

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della L.reg. 16/2004 e del Regolamento n.5/2011



PRELIMINARE PUC
PROPOSTA PRELIMINARE
DEL PUC

elaborato P.2
scala 1:5000
data dicembre 2021

PROGETTISTI INCARICATI

CAIDE studio
architetti associati

arch. STEFANIA CIAZZO
arch. CARLO DE LUCA

COLLABORATORI
dott.ssa SARA SANNINO

ing. GIUSEPPE VOZZA
VICE SINDACO
dott. CARLO GOMES
ASSESSORE URBANISTICA
dott. CARLO MARCHESIN
RUP
arch. AMERICO PICARIELLO

TERRITORIO DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO AMBIENTALE

AMBITI COLLINARI E MONTUOSI A PREVALENTE NATURALITA' FORTEMENTE CARATTERIZZATI PER LA PRESENZA DI COMPONENTI PAESAGGISTICHE, NATURALISTICHE E AMBIENTALI DI RILEVANTE INTERESSE.

Sono le parti del territorio nelle quali la presenza di estese aree naturali e l'alta qualità ambientale assumono un valore fondamentale e costituiscono i riferimenti principali della rete ecologica territoriale.

Sono caratterizzate da:

- caratteri orografici complessi determinati dai corpi montuosi e collinari con vette isolate e versanti prevalentemente in roccia, a tratti boscati;
- caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio costituito da macchia mediterranea, alternata alle rupi, e da brani di aree boscate a margine delle aree agricole;
- presenza di beni isolati di particolare interesse ambientale, architettonico e simbolico e di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico (Centopertuse);
- prevalente assenza di edificazione e di strade carrabili;
- presenza di forte impatto percettivo e ambientale delle aree di cava dismesse.

Gli obiettivi specifici perseguiti sono quelli di conservare l'ambiente naturale (suolo, sottosuolo, fauna, flora) nella sua integrità attuale e potenziale, di conservare e potenziare la biodiversità e gli ecosistemi, di valorizzare le risorse naturalistiche e culturali con riferimento anche al patrimonio geologico (geositi), attraverso il coordinamento di azioni molteplici che ne possano consentire una tutela attiva e migliorare la loro fruizione tanto da parte delle popolazioni locali, quanto da parte di turisti ed escursionisti, di tutelare le componenti del paesaggio storico, di eliminare o mitigare le aree di degrado ambientale.

La fruizione delle aree ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico, escursionistico e agricolo.

Gli interventi ammissibili sono di tipo conservativo, di valorizzazione, di riqualificazione e di ripristino ambientale.

L'Ambito ricade nella ZPS - IT8010016 Monte Tifata.

E' segnalata come area di potenziale rischio frane del Piano Stralcio dell'AdB Liri Garigliano.

Le aree rientrano nel costituendo Parco intercomunale dei monti Tifatini.

PERIMETRO SITO DI INTERESSE COMUNITARIO SIC IT8010016 MONTE TIFATA

AREE DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESISTICO (CAVE)

CAVE DI TUFO ABANDONATE

TERRITORIO RURALE

AMBITI AGRICOLI DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Ambiti fortemente caratterizzati dalla prevalenza di colture di oliveti e vigneti, dalla fitta maglia poderale, degli insediamenti rari prevalentemente legati alla coltivazione o alla ricettività agrituristica. Aree di grande valore paesaggistico anche per la continuità con il sistema di S.Leucio - Vaccheria.

Il PUC è orientato:

- alla salvaguardia delle attività agricole come componenti fondamentali per il mantenimento degli ecosistemi e la valorizzazione delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- alla integrazione tra politiche di salvaguardia e politiche di valorizzazione del territorio agricolo;
- al sostegno e al rilancio delle attività agricole anche attraverso la promozione di attività compatibili integrative del reddito agricolo (attività didattiche, ricreative, turistico-ricettive);
- alla realizzazione di una rete ciclabile e pedonale, in area agricola attraverso specifiche convenzioni, per consentire una migliore fruizione dei valori del paesaggio agrario;
- alla promozione di interventi per il recupero delle aree agricole abbandonate in modo da assicurare il mantenimento della funzionalità ecosistemica e del paesaggio esistenti, anche attraverso il recupero delle sistemazioni agricole tradizionali;
- alla creazione di percorsi tematici, di tipo eno-gastronomico, per la valorizzazione dei prodotti locali anche attraverso la riqualificazione o l'adeguamento dei percorsi esistenti di accesso alle aree rurali.

La fruizione delle aree ha carattere naturalistico, escursionistico e agricolo.

Gli interventi ammissibili sono di tipo conservativo, