ss.mm.ii.*, prescrivendo tuttavia che l'ufficio preposto alla Valutazione Ambientale Strategica sia diverso da quello che svolge funzioni in materia urbanistica ed edilizia.

Il Comune di Lusciano, con *delibera di Giunta Comunale n. 20 del 25.07.2013*, confermava l'istituzione dell'Ufficio di Piano, conferendo l'incarico di Responsabile dell'Ufficio di Piano al Responsabile del Servizio LL.PP. con funzione di Responsabile del Procedimento del PUC, del RUEC e dei Piani di Settore presupposti e riconoscendo nell'Ufficio di Piano l'Autorità Proponente per la Valutazione Ambientale Strategica. Con *Delibera di G.C. n. 7 del 20.12.2013*, si istituiva, altresì, l'Ufficio VAS e si riconosceva tale Ufficio come Autorità Competente in materia di VAS.

La competenza per la procedura di valutazione di incidenza, resta in capo alla Regione.

Sulla base delle analisi svolte e con riferimento all'insieme delle caratteristiche strutturanti, il **Preliminare di piano** aveva suddiviso il territorio in quattro sistemi distinti - il «territorio da non costruire», la «città da tramandare», la «città da migliorare» e la «città da trasformare» - fornendo le prime linee di indirizzo per l'utilizzazione del suolo in aderenza ai principi, finalità ed obiettivi del PTCP e di quanto previsto dalla *L.R. n.16/2004*.

- a) **Il territorio da non costruire** è costituito dalle aree con valenza storica e ambientale quali il Territorio rurale aperto complementare alla città e i Coltivi di Vite maritata al pioppo.
- b) **La città da tramandare** è l'insieme delle aree ed edifici costruiti con caratteri architettonici e storici, che connotano lo spazio urbano e costituiscono il "patrimonio" della città, individuate al fine della loro tutela e valorizzazione: Complesso urbano storico pre-unitario, edifici e giardini da tutelare, sistema delle piazze e della viabilità storica, Territorio rurale a preminente valore agronomico-produttivo.
- c) **La città da migliorare** è costituita dall'insieme delle parti di città caratterizzate da insediamenti consolidati, pianificati e non, per le quali il piano promuove interventi di riqualificazione dell'edificato, dello spazio pubblico e privato: Complessi urbani storici otto-novecenteschi, Tessuto urbano consolidato e Tessuto urbano di completamento.
- d) **La città da trasformare** - le aree in cui il PUC promuove interventi di radicale sostituzione o modificazione della condizione esistente - comprende aree sottoutilizzate in cui procedere a interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione, aree inedificate ove realizzare nuovi interventi per residenze e/o standard, nuove aree per attività industriali, nuovi servizi.

La disciplina del territorio comunale di cui alle *lettere a), b), c)* è riportata nelle **DISPOSIZIONI STRUTTURALI (PSC)**, mentre la disciplina delle aree di trasformazione di cui alla *lettera d)* è riportata nelle **DISPOSIZIONI PROGRAMMATICO-OPERATIVE (P.O.)** delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** del presente PUC.

Il PUC, sulla base del quadro conoscitivo e dei documenti di programmazione (PTR e PTCP), traccia le linee d'azione e le idee di progetto per lo sviluppo della città, gli obiettivi generali e le scelte di tutela e valorizzazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale; la trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale, inclusa l'adozione di principi e criteri perequativi e compensativi da implementare ed attuare nel piano programmatico/operativo; gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali; le relazioni di coerenza degli obiettivi generali che si intendono perseguire con i contenuti del PTR e del PTCP.

La Relazione Conoscitiva, elaborato descrittivo del presente PUC, evidenzia le situazioni di squilibrio e la gravità dei problemi del territorio di Lusciano a partire dalla cronica carenza di spazi pubblici (verde, sport, attrezzature etc.), dalle condizioni di degrado del centro storico, dalla compromissione del territorio agricolo e dall'incompiutezza delle espansioni residenziali recenti avvenute in parte al di fuori di qualsiasi programmazione urbanistica, dalla domanda di nuovi alloggi e di aree produttive.

In un territorio comunque dotato ancora di spazi liberi e non compromessi, l'obiettivo principale della nuova programmazione urbanistica dovrà essere quella del riequilibrio del rapporto tra pesi insediativi e attrezzature, del recupero e della riqualificazione ambientale, del contenimento del consumo di suolo.<sup>2</sup>

Di seguito si definiscono le strategie per pianificare e gestire il sistema insediativo in una prospettiva di sviluppo equilibrato e orientato ad una migliore qualità, al rispetto della natura ed alla valorizzazione del patrimonio storico.

Il territorio di Lusciano, nonostante la compromissione delle zone agricole e il degrado ambientale, conserva ancora un patrimonio storico-culturale e naturalistico che recuperato e valorizzato può porsi a base della riqualificazione del paesaggio oltre a rappresentare una importante opportunità di sviluppo sostenibile per il territorio.

## 5.1 Il modello insediativo del PUC di Lusciano

Il modello insediativo “finale”, che si intende conseguire a piano realizzato, comporta:

- **il recupero e la valorizzazione attiva del centro storico** attraverso la ricostituzione di un'identità tipologica;
- **la strutturazione di un nuovo “sistema insediato”** ottenuto con il consolidamento e il completamento degli impianti recenti sorti al di fuori della programmazione e direttamente connessi con il sistema preesistente;
- **la realizzazione di un sistema di verde urbano attrezzato.** Il modello di piano prevede la realizzazione di due cinture di verde (green belt) attrezzato, di cui una attraversa la città costruita e la dota di servizi, l'altra la riconnette al territorio agricolo circostante: la città si arricchirà di una infrastruttura di verde attrezzato consistente che permetterà un notevole miglioramento della qualità ambientale e di vita.

La prima green-belt viene a rappresentare un vero e proprio “sistema” di attrezzature correlate che si dispone e recupera tutti gli spazi ancora liberi tra la città consolidata e la città di recente impianto e rappresenterà la futura armatura urbana della città di Lusciano.

La seconda cintura circonda la città da est ad ovest, include e delimita le recenti addizioni urbane regolari e irregolari a sud di Viale della Libertà e funge da elemento di mediazione con la campana aperta. Disegna quindi in via definitiva il confine tra l'area urbana e il territorio agricolo oggi solo vagamente delineato dall'asse stradale di Viale della Libertà, a sud del quale si determinerà una fascia della profondità di 300 mt, riclassificata ai sensi dell'art. 3 comma 4 delle NTA del PTCP, come territorio aperto e complementare alla città. In questa zona si collocano quegli spazi pubblici per lo sport, il loisir e il gioco all'aperto di cui è carente.

Sulla scorta del PTCP, il PUC suddivide il territorio in due sistemi complessi :

**Il territorio rurale e aperto** (di cui al punto 6.1) - in cui il PUC prevede che siano esercitate le attività agricole multifunzionali e di protezione della natura - è suddiviso in:

- *territorio rurale e aperto a valore agronomico produttivo (UTOE E1)*
- *territorio rurale e aperto complementare alla città (UTOE E2)*

**Il territorio insediato** (di cui al punto 6.2) in cui il PUC localizza tutte le funzioni urbane, - esistenti o di nuovo impianto, di residenza, produzione e riproduzione. Esso include:

- *il Territorio urbano di impianto storico (UTOE A1 e A2);*
- *il territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale a sua volta suddiviso in: aree dall'assetto urbanistico compiuto (UTOE B1,B2), aree da assetti urbanistici non compiutamente definiti (UTOE B3), aree di integrazione insediativa residenziale (UTOE C1,C2);*
- *il territorio urbano di impianto recente prevalentemente produttivo (UTOE D1,D2 D3 D4,M);*
- *le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (Standard)*

Il PUC , allo stesso tempo, suddivide il territorio insediato in:

**Territorio urbano consolidato** - le aree in cui insistono funzioni urbane consolidate che sono disciplinate dalle disposizioni strutturali di cui al secondo capitolo della presente Relazione - che include *UTOE A1, A2, B1, B2, D1;*

**Ambiti di Trasformazione** (di cui al punto 6.3) - intesi come parti del territorio insediato oggetto delle disposizioni programmatiche/operative di cui al secondo capitolo della presente Relazione - che includono le *UTOE B3, C1, C2, D2, D3 ,D4, M.*

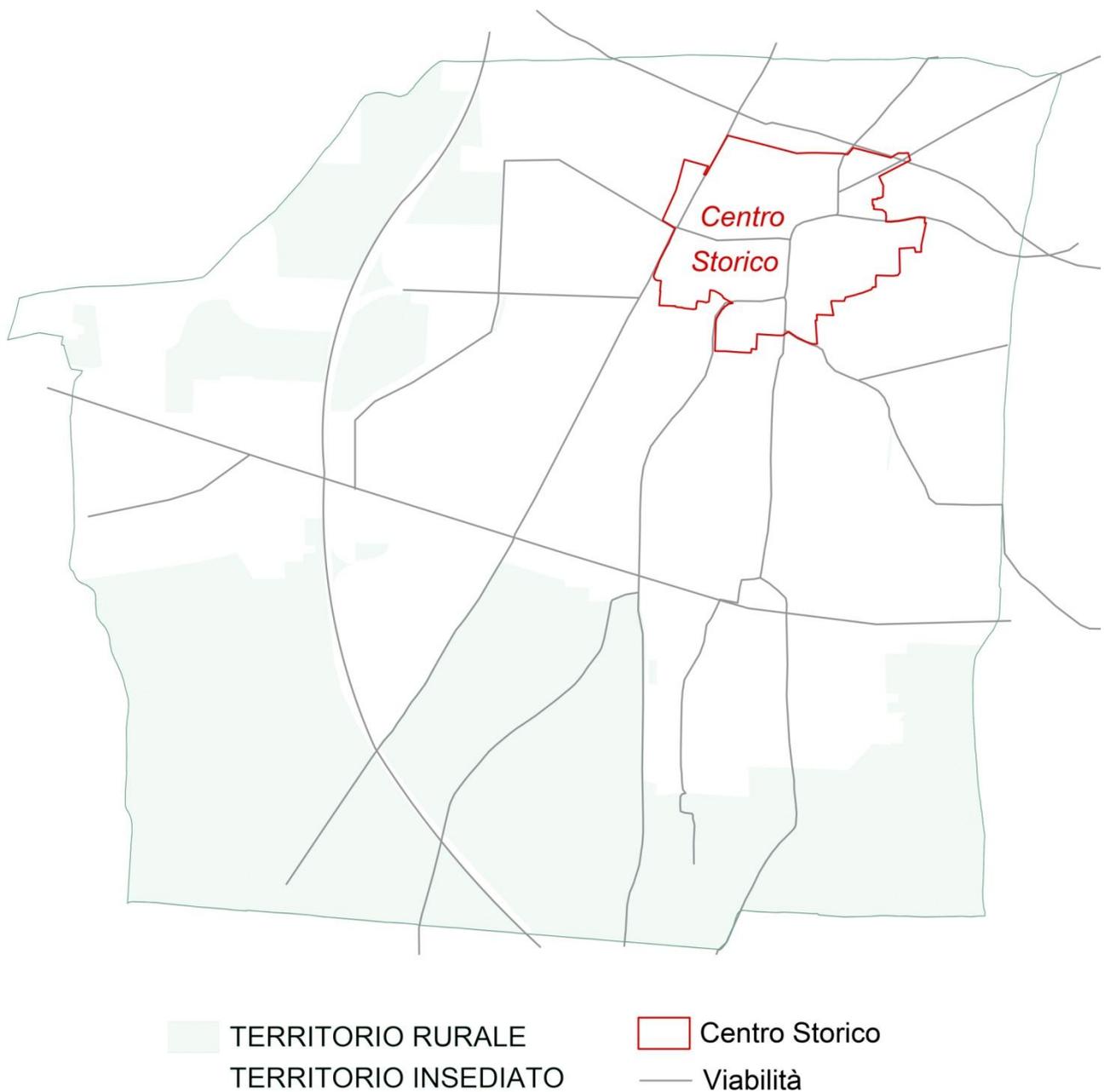
A questi temi principali, si aggiungono:

- *il sistema della mobilità (di cui al punto 6.4)*
- *Le aree sottoposte a particolari prescrizioni (di cui al punto 6.5) ai sensi del PTCP quali:*
  - *I coltivi di vite maritata al pioppo;*
  - *Le aree negate con potenzialità ambientale;*
  - *Le aree negate con potenzialità insediativa.*

A seguito di “una migliore conoscenza” del territorio, ai sensi dell’art. 3 comma 4 delle NTA del PTCP<sup>3</sup>, si è proceduto ad una ridefinizione della delimitazione di alcuni ambiti ed elementi così come indicati nel medesimo PTCP.

Con riferimento alle scelte di Piano contenute nel PTCP, nel prosieguo si individuano gli indirizzi e le strategie di sviluppo perseguite dal presente PUC.

**Figura1:** Sistemi complessi - il territorio rurale e il territorio insediato



## 6.1 Temi e indirizzi per il territorio rurale aperto

Il PTCP considera lo spazio rurale nel suo complesso *«come un bene comune, al di là degli assetti proprietari e delle forme di conduzione. L'attenzione è rivolta alla multifunzionalità del territorio rurale e aperto, alla sua capacità di produrre un flusso di beni e servizi utili alla collettività, legati non solo alla produzione primaria, ma anche e soprattutto al riciclo ed alla ricostituzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo), al mantenimento degli ecosistemi, della biodiversità, del paesaggio; al turismo, alle occasioni di ricreazione e vita all'aria aperta ...»*.

### 6.1.1 Il territorio rurale aperto a valore agronomico produttivo

*Il territorio rurale e aperto a valore agronomico produttivo delle aree di pianura*, che il PUC individua come **UTOE E1**; costituisce, nel suo complesso, una risorsa strategica per gli assetti ambientali, territoriali, paesaggistici e socio-economici, in quanto sede di attività agricole ad elevata redditività e, nel contempo, della porzione preponderante dei sistemi urbani, produttivi ed infrastrutturali.

In tale contesto, il contenimento delle dinamiche di consumo di suolo e di frammentazione, la salvaguardia strutturale, la riqualificazione e la gestione sostenibile del territorio rurale e aperto, rispondono non solo all'esigenza di tutelare suoli, ambienti produttivi e paesaggi agrari ai quali è legata l'identità millenaria della provincia e della regione, ma costituiscono la preconditione per ogni prospettiva di riequilibrio territoriale e ambientale dell'area metropolitana Caserta-Napoli-Salerno.

Le aree agricole di pianura sono caratterizzate da ordinamenti agricoli a differente grado di intensità, di notevole rilevanza economica e produttiva che forniscono nel loro complesso un contributo rilevante all'economia provinciale e regionale, e il cui impatto sull'ambiente e sul paesaggio può essere mitigato mediante l'applicazione delle misure del piano di sviluppo rurale per la diffusione di tecniche agronomiche, irrigue, tipologie protettive e soluzioni energetiche a più elevata sostenibilità.

Nelle aree di pianura sono anche presenti ordinamenti agricoli tradizionali (filari di vite maritata, orti arborati e vitati ad elevata complessità strutturale), di rilevante significato storico-culturale ed estetico percettivo, orientati alla produzione di prodotti tipici e di qualità, basati su tecniche gestionali maggiormente compatibili con il mantenimento della qualità delle risorse ambientali

(acque, suoli, ecosistemi) e del paesaggio. Queste produzioni devono essere adeguatamente sostenute utilizzando le misure del piano di sviluppo rurale.

I processi di urbanizzazione delle pianure che hanno caratterizzato l'ultimo quarantennio hanno avuto come effetto, oltre che il consumo irreversibile di suoli ad elevata capacità produttiva, la frammentazione dello spazio rurale e dei paesaggi di pianura. In molti settori della pianura si è passati da un assetto a matrice rurale prevalente, con lo schema insediativo ed infrastrutturale accentrato di impianto settecentesco, immerso in un paesaggio rurale ad elevata continuità, ad un assetto di frangia, a matrice urbana prevalente, dove lo spazio rurale è frammentato in isole e chiazze sempre meno interconnesse, altamente esposte al degrado, alle interferenze ed alle pressioni delle attività urbane e industriali adiacenti.

L'assetto territoriale fortemente disarmonico che caratterizza molti settori della pianura casertana, l'elevata densità di insediamenti residenziali e produttivi, la preoccupante diffusione di pratiche illegali di smaltimento di reflui e rifiuti di varia natura, ha contribuito all'emergere di rilevanti problemi di degrado dei suoli e delle risorse idriche, con gravi ripercussioni sulla qualità della vita e la sicurezza dei cittadini, rendendo necessaria l'identificazione di alcuni importanti settori della pianura e della fascia costiera casertana come "aree ad elevato rischio di crisi ambientale".

Ad ulteriore conferma di ciò, anche il piano regionale di bonifica dei siti inquinati evidenzia in queste aree una concentrazione di siti inquinati seconda solo all'area napoletana. In un simile contesto è di fondamentale importanza che sia costantemente verificata ed assicurata la coerenza degli obiettivi di bonifica con la strategia che il piano territoriale di coordinamento intende promuovere di riequilibrio territoriale ed ambientale e di riqualificazione dei paesaggi rurali e naturali, anche mediante la diffusione di colture non alimentari, di filiere agro-energetiche e di interventi di forestazione.

L'edificabilità del territorio Rurale e Aperto è strettamente funzionale all'attività agricola esercitata da imprenditori agricoli professionali e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

L'edificabilità rurale comprende i manufatti ad uso abitativo per gli addetti all'agricoltura, gli annessi agricoli e gli annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

La nuova edificazione di manufatti ad uso abitativo può avvenire a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità ad uso

abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 mq in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture.

La realizzazione degli annessi agricoli è articolata secondo degli indici che tengano conto della superficie fondiaria mantenuta in produzione.

### ***6.1.2 Il Territorio rurale aperto complementare alla città***

*Il Territorio rurale aperto complementare alla città*, che il PUC individua come **UTOE E2**, comprende le parti di territorio rurale collocate intorno all'attuale territorio urbano delimitate dall'esterno dalle tracce della centuriatio. Si tratta di una risorsa non rinnovabile, di fondamentale importanza per gli equilibri ambientali e produttivi. Infatti la crescita urbana e lo sviluppo infrastrutturale hanno causato la progressiva frammentazione del territorio rurale provinciale, con un complessivo e progressivo scadimento dei valori ambientali, agronomico- produttivi, storico-culturali, estetico-percettivi, in special modo nelle aree periferiche e di frangia periurbana.

In un simile contesto, lo Schema di sviluppo spaziale europeo e la strategia comunitaria sull'ambiente urbano evidenziano il valore sociale oltre che ecologico delle aree rurali urbane e periurbane, in relazione al diritto dei cittadini di disporre di spazi aperti di qualità; ribadisce la necessità di considerare adeguatamente la multifunzionalità delle aree rurali circostanti i grandi centri urbani nelle strategie di sviluppo spaziale, e il loro specifico contributo alla qualità della vita nelle aree urbane periferiche. L'articolato sistema di aree verdi e di spazi rurali ed aperti presenti nell'area metropolitana che salda le province di Napoli e Caserta, insieme a quelli di frangia e di pertinenza della rete infrastrutturale, rappresentano una risorsa chiave per la costruzione di reti ecologiche in ambiente urbano.

Le strategie per il territorio rurale con obiettivi plurimi legati al miglioramento della qualità ambientale (auto-depurazione, regolazione del microclima, mantenimento della permeabilità), alla conservazione della biodiversità, alla promozione dell'agricoltura e della forestazione urbana, alla fornitura di opportunità per la ricreazione, l'educazione ambientale e la vita all'aria aperta, al miglioramento dei paesaggi urbani, alla mitigazione del rischio idrogeologico e vulcanico, al riequilibrio ambientale ed ecologico della grande area metropolitana.

Il territorio rurale e aperto complementare alla città è destinato dai PUC ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente, anche al fine di dotare tale territorio delle attrezzature essenziali, senza incremento del carico insediativo.

Può altresì ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano, come previsto dalla *Legge della Regione Campania 17/2003*.

**Indirizzi per le aree agricole appartenenti al territorio rurale aperto:** si predilige l'edificabilità strettamente funzionale all'attività agricola esercitata da imprenditori agricoli professionali, dei coltivatori diretti e degli agricoltori in genere.

L'edificabilità rurale comprende i manufatti ad uso abitativo per gli addetti all'agricoltura, gli annessi agricoli e gli annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali e si rispetteranno gli indici edificatori stabiliti dalla Provincia secondo le diverse attività colturali.

Per detti manufatti ed attività, sarà favorita la realizzazione di impianti per la produzione di energia innovativa e rinnovabili, compatibili con le attività del conduttore.

Per le aziende agricole presenti in tutto il territorio aperto e rurale si promuoveranno nel rispetto della propria vocazione agricola, le attività integrative dell'agricoltura (tipo, agriturismo, alberghi di campagna) al fine di offrire un servizio turistico pluriarticolato e diversificato.

## **6.2 Temi e indirizzi per il territorio insediato**

Il Piano di Coordinamento Provinciale individua i seguenti sottosistemi del territorio urbano: **impianto storico, impianto recente prevalentemente residenziale, impianto recente prevalentemente produttivo.**

L'obiettivo del PUC è assolvere alla complessiva domanda di spazio che le famiglie e le attività insediate nel comune esprimeranno nell'arco di durata del piano, all'interno di un nuovo modello di assetto che intende conseguire il miglioramento della qualità della vita della popolazione e la protezione e valorizzazione delle caratteristiche costitutive del territorio.

Uno dei principali obiettivi del PUC consiste nel localizzare la maggiore quota della previsione insediativa residenziale per ricomporre e completare i tessuti edilizi esistenti piuttosto che per creare nuove espansioni esterne in linea con le previsioni dell'*art. 2 della L.R. n.16/2004* che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo".

### **6.2.1 Il Territorio urbano di impianto storico**

I centri e nuclei storici, che il PUC individua come **UTOE A1 e A2**, sono le parti del territorio urbano nelle quali l'assetto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti a essi connessi e degli spazi comuni, sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in larga parte.

Il centro storico ha un'estensione di circa 20,5 ettari ed è costituito da n. 14 insulae urbane. Si tratta di zone comparate alle Zto A del *D.M. 1444/1968*. Sono nuclei storici anche quelli non urbani collocati nel territorio rurale.

Ai sensi del PTR e del PTCP, la perimetrazione della città storica è verificata in funzione delle mappe IGM di primo impianto e della loro comparazione con le successive cartografie e catastali (1840, 1912, 1954).

I PUC dettano le misure di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei storici distinguendo:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

Per le parti di territorio di cui alla lett. a) anche in alternativa al piano di recupero redatto ai sensi dell'articolo 3, *DPR 380/2001*, il PUC definisce una disciplina finalizzata alla manutenzione, al restauro, al risanamento conservativo ovvero al ripristino (facendo riferimento a idonee documentazioni storiche e iconografiche) degli elementi costitutivi delle parti del territorio.

Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b), il PUC detta le direttive per la formazione di piani urbanistici attuativi volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Il PUC e gli eventuali previsti piani urbanistici attuativi definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e prescritte alla scala delle singole unità edilizie e degli spazi scoperti.

Per il centro storico si prediligeranno interventi di riqualificazione urbanistica da attuarsi attraverso piani urbanistici attuativi volti a ridisegnare il tessuto urbano e disciplinare le trasformazioni urbanistiche.

Gli strumenti urbanistici prevedono che le aree e gli spazi storicamente ineditati e quelli di pertinenza degli edifici rimangano ineditati e siano prioritariamente utilizzati per migliorare la dotazione di servizi pubblici.

Il PUC mira a rafforzare la leggibilità dell'impianto urbano antico, a salvaguardare le caratteristiche degli edifici storici, discernendoli da quelli di moderna origine, e a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici, con particolare riferimento all'uso pedonale delle piazze, delle strade e dei giardini. valutando che le aree e gli spazi attualmente ineditati siano utilizzati per migliorare la dotazione di servizi pubblici.

L'obiettivo che si intende conseguire è quello di far rivivere il centro storico, prevedendo una serie di funzioni complementari alla valorizzazione ed integrabili con il tessuto urbano esistente, ottenute attraverso l'integrazione di una pluralità di operatori pubblici e privati.

Si attua in tal modo un "modello sostenibile" per il centro storico che intende progettare una città più vivibile, ove sia dedicato spazio non solo alle attività produttive e funzionali, al mondo dello scambio economico per lo sviluppo locale, ma anche alle necessità di migliorare la vita sociale.

Per gli edifici isolati di architettura rurale di valenza testimoniale è prevista una strategia di riqualificazione: in particolare si riconosce una valenza storico-testimoniale e pertanto saranno dettate norme tese al recupero, salvaguardia e riqualificazione.

### ***6.2.2 Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale e le zone di integrazione insediativa residenziale (ERS)***

Il territorio urbano d'impianto recente, prevalentemente residenziale, identifica quelle parti del territorio insediato il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato in tutto o in parte dopo la seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale si estende a oltre il 50% delle superfici.

Si tratta in sostanza delle parti completamente o parzialmente insediate della città esistente (zone "B" del *D.M. n.1444 /1968*).

Il territorio urbano in questione risulta attuato attraverso le zone B e C del previgente PRG; ovvero realizzato al di fuori della programmazione legittimato e/o legittimabile attraverso i Condoni Edilizi di cui alle leggi *L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003*; nonché quello non legittimo e non legittimabile.

*Il Puc distingue tra:*

- a) le parti caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati.

b) le parti caratterizzate da assetti urbanistici non compiutamente definiti, in cui l'insoddisfacente rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina una diffusa carenza di qualità urbana, ovvero la sussistenza di aree caratterizzate da aggregati urbani malsani e insicuri o illegittimamente edificati (*cfr. paragrafo 6.3 - Ambiti di trasformazione*).

Per le parti di cui alla lettera a) , che il PUC indica come **UTOE B1 e B2**, si rileva un equilibrio funzionale e formale fra spazi pubblici e privati (zone C di nuovo impianto edificate a seguito di piani attuativi e zone B previste dal PRG ed edificate con intervento diretto).

Si conferma il completamento attraverso l'edificazione degli ultimi lotti liberi residui.

Si prevede la conservazione degli assetti urbanistici consolidati; l'individuazione e la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico, artistico e documentale e la previsione di usi compatibili con le esigenze di tutela; l'adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso il riuso di superfici e volumi inutilizzati, dismessi o dismissibili; il recupero dei restanti immobili dismessi con usi prioritariamente volti alla rivitalizzazione del tessuto urbano; la riqualificazione degli spazi pubblici.

Per le parti di cui alla lettera b) , indicate come **UTOE B3**, la progettazione urbanistica è finalizzata alla riqualificazione degli insediamenti ed al completamento attraverso nuovi interventi residenziali e per la produzione di beni e servizi e - coerentemente con le linee dettate dal PTCP - al mantenimento dell'assetto urbanistico consolidato adeguando la dotazione di attrezzature pubbliche prioritariamente attraverso la riqualificazione ed individuazione degli spazi pubblici.

Per approfondimenti in merito alle UTOE B3, *cfr. ALLEGATO 1* alla presente relazione.

Il PUC sceglie di caratterizzare le UTOE B3 che si trovano a ridosso dell'edificato con una maggiore densità edilizia rispetto a quelle che si trovano in aree-cerniera tra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale aperto. Questo si traduce in una differenza di indici tra una UTOE e l'altra.

Al fabbisogno di residenze contribuiscono anche le zone **UTOE C1 e C2** destinate ad Edilizia Residenziale Sociale che indicano rispettivamente: ERS ricodificate ed approvate dai commissari straordinari a seguito della decadenza dei vincoli riconfermate (C1) ulteriori aree di espansione edificatoria correlate ai tessuti esistenti, escludendo qualsivoglia insediamento di tipo frammentario (C2).

### **6.2.3 Territorio urbano di impianto recente prevalentemente produttivo**

La volontà di nuovi insediamenti commerciali non può prescindere dall'opportunità derivante dallo spirito della *L.R.C.1/2014* e dalle nuove direttive europee di massima liberalizzazione, in particolare c.d. Direttiva Bolkestein e *D.Lgs. 59/2010*, e deve quindi porsi il reale obiettivo del recupero di produttività dell'apparato distributivo e della qualificazione del servizio al consumatore in una visione di sostanziale equilibrio dell'impiego delle risorse territoriali, che punti anche alla tutela dei valori ambientali.

Si tratta, infatti, di decidere su questioni di notevole ricaduta economica, territoriale e sociale, in un quadro di settore sensibilmente cambiato rispetto alla data di entrata in vigore della stessa legge.

Negli ultimi anni sono state realizzate numerose ed importanti iniziative che hanno contribuito a modificare la domanda e le abitudini d'acquisto dei consumatori dell'area casertana. Inoltre è aumentata la mobilità dei consumatori, e conseguentemente sono cresciuti i fenomeni di congestione dei collegamenti tra le residenze ed i punti vendita. In aggiunta, ad una fase di espansione nella quale le aziende produttive e distributive contavano su una crescita costante dei consumi, è seguita una fase di stagnazione e di revisione critica dei tempi e dei luoghi di consumo.

In tale contesto, le scelte programmatiche che presiedono all'apparato distributivo, devono tener conto necessariamente dei seguenti obiettivi da perseguire:

- la soddisfazione dei bisogni del cittadino consumatore, in termini d'adeguato livello di servizio, convenienza, comodità e prossimità;
- elevazione del livello competitivo della rete distributiva esistente e contrasto dei fenomeni di evasione della domanda verso Caserta ed Aversa e verso altri comuni dell'area agro-aversana;
- differenziazione degli interventi a scala territoriale comunale, distinguendo tra centro storico, aree periferiche, ed aree di sviluppo in prossimità degli svincoli della grande viabilità.

Tali obiettivi possono essere raggiunti:

- consentendo solo specifiche attività commerciali nel centro storico, che favoriscano la valorizzazione nell'intera area a scopi sociali e culturali.
- creazione dei centri commerciali naturali in forma associativa e del conseguente accesso ai fondi comunitari di sostegno ai piccoli esercenti nel quadro di una fattiva collaborazione tra pubblico e privato;

- inserimento di zone a bassa densità edilizia dedicate a funzioni turistico-ricettive e servizi;
- incentivazione dello sviluppo delle medie strutture di vendita, determinando la pianificazione commerciale in funzione di un adeguamento all'offerta della medesima tipologia presente nei comuni limitrofi a Lusciano, in aree sufficientemente distanti dal centro storico, dotate di sufficiente viabilità e la loro pianificazione, favorendo al massimo la libera iniziativa degli imprenditori commerciali e la concorrenza a vantaggio del cittadino consumatore;

Tale scelta è sostenuta dalle seguenti necessità:

- offrire ai cittadini consumatori e dei comuni limitrofi una offerta distributiva moderna capace di evitare fenomeni di evasione e polarizzazione della domanda verso Caserta ed Aversa;
- dar vita ad insediamenti misti ed equilibrati, in cui possano cioè essere accolti sia esercizi di vicinato disponibili alle sfide competitive che la realtà impone, sia medie strutture di vendita, sia attività collaterali di carattere culturale e sportivo, che facciano del tempo di spesa una esperienza più umanizzante e meno alienante.

I nuovi insediamenti commerciali potranno essere previsti nella fascia a ridosso viale ed in particolare saranno localizzate nelle porzioni di spazio appartenenti sia al sistema urbano che al territorio rurale, già con evidenti segni di degradazione come da studio di dettaglio in sede di redazione PUC.

#### ***6.2.4 Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico***

Come emerge dal quadro conoscitivo le attrezzature pubbliche sia di quartiere che territoriali mostrano un rilevante deficit pregresso: le attrezzature di interesse locale di cui all'art. 3 del *D.M. 1444/1968* coprono solo il 25% del fabbisogno (con riferimento allo standard di 20 mq/abitante). Pertanto fabbisogno totale (dato dalla somma del fabbisogno pregresso e di quello aggiuntivo all'orizzonte di piano del 2024) è di circa 265.431 mq.

Al fine di soddisfare l'intera domanda di attrezzature e servizi, il PUC riconferma le aree a standard pienamente utilizzabili già previste dal vigente PRG e localizza le ulteriori attrezzature "a corona", nel sistema di aree libere ancora esistenti tra la edilizia post bellica e quella di recente formazione.

Le attrezzature prive di edificabilità, quali parchi e verde pubblico possono essere localizzate nelle zone di frangia urbana definite dal PTCP come territorio aperto complementare alla città nel quale è ammessa la realizzazione di attrezzature prive di edificabilità.

### 6.3 Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione sono oggetto delle disposizioni programmatiche/operative del PUC. Sono quelle parti del territorio di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale, gestionale ed economica degli interventi.

Il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

In questa parte del territorio, ai sensi del *comma 3, dell'art. 23 della L.R. n.16/2004*, l'obiettivo del PUC, è quello di realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria; rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico; realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

Per quanto attiene le aree prive di assetto urbanistico, la pianificazione dovrà essere finalizzata alla promozione di una ordinata configurazione degli insediamenti esistenti

Pertanto all'interno di tali zone sono state individuate aree soggette a progetto di urbanizzazione, a progetto unitario, e anche convenzione.

Il convenzionamento con l'Amministrazione pubblica in questi casi è finalizzato all'allargamento delle sedi stradali, alla cessione delle aree per le nuove viabilità prevista dal PUC e alla cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria da asservire all'uso pubblico.

Questa impostazione consente l'edificazione nelle aree intercluse nei tessuti già edificati o adiacenti al loro immediato margine, senza investire nuovi terreni agricoli preziosi e senza richiedere rilevanti interventi di infrastrutturazione.

Anzi, in generale, nelle scelte localizzative ci si appoggia alla viabilità esistente e alla principale viabilità di progetto e si usa la viabilità prevista all'interno dei nuovi insediamenti per rendere più efficiente e meglio organizzata la rete stradale esistente, spesso poco leggibile e mal connessa in corrispondenza dei margini urbani.

Nel territorio comunale si individuano i seguenti due Ambiti di Trasformazione da includersi negli Atti di programmazione degli interventi:

- **ATR - Gli Ambiti di Trasformazione a prevalenza residenziale, di Recupero urbano e/o di nuovo impianto con integrazione di attrezzature e servizi** - per i quali il piano persegue peraltro l'integrazione dell'edilizia sociale (ERS) con l'edilizia residenziale esistente e di progetto, nonché con le attività produttive, dando luogo all'opportunità di investimento plurimo da parte di soggetti imprenditoriali privati - sono suddivisi nelle seguenti unità territoriali omogenee elementari : UTOE B3, C1, C2.
- **ATP - Gli ambiti di trasformazione di attività economico/produttive** (industriale, artigianale, direzionale, commerciale, ricettiva) - costituiti dalle aree su cui insistono insediamenti produttivi esistenti consolidati, ovvero da aree di nuovo impianto situate in posizione limitrofa, marginale o esterna rispetto al tessuto urbano - sono suddivisi nelle UTOE di tipo D ed M.

## 6.4 Il sistema della mobilità

Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una integrata ipotesi di sistemazione del territorio: acquistano ruolo centrale i sistemi di trasporto pubblico – in specie i nodi d'interscambio modale – l'implementazione della rete ciclo-pedonale e l'inserimento paesaggistico delle opere, realizzate ed in programma.

- **La viabilità storica** riconoscibile è assunta nel PUC come elemento strutturale del territorio che ha contribuito alla formazione del sistema insediativo storico.  
Lungo i tracciati individuati, gli interventi previsti dai PUC sono essere volti a favorire la leggibilità dei tracciati viari, in particolare nei punti di contatto i centri storici e i beni puntuali, nonché a recuperare i sedimi esistenti conservandone gli elementi tradizionali coerenti quali selciati, alberature, eccetera.
- In diverse zone del territorio comunale, in particolare quelle urbanizzate al di fuori della programmazione, la **viabilità minore inconclusa** (la viabilità risulta parzialmente realizzata quasi sempre dai soggetti privati interessati all'edificazione, e a volte addirittura interrotta senza possibilità di innesto sulla viabilità principale) necessita di completamenti..

Obiettivo del PUC è quello di disegnare, come viabilità di piano una rete stradale di completamento al fine di rendere efficientemente interconnesso l'insieme delle infrastrutture.

- Viene valutata la possibilità di realizzare **una nuova viabilità di “gronda”** strettamente aderente ai margini comunali a sud al fine di decongestionare l'attuale direttrice di attraversamento rappresentato dal Viale della Libertà.

Tale asse in direzione est ovest parte dall'uscita dello svincolo dell'asse mediano e per un primo tratto è complanare al medesimo per poi svilupparsi sul confine comunale lato sud riconnettendo i tracciati interpoderali esistenti .

- Sarà inoltre opportunamente adeguato, attraverso l'allargamento della sede stradale il **Viale della Libertà** per sostenere il traffico locale di accesso al centro urbano e rendere tale asse una effettiva infrastruttura commerciale e di localizzazione di attrezzature e servizi.

## 6.5 Temi e indirizzi per le aree soggette a prescrizioni particolari

Il PTCP individua due tipologie di aree appartenenti sia al sistema del **territorio rurale aperto, sia al sistema del territorio insediato: i coltivi di vite maritata al pioppo** che rappresentano una particolare coltura di vite appartenente all'identità culturale dell'agro aversano; **il territorio negato** che comprende aree urbane e rurali prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione.

### 6.5.1 Il territorio negato

Il territorio negato si riferisce alle aree urbane e rurali prive di funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione.

Comprende i siti con accumulo di rifiuti, con manufatti inutilizzati, di pertinenza delle infrastrutture che presentano segni di degrado, talvolta accompagnato dalla presenza di rifiuti in abbandono, aree con movimenti di terra ecc. nonché le cave attive e inattive esistenti sul territorio della Provincia.

In particolare, nelle aree negate urbane ricadono gli spazi interclusi nel territorio urbanizzato caratterizzato dalla presenza di aree dismesse o inedificate prive di un uso specifico ed in stato di abbandono; nelle aree negate dello spazio aperto ricadono gli spazi prevalentemente inutilizzati, ovvero sottratti alla coltivazione ed ad altri usi agricoli, oppure con un aspetto che denota un intervento antropico improprio ed indefinito.

Il territorio negato comprende altresì gli aggregati urbani malsani o insicuri nel territorio urbano d'impianto recente.

La zonizzazione del PUC di Lusciano individua le aree **con potenzialità ambientale**, mentre le aree **con potenzialità insediativa** vengono "assorbite" dal tessuto urbano ed utilizzate come aree a standard e/o edificabili.

- **Territorio negato con potenzialità ambientale**

Per il territorio negato con potenzialità ambientale, individuato nella tavola dell'"Assetto del territorio. Tutela e trasformazione", vale la disciplina prevista per il territorio rurale e aperto.

Il PTCP promuove il recupero ambientale e paesaggistico delle aree degradate, anche mediante il ricorso a interventi di forestazione urbana; la bonifica dei siti inquinati finalizzata al restauro ambientale, paesaggistico e naturalistico, con la possibilità di destinare le aree alle colture bioenergetiche e no food; la tutela e il recupero degli elementi di elevato valore storico, a partire dalla centuriazione romana.

Il PTCP prevede esclusivamente interventi di recupero o restauro ambientale, escludendo destinazioni d'uso urbane o produttive.

- **Territorio negato con potenzialità insediativa**

Il PTCP promuove il recupero integrale di dette aree prioritariamente anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica, destinandole a usi residenziali, produttivi e servizi.

All'interno dell'ambito Aversano in cui è collocato il comune di Lusciano, il PTCP impone ulteriori condizioni nel riutilizzo delle suddette aree ovvero:

- le aree intercluse sono preferibilmente destinate a verde pubblico e servizi pubblici all'aria aperta, utili a decongestionare e rigenerare i relativi quartieri urbani;
- gli interventi prevedono specifiche misure per evitare isole di calore e per contribuire alla costruzione della rete ecologica comunale.

Tali aree, per le loro caratteristiche intrinseche, sono state ricondotte a un corretto uso urbano, a seguito di approfondite valutazioni in sede di formazione del PUC.

### ***6.5.2 Coltivi di vite maritata al pioppo***

I coltivi di vite maritata al pioppo, cosiddetta alberata aversana, rappresentano una particolare coltura di vite appartenente all'identità culturale dell'agro aversano.

La presenza dei grandi festoni di "vite maritata" al pioppo, più di rado all'olmo, era in passato tanto caratteristica dell'agro di Caserta e di Aversa, nel fertile piano Campano, che veniva resa dall'IGM con un apposito simbolo sulle tavolette in scala 1:25.000. Purtroppo esso non compare nella serie più recente, ma se ne consiglia vivamente il ritorno. Infatti, il paesaggio dei festoni di vite, ridotto a poche sezioni residue fino a qualche decennio addietro, si va di nuovo diffondendo, in connessione con il successo commerciale del vino Doc "Asprino" (o "Asprinio") di Aversa, un bianco asciutto di eccellenti qualità organolettiche, da cui si ricava anche un ottimo spumante.

Il Ptcp ha condotto un apposito studio sulla localizzazione dei residui di questa antica coltivazione nell'ambito dei comuni firmatari del protocollo di intesa con la Provincia di Caserta, Lega Ambiente Campania, le Associazioni di categoria, il Centro regionale per l'educazione ambientale e lo sviluppo sostenibile "La vite e il pioppo" ed ha individuato nel territorio di Lusciano 47 siti per una superficie complessiva di 17,2 ettari.

Il PTCP sottopone le aree occupate dai coltivi di vite maritata al pioppo al regime di tutela e di valorizzazione dell'assetto attuale, nonché al recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori.

Deve essere evitato: il danneggiamento delle specie vegetali autoctone; l'introduzione di specie vegetali estranee; l'eliminazione di componenti dell'ecosistema; l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti; l'attività estrattiva; l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo o produttivo; la modificazione dell'assetto idrogeologico.

A seguito di una approfondita analisi delle caratteristiche costitutive e dello sviluppo dell'urbanizzazione del territorio si è proceduto alla rettifica della perimetrazione di alcuni ambiti ed elementi individuati dal PTCP.

Tale rettifica non costituisce variante al PTCP in quanto il *comma 4 dell'art 3 delle NTA* recita: "In generale non costituiscono variante al PTCP le rettifiche apportate dai PUC alle delimitazioni degli ambiti e degli elementi del territorio desunte da cartografie di maggior dettaglio, da documentata migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi".

**Le rettifiche ad ambiti e elementi del PTCP non costituenti variante riguardano:**

- trasformazione di parte delle aree definite dal PTCP come complementari alla città in aree urbane di impianto recente prevalentemente residenziale in quanto interstiziali tra i vari insediamenti di recente formazione e caratterizzate da urbanizzazione primaria. **L'obiettivo resta comunque quello di destinare tali zone alla dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico;**
- conferma delle zone PIP del vigente PRG comportante quindi una variazione da zone complementari alla città e/o zone a valore agronomico-produttivo in zone produttive. **L'obiettivo è il mantenimento dell'offerta di suoli a destinazione produttiva;**
- ridisegno delle zone destinate a agronomico produttivo e delle zone complementari alla città in ragione sia del carattere specifico del suolo, dell'ubicazione e dell'utilizzazione futura delle medesime. **L'obiettivo è la realizzazione del parco attrezzato di protezione** delimitando in via definitiva le recenti urbanizzazioni che hanno oltrepassato l'asse di Viale della Libertà che per lungo tempo ha rappresentato il limite dell'edificazione. Nel parco potranno localizzarsi attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico;
- ridefinizione delle aree negate urbane e ambientali in base ad indagini dirette. **L'obiettivo è l' "assorbimento" delle aree negate nel nuovo assetto generale previsto dal piano;**
- ridefinizione delle aree utilizzate a coltivi di vite maritata, sulla base dell'indagine agronomica diretta effettuata dall'esperto;
- individuazione di ulteriori edifici storici.

## 8.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Nella strategia del PUC, la politica per la casa è considerata quale strumento, anche dal punto di vista economico finanziario, per il recupero del degrado territoriale e urbano.

Il PTCP, in proposito, evidenzia due annotazioni:

- la prima riguarda il fabbisogno abitativo aggiuntivo che “va considerato al netto delle abitazioni che sarà possibile ricavare da interventi di recupero edilizio” e che dovrà essere risolto essenzialmente attraverso operazioni di recupero e di ristrutturazione territoriale e urbanistica (aree negate, degradate, sottoutilizzate) e, solo di seguito ed eccezionalmente, attraverso nuove espansioni nello spazio rurale e aperto;
- la seconda riguarda l’importanza dell’edilizia pubblica che non dovrà essere collocata separatamente dagli interventi di edilizia privata ordinaria. La quota dell’edilizia sociale è posta pari al 30% del fabbisogno aggiuntivo (art.66, punto 5 delle NTA del PTCP).

### 8.1.1 La popolazione al 2024

Il dimensionamento del piano ha come riferimento l’andamento demografico decennale della popolazione e la relativa proiezione all’orizzonte del 2024.

Per stimare l’incremento della popolazione al 2024, si è fatto ricorso all’analisi della regressione e correlazione lineare sulla base dell’andamento della popolazione residente nel comune con la variazione percentuale dal 1994 al 2013.

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE IN PERCENTUALE	ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE IN PERCENTUALE
1994	13.421	+0,88%	2004	13.494	+1,72%
1995	13.531	+0,82%	2005	13.636	+1,05%
1996	13.546	+0,11%	2006	13.759	+0,90%
1997	13.515	-0,23%	2007	13.927	+1,22%
1998	13.389	-0,93%	2008	14.088	+1,16%
1999	13.285	-0,78%	2009	14.275	+1,32%
2000	13.225	-0,45%	2010	14.553	+1,95%
2001	13.078	-1,11%	2011	14.566	+0,09%
2002	13.122	+0,34%	2012	15.296	+5,01%
2003	13.226	+0,79%	2013	15.411	+0,75%

Applicando l'analisi della regressione e correlazione lineare, la funzione stimata è la seguente:  
 $y=93,015 * \text{anno} - 172540$  con un coefficiente di correlazione lineare pari a 0.80, sufficientemente  
 prossimo ad 1, e di determinazione pari a 0.65.

Si è pertanto stimata, tramite la funzione trovata, una popolazione al 2024 pari a circa 17.090  
 residenti con un incremento, rispetto al 2013, del 10,89% pari a 1680 .

Nella tabella successiva, è stata inserita la crescita demografica (2013-2024) con la variazione  
 percentuale anno per anno.

ANNO	PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE IN PERCENTUALE
2013	15.411	+0,75%
2014	15.559	+0,96%
2015	15.708	+0,96%
2016	15.857	+0,95%
2017	16.007	+0,95%
2018	16.158	+0,94%
2019	16.310	+0,94%
2020	16.463	+0,94%
2021	16.617	+0,93%
2022	16.772	+0,93%
2023	16.930	+0,94%
2024	17.090	+0,96%

CRESCITA DELLA POPOLAZIONE AL 2024			
RESIDENTI AL 2024	INCREMENTO RESID. IN VALORE ASSOLUTO	INCREMENTO RESIDENTI IN PERCENTUALE	NUMERO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA AL 2024
17.090	1.680	10,89%	2,52

Da tali dati ricaviamo la PREVISIONE DEMOGRAFICA (PER FAMIGLIE)	
Numero di famiglie (2013)	5.440
Numero medio di componenti nucleo familiare	2,52
Numero famiglie (incremento al 2024) 1680 Ab/2,52 =	<b>667</b>
Numero famiglie totali al 2024 = 5.440 + 667 =	<b>6.107</b>

### 8.1.2 Il dimensionamento residenziale nel PTCP

L'articolo 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP riporta i "Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni residenziali" che recita:

1. Il carico insediativo massimo previsto nell'orizzonte temporale 2007-2018, inteso come numero di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del presente piano, derivanti sia da attività di recupero e di trasformazione di volumetrie esistenti, sia da nuove costruzioni, e comprensivo di tutte le categorie residenziali ivi incluse le quote di housing sociale di cui alla DGRC 572/2010<sup>4</sup>, è distribuito tra i diversi ambiti insediativi nei termini seguenti:

AMBITO INSEDIATIVO	NUMERO DI ALLOGGI
Aversa	15.500
Caserta	30.000
Aree interne	5.000
Litorale Domitio_sub ambito Nord	2.000
Litorale Domitio_sub ambito Sud	2.500
<b>Totale</b>	<b>55.000</b>

Il calcolo dell'eventuale fabbisogno ulteriore, successivo al 2018, sarà effettuato in sede di copianificazione con la Regione Campania, come da parere reso dalla medesima regione Campania per la conformità del PTCP al PTR.

2. Il dimensionamento residenziale di un PUC è determinato, assumendo a base la quota parte (calcolata in proporzione agli abitanti residenti nel comune nel 2007) del numero di alloggi previsti nel relativo ambito insediativo di cui al comma precedente. Il dato può essere corretto nella misura di più o meno 15%, rimanendo invariato il dimensionamento complessivo dell'ambito, in funzione:

- dell'andamento demografico;
- del tasso di utilizzazione degli alloggi;
- del numero medio di componenti familiari;
- della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima;
- dei criteri di cui al 2° e 3° QTR del PTR.

3. Limitatamente agli ambiti di Aversa e Caserta, caratterizzati da una più alta densità insediativa, il dimensionamento residenziale di ciascun PUC è redistribuito in funzione del rapporto fra la densità insediativa media dell'ambito insediativo e la densità insediativa del Comune(...). La formula da adottare è la seguente:

$$DIM = DIM_{AMB} \times \frac{P_{com}}{P_{amb}} \times \frac{D_{amb}}{D_{com}}$$

*DIM amb: dimensionamento dell'ambito*  
*P com: pop. residente nel comune (2007)*  
*P amb: pop. Residente nell'ambito (2007)*  
*D amb: densità insediativa dell'ambito*  
*D com: densità insediativa nel comune*  
*(pop.residente/territorio urbano.; tab.8.32)*

**La Provincia di Caserta ha stabilito**, sulla base dello sviluppo di tale formula, che gli alloggi per l'anno 2018 nell'ambito insediativo di Aversa sono distribuiti secondo la tabella che di seguito si riporta.

AMBITO INSEDIATIVO : AVERSA						
N.	COMUNE	ALLOGGI ANNO 2001	POPOLAZ. RESIDENTE ANNO 2007	DIMENS. DEMOGR.	ACCESS.	ALLOGGI PROVINCIA ANNO 2018
1	AVERSA	18.257	52.201	=	+++	1.933
2	CARINARO	2.014	6.780	+	+++	820
3	CASAL DI PRINCI.	6.529	20.708	=		1.372
4	CASALUCE	3.340	10.274	+		454
5	CASAPESENNA	2.109	6.589	=	++	475
6	CESA	2.403	7.918	+	++	288
7	FRIGNANO	2.703	8.519	=	+	463
8	GRICIGNANO DI A.	2.780	9.799	++	+++	1.263
<b>9</b>	<b>LUSCIANO</b>	<b>4.615</b>	<b>13.927</b>	<b>+</b>		<b>635</b>
10	ORTA DI ATELLA	4.218	20.154	++		1.071
11	PARETE	3.257	10.761	=		492
12	SAN CIPRIANO D'A.	4.354	12.857	=	++	842
13	SAN MACELLINO	3.724	12.542	+	++	563
14	SANT'ARPINO	4.311	14.013	=	+	583
15	SUCCIVO	2.241	7.431	+	+++	391
16	TEVEROLA	3.109	12.893	++	++	1.066
17	TRENTOLA DUCE.	4.335	16.731	++		856
18	VILLA DI BRIANO	2.003	6.010	+	++	526
19	VILLA LITERNO	3.521	10.916	+	+++	1.405
	<b>TOTALE</b>					<b>15.500</b>

Per il calcolo degli indici urbanistici il PTCP assume una grandezza media degli alloggi inclusi i relativi spazi di distribuzione e le pertinenze pari a 120mq di superficie lorda di pavimento, pari a un volume vuoto per pieno di 400mc.

Il dimensionamento residenziale del comune di Lusciano, nell'orizzonte di piano del 2018, così come previsto dalla Provincia per ogni comune, è dato dalla combinazione di tre elementi:

1. Numero degli alloggi previsti dal plafond della Provincia = 635.
2. Incremento del 15%, (pari a 85 alloggi) ai sensi dell'art. 66 delle NTA del PTCP, in virtù: del recupero di alloggi attualmente abitati ma inidonei all'uso distribuiti nel centro storico del Comune (analisi diretta sul campo), che risultano esserne nel numero di 82; dell'incremento dell'andamento demografico.
3. Detrazione degli alloggi realizzati e in corso di attuazione dal 2008 al 2016 = 312.

Il dimensionamento complessivo è pari a 408 nuovi alloggi. Di questa quantità, come previsto dall'art.66 del PTCP, il 30% deve essere destinato all'edilizia sociale, che nel caso specifico è pari a 81 alloggi.

#### **PREVISIONE DEL SETTORE RESIDENZIALE AL 2018**

<b>TOTALE REALIZZABILE</b>		<b>720 alloggi</b>
<i>di cui:</i>	<i>Plafond del PTCP</i>	635
	<i>Incremento del 15% rispetto al plafond</i>	85
<b>ALLOGGI DA DETRARRE (CONCESSI, IN ATTUAZIONE, REALIZZATI)</b>		<b>312 alloggi</b>
<i>di cui:</i>	<i>Ordinari realizzati dal 2008 al 2016</i>	155
	<i>ERS realizzati 2008/2016</i>	6
	<i>Ordinari da realizzare (residui da PRG)</i>	22
	<i>ERS da realizzare (UTOE C1)</i>	129
<b>RESIDUO PIANIFICABILE</b>		<b>408 alloggi</b>
<i>di cui:</i>	<i>Ordinari da realizzare</i>	327
	<i>ERS da realizzare (min. 30% del totale realizzabile)</i>	81

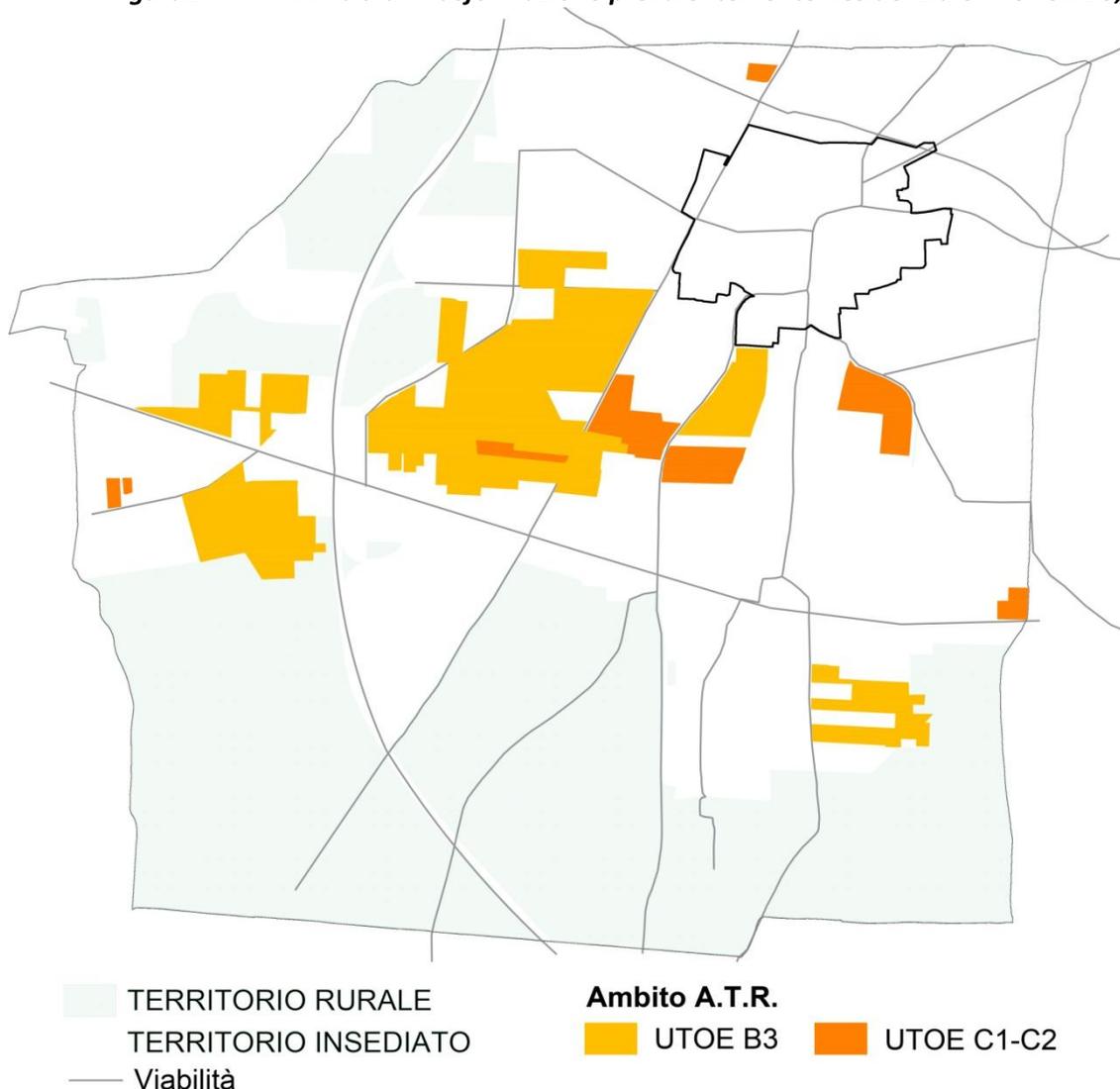
### 8.1.3 Dimensionamento Residenziale in ATR

La cubatura destinata alle residenze del PUC di Lusciano è vincolata alle quantità esplicitate nel precedente *paragrafo 8.2*.

**Gli Ambiti di Trasformazione a prevalenza residenziale, di Recupero urbano e/o di nuovo impianto con integrazione di attrezzature e servizi (ATR), di cui al paragrafo 6.3,** assolvono interamente il residuo pianificabile che consta di 408 alloggi di cui almeno 81 destinate a ERS e viene distribuito tra **UTOE C2 (AREA URBANA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO, DESTINATA A EDILIZIA SOCIALE)** ed **UTOE B3 (Area urbana a prevalenza residenziale di recupero e completamento)** nell'ottica generale dell'integrazione tra edilizia sociale (ERS), edilizia residenziale esistente e di progetto, attività produttive, e attrezzature pubbliche.

I calcoli riportati nelle tabelle a seguire fanno riferimento, oltre che alla cubatura, al numero di alloggi considerando l'alloggio medio di 400mc introdotto dal PTCP.

**Figura2: Ambiti di Trasformazione prevalentemente Residenziale - UTOE B3, C1, C2**



### 8.1.4 Calcolo del carico insediativo in UTOE B3 e UTOE C2

il PUC, nelle tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP 02. A,B,C,D) costituenti parte integrante delle NTA, fornisce le **Specificazioni esecutive** per le UTOE B3.

In particolare: individua due sotto-unità territoriali **BR** (destinazione prevalente: residenziale) e **BPR** (destinazione prevalente: produttiva e residenziale); individua puntualmente Lotti liberi edificabili singoli, Lotti liberi edificabili costituiti da più particelle catastali, Lotti liberi edificabili singoli con rilascio obbligatorio di aree a standard, Comparti urbanistici soggetti a progetto unitario e prescrizioni particolari; localizza le aree destinate alla viabilità e le aree a standard.

Il PUC, nella tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01), identifica le **UTOE B3** in modo univoco con un suffisso numerico: *B3.1 VIA DE SANCTIS*; *B3.2 VIA XI SETTEMBRE*; *B3.3 VIA FALCONE*; *B3.4 VIA RAMPI*; *B3.5 VIA DON MILANI*.

<b>Calcolo sulla componente "prevalentemente residenziale" nelle sotto-unità BR e BPR</b>						
<b>UTOE B3</b>	<b>If</b>	<b>DESTINAZIONE PREVALENTE</b>	<b>DI CUI:</b>	<b>MQ SUPERFICI EDIFICATORIE</b>	<b>MC TOTALI EDIFICABILI</b>	<b>EQUIVALENTI N° ALLOGGI</b>
<b>B3.1 VIA DE SANCTIS</b>	<i>BR=1</i>	<i>residenziale</i>	1,0	7.484,3	7.484,3	7.484,3
	<i>BPR=1,8</i>	<i>residenziale</i>	0,6	4.463,6	4.463,6	2.678,2
		<i>produttivo</i>	1,2		-	-
<b>B3.2 VIA XI SETTEMBRE</b>	<i>BR=1</i>	<i>residenziale</i>	1,0	65.784,5	65.784,5	164,5
	<i>BPR=1,8</i>	<i>residenziale</i>	0,6	33.071,6	19.843,0	49,6
		<i>produttivo</i>	1,2		-	-
<b>B3.3 VIA RAMPI</b>	<i>BR=0,8</i>	<i>residenziale</i>	0,8	8.467,1	6.773,7	16,9
<b>B3.4 VIA FALCONE</b>	<i>BR=0,8</i>	<i>residenziale</i>	0,8	25.393,5	20.314,8	50,8
<b>B3.5 VIA DON MILANI</b>	<i>BR=0,8</i>	<i>residenziale</i>	0,8	16.597,6	13.278,1	33,2
<b>TOTALE</b>				<b>161.262,3</b>	<b>136.156,6</b>	<b>340,4</b>

Il PUC, nella *tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01)*, identifica le **UTOE C2** in modo univoco con un suffisso numerico: *C2.1 VIA TEVERE; C2.2 VIA S. D'ACQUISTO; C2.3 VIA DELLE GINESTRE; C2.4 VIA MARCONI; C2.5 VIA TORRE PACIFICO* .

Le zone C vengono attuate mediante piano esecutivo che preveda (oltre agli standard a norma di legge) una volumetria prevalentemente residenze pari al 70% del volume totale ed una volumetria prevalentemente destinata ad attività produttive del restante 30% .

<b>Calcolo sulla componente "ERS residenziale" calcolate come pari al 70% del volume totale</b>					
<b>UTOE C2</b>	<b>MQ Sup. Territ. UTOE C2</b>	<b>It</b>	<b>MC ALLOGGI ERS 70% (It =0,84);</b>	<b>MC PRODUTTIVO 30% (It =0,36)</b>	<b>EQUIVALENTI A N° ALLOGGI</b>
<b>C2.1 GOBETTI</b>	2.546,5	1,2	916,7	2.139,0	5,3
<b>C2.2 VIA DELLE GINESTRE</b>	5.733,2	1,2	2.063,9	4.815,9	12,0
<b>C2.3 VIA MARCONI</b>	11.030,3	1,2	3.970,9	9.265,5	23,2
<b>C2.4 VIA TORRE PACIFICO</b>	8.655,0	1,2	3.115,8	7.270,2	18,2
<b>C2.5 VIA TEVERE</b>	2.796,4	1,2	1.006,7	2.348,9	5,9
<b>TOTALE</b>	<b>30.761,3</b>		<b>11.074,1</b>	<b>25.839,5</b>	<b>64,6</b>

Pertanto, tralasciando la volumetria destinata al "produttivo", risulta che la sola volumetria "prevalentemente residenziale" negli ambiti ATR (UTOE B3 e UTOE C2), otteniamo **340,4** alloggi in B3, a cui si aggiungono **64,6** alloggi in C2.

	<b>MC RESIDENZIALE</b>	<b>ALLOGGI</b>	<b>DI CUI ERS</b>
<b>PLAFOND PTCP</b>	163.200,0	408,0	81,0
<b>LOCALIZZATI IN B3</b>	136.156,6	340,4	16,5
<b>LOCALIZZATI IN C2</b>	25.839,5	64,6	64,6
<b>TOTALE LOCALIZZATI</b>	161.996,1	405,0	81,1

Coerentemente con la *"Previsione del settore residenziale al 2018"* (408 nuovi alloggi di cui 81 alloggi ERS), il dimensionamento del PUC prevede circa **405** nuovi alloggi in ATR di cui almeno **81** ERS (16,5 ERS in B3 e 64,6 ERS in C2).

Gli alloggi ERS localizzati in B3 verranno reperiti prioritariamente nei lotti e/o comparti edificatori di superficie maggiore o uguale a 4.000 mq.

Per tali comparti – individuati nelle tavole delle *Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP 02. A,B,C,D)* - l'edificabilità è subordinata alla realizzazione di una quota di alloggi destinati ad ERS per un volume minimo del 30% .

Per maggiori dettagli si rimanda alle norme per la trasformazione fisica e funzionale degli **Ambiti Di Trasformazione** contenute nel *TITOLO III- DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE delle NTA del PUC di Lusciano ed alle tavole delle Specificazioni attuative per le UTOE B3 (TAV. SP 02. A,B,C,D)*

## 8.2 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici fa riferimento alla popolazione prevista all'orizzonte di piano del 2024, pari a **17.090** abitanti ed uno standard di **20mq/ab** prescelto in base ai parametri minimi di cui al *D. Lgs. 1444 del 2.4.1968* che sono stati recepiti e incrementati dalla *Legge Regionale 14/1982*<sup>5</sup> e confermati dalla *L. R. 16/2004*.

STANDARD	ALIQUOTA STANDARD mq/ab	STANDARD AL 2024 mq	STANDARD ESISTENTE mq	FABBISOGNO TOTALE mq
ISTRUZIONE	5	85.450	22.960	62.490
ATTREZZATURE COLLETTIVE	1,5	25.635	3.752	21.833
ATTREZZATURE RELIGIOSE	1	17.090	2.854	14.236
VERDE E SPORT	10	170.900	22.760	148.140
PARCHEGGI	2,5	42.725	9.412	33.313
<b>TOTALE</b>	<b>20</b>	<b>341.800</b>	<b>61.738</b>	<b>280.062</b>

La differenza fra il fabbisogno di standards previsto per il 2024 (di 341.800 mq) e gli standards esistenti sul territorio comunale (di 61.738 mq), determina la superficie minima che il PUC deve destinare ad attrezzature e servizi, che è pari a 280.062 mq.

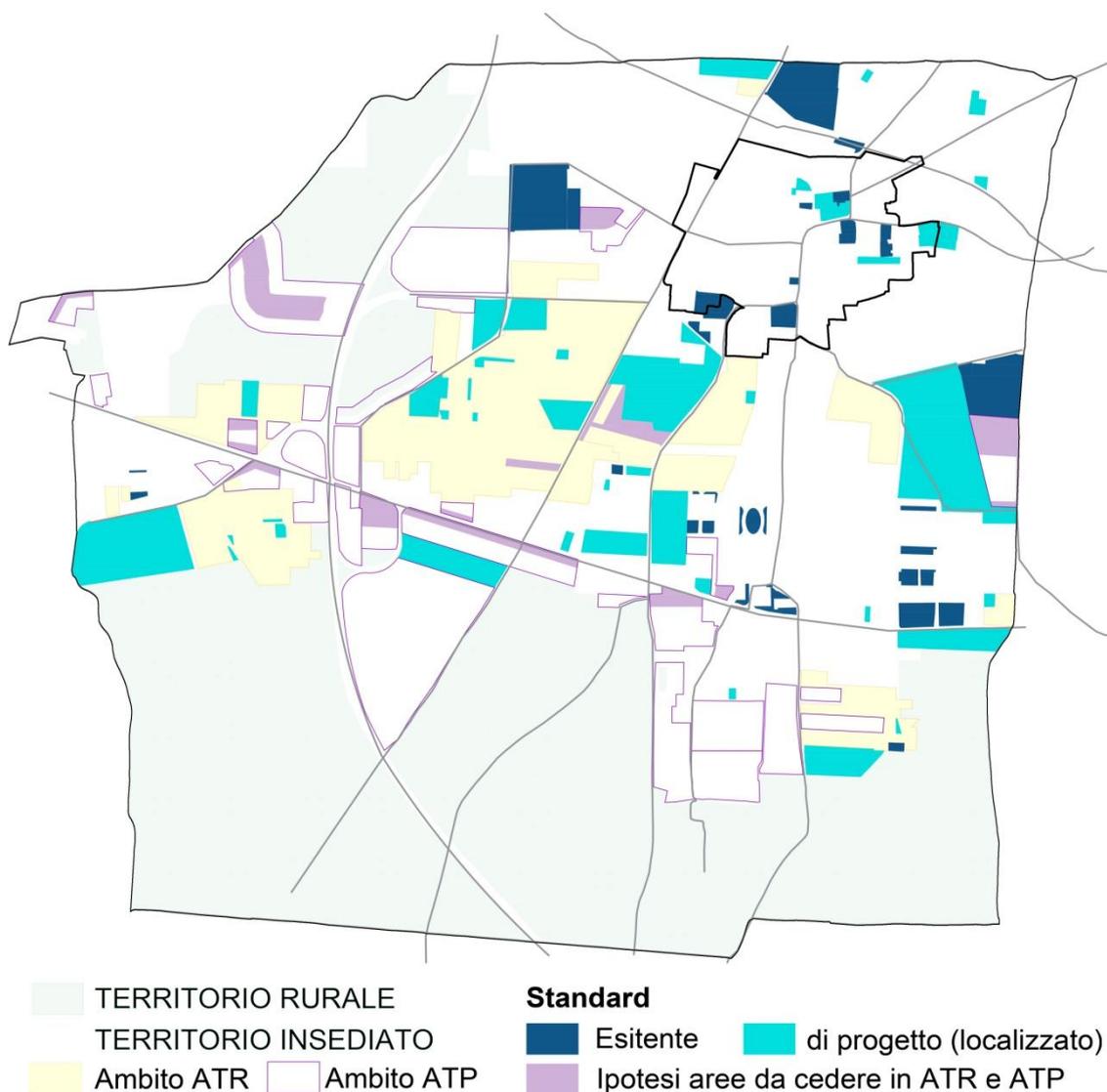
In base alle misurazioni effettuate sull'*Aerofotogrammetria aggiornata al 2017 (TAV. SF.01)*, tale fabbisogno totale è soddisfatto, per la maggior parte, dalle **AREE A STANDARD G1, G2, G3, P** individuate nella tavola di *Zonizzazione del territorio comunale (TAV. SP. 01)* e da alcune aree reperite nelle **UTOE B3**.

<b>AREE STANDARD DI PROGETTO LOCALIZZATE DAL PUC</b>	<b>276.357,7 MQ</b>
<i>di cui:</i>	
<i>Aree a Standard G1, G2, G3, P</i>	<i>269.956,9 mq</i>
<i>Aree localizzate in B3 residenziale (BR)</i>	<i>6.400,9 mq</i>
<b>FABBISOGNO TOTALE DI AREE STANDARD AL 2024</b>	<b>280.062 MQ</b>
<b>RESIDUANO:</b>	<b>3.704,3 mq</b>

Per quanto riguarda le **attività produttive** previste dal PUC di Lusciano, in ogni UTOE e/o sotto-unità territoriale, la realizzazione della volumetria destinata a terziario è subordinata al rilascio degli standard minimi previsti per legge. In altri termini, la quota di standards necessari al normale svolgimento delle attività terziarie localizzate negli *Ambiti di Trasformazione ART e ATP* non andrà a gravare sul fabbisogno totale.

Inoltre le *Morfologie urbane integrate di nuovo impianto (UTOE M)*, oltre agli standard minimi previsti per legge, rilasciano una quota aggiuntiva di aree a standard (la cui localizzazione e consistenza va concordata con l'Amministrazione comunale) che provvederà, tra l'altro, a saldare il passivo di 3.704,3 mq che residuava a seguito della localizzazione delle *Aree Standard* del PUC rispetto al fabbisogno totale.

**Figura3: Localizzazione degli standard nel PUC**



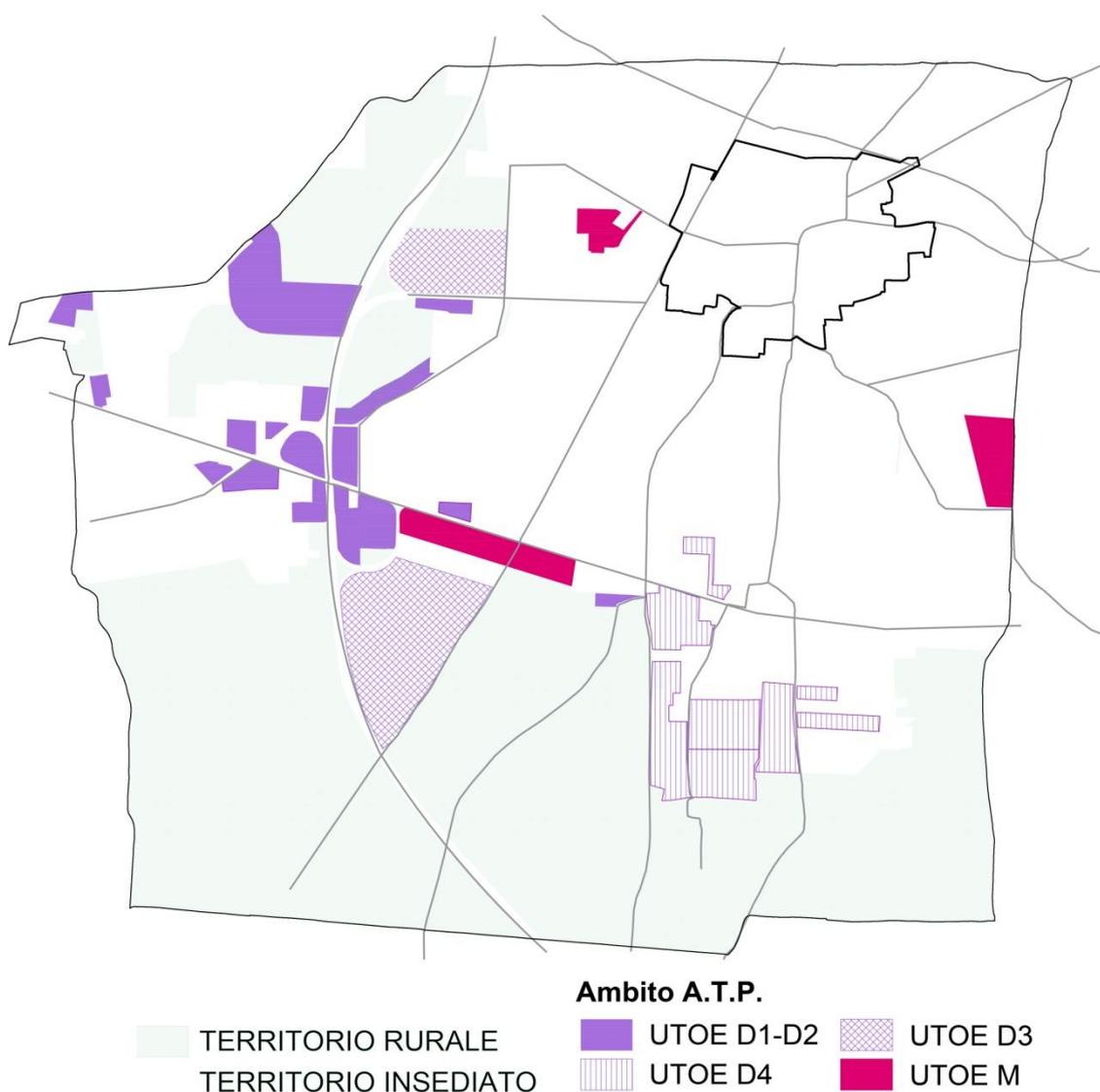
### 8.3 IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Gli ATP sono ambiti di trasformazione di attività economico/produttive di tipo industriale, artigianale, direzionale, commerciale e ricettive.

Sono costituiti dalle aree su cui insistono insediamenti produttivi esistenti consolidati, ovvero da aree di nuovo impianto situate in posizione limitrofa, marginale o esterna rispetto al tessuto urbano (UTOE D1, D2, D3, D4, M).

Il PUC inoltre prevede attività produttive integrate a quelle residenziali in **Ambiti di Trasformazione ATR**: trattasi delle sotto-unità territoriali BPR (appartenenti alle UTOE B3), di una quota variabile nelle UTOE C1 e di una quota pari al 30% del volume complessivo edificabile nelle UTOE C2.

**Figura2: Ambito di Trasformazione Produttivo - UTOE B3, C1, C2**



A seguire si riportano sinteticamente i dati inerenti alle destinazioni produttive previste dal PUC di Lusciano. I valori riportati sono ricavati misurando, sull'aerofotogrammetria di cui alla **TAV.SF.01**, le superfici territoriali delle UTOE e delle sotto-unità interessate, nonché gli standard da rilasciarsi relativamente ad ogni UTOE.

**Dimensionamento delle attività produttive negli Ambiti di Trasformazione ATP e ATR**

	MQ SUPERFICIE TERRITORIALE UTOE	MC VOLUMI EDIFICABILI	MQ AREA DI SEDIME PIP	MQ STANDARD DA RILASCIARE
<b>D1 - Produttivo esistente consolidato</b>	38.410,9	-	-	-
<b>D2.1 - Produttivo di nuovo impianto direzionale e commerciale urbano</b>	57.392,5	45.914,0	-	13.118,3
<b>D2.2 - Produttivo di nuovo impianto direzionale e commerciale nuova espansione</b>	49.733,5	24.866,8	-	7.104,8
<b>D3 - Produttivo di nuovo impianto industriale e artigianale (PIP)</b>	140.609,4	-	70.304,7	14.060,9
<b>D4 - Produttivo turistico – ricettivo</b>	119.270,0	54.174,1	-	54.174,1
<b>M - Morfologie urbane integrate di nuovo impianto</b>	59.691,3	71.629,5	-	20.465,6
<b>SOMMANO IN ATP:</b>	<b>465.107,5</b>	<b>196.584,4</b>	<b>70.304,7</b>	<b>108.923,7</b>
<b>Produttivo in B3</b>	-	45.042,3	-	12.869,2
<b>Produttivo in C1</b>	-	26066	-	7.447,4
<b>Produttivo in C2</b>	-	11.074,1	-	3.164,0
<b>SOMMANO IN ATR:</b>	-	<b>82.182,4</b>	-	<b>23.480,7</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	-	<b>278.766,8</b>	<b>70.304,7</b>	<b>132.404,4</b>

Per quanto riguarda le **UTOE D3**, l'articolo 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP riporta i *Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni produttive*.

Per le zone destinate ad insediamenti produttivi si conferma parzialmente la localizzazione individuata dal previgente PRG di due aree: una collocata nei pressi dell'area cimiteriale con una superficie di **42.456 mq**, l'altra a sud ovest, nei pressi dello svincolo dell'asse mediano e con una dimensione di circa **98.153 mq**.

Il dimensionamento è stato calibrato in ragione delle manifestazioni di interesse da parte delle aziende rilevate dall'Amministrazione Comunale per un totale di oltre 100.000 mq.

**1 Art. 23 LR 16/2004 – Piano urbanistico Comunale:**

1. Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvopastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b);

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;

g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;

i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

3. Il Puc individua la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31/12/1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n.724, articolo 39, al fine di:

a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;

c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

**2 Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica. previsti dall'art.2 della L.R. 16/2004:**

1. La pianificazione territoriale e urbanistica persegue i seguenti obiettivi:

a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;

b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;

c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione

delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;

d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;

e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;

f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;

g) tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

**3 art. 3, comma 4 delle NTA del PTCP** «In generale non costituiscono variante al PTCP le rettifiche apportate dal PUC alle delimitazioni degli ambiti e degli elementi del territorio desunte da cartografie di maggior dettaglio da documentata migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi»

**4 Regione Campania A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali – Delibera n°572 del 22 luglio 2010** *“Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale”*. L'allegato A riporta le *“Linee Guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente”*.

**5 TITOLO II, art. 1.4. Standards urbanistici** - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale. Gli standards urbanistici vengono elevati a 20 mq per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti ed in quelli con tasso medio di incremento demografico nell' ultimo decennio superiore al 5% (*come nel caso del Comune di Lusciano la cui crescita demografica media nel decennio 2004-2013 è pari a 14%*).

Tale dotazione minima complessiva è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

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

b) 2,50 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);

c) 10,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.

Come accennato nel **capitolo 6 della presente relazione**, il PUC distingue il *Territorio urbano di impianto recente prevalentemente residenziale* in: «parti caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati» e «parti caratterizzate da assetti urbanistici non compiutamente definiti, in cui l'insoddisfacente rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina una diffusa carenza di qualità urbana, ovvero la sussistenza di aree caratterizzate da aggregati urbani malsani e insicuri o illegittimamente edificati».

Le seconde sono indicate come **UTOE B3**, aree di completamento per insediamenti prevalentemente residenziali.

- La loro disciplina, come detto, è prioritariamente orientata alla riqualificazione e al completamento, all'adeguamento della dotazione di attrezzature e spazi pubblici, al mantenimento dell'assetto urbanistico consolidato degli insediamenti.
- Sono caratterizzate dai seguenti elementi: contiguità con i tessuti urbani consolidati (UTOE B1); scarsa qualità urbana e incompletezza di urbanizzazioni primarie e secondarie; conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria (Condoni Edilizi di cui alle leggi L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003), ovvero assenza di particolari motivi ostativi al rilascio dei medesimi.
- Includono prevalentemente aree che nel vecchio PRG risultavano in *zona agricola zto di tipo E*. Si considerano altresì incluse anche alcune parti di *zto B2 e B3*, nonché alcune zone a *standard* riclassificate, qualora tali tessuti risultino profondamente integrati.
- Comprendono parti di tessuto urbano caratterizzate da spontaneità insediativa (sorte al di fuori della pianificazione, in territorio agricolo), parzialmente urbanizzate, che soddisfano favorevolmente le due condizioni indicate dalla lettera b) dell'art. 2 del DM n°1444/68.

Il PUC, nella *tavola di azionamento del territorio comunale (TAV. SP. 01)*, identifica le **UTOE B3** in modo univoco con un suffisso numerico: *B3.1 VIA DE SANCTIS; B3.2 VIA XI SETTEMBRE; B3.3 VIA FALCONE; B3.4 VIA RAMPI; B3.5 VIA DON MILANI.*

Per ognuna sono state verificate le due condizioni indicate dalla lettera b) dell'art. 2 del DM n°1444/68 ovvero:

rapporto tra *superficie coperta / superficie fondiaria*  $\geq 12,5\%$  ; *densità territoriale*  $\geq 1,50$

VERIFICA INDICI 1444/'68	MQ SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ SUPERFICIE FONDIARIA	VERIFICA INDICI		ALTEZZE EDIFICI	
			% SUP.COPERTA / SUP.FONDIARIA	MC/MQ DENSITA' TERRITORIALE	H MAX IN B3	H MED IN B3
B3.1 VIA DE SANCTIS	27.164,3	25.379,2	18,7%	1,5	12,0	6,9
B3.2 VIA XI SETTEMBRE	210.841,3	181.917,9	33,4%	2,6	13,5	6,2
B3.3 VIA RAMPI	30.420,5	28.498,3	20,7%	1,7	12,0	7,2
B3.4 VIA FALCONE	56.469,2	50.716,1	29,1%	2,1	10,5	6,7
B3.5 VIA DON MILANI	30.326,7	27.516,0	17,0%	1,6	12,0	8,4
<b>TOTALE</b>	<b>355.221,88</b>	<b>314.027,35</b>				

Le misurazioni delle superfici sono state eseguite sulle planimetrie catastali.

Il volume edificato in B3 è stato calcolato verificando in modo speditivo le altezze per ogni edificio.

Un quadro orientativo della consistenza dell'edificato è fornito dall'immagine a seguire.

# COMUNE DI LUSCIANO

Provincia di Caserta

## Piano Urbanistico Comunale

### Quadro Conoscitivo

Elaborazione in conformità L.R.16/04 - R.R. n. 5 del 04.08.2011

STUDIO DELLE UTOE B3

### LEGENDA

#### UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE

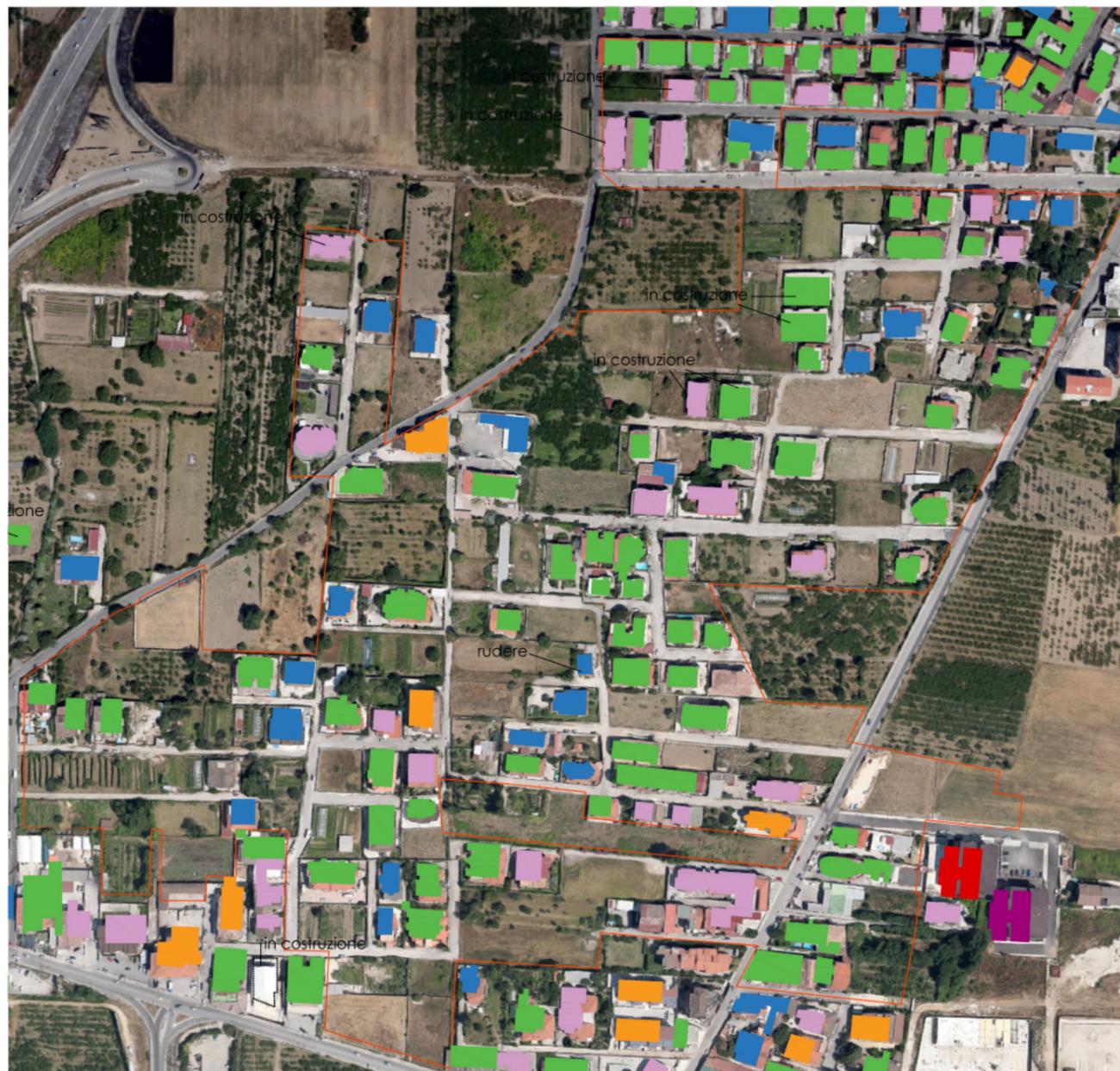
— Perimetro delle UTOE B3

Livelli fuori terra e rilevanti ai fini del calcolo della cubatura:

- Solo piano terra e/o piano rialzato
- Solo piano terra e/o piano rialzato + 1 livello
- Solo piano terra e/o piano rialzato + 2 livelli
- Solo piano terra e/o piano rialzato + 3 livelli
- Solo piano terra e/o piano rialzato + 4 livelli



B3.3 VIA RAMPI



B3.2 XI SETTEMBRE



B3.4 VIA FALCONE



B3.5 VIA DON MILANI



B3.1 VIA DE SANCTIS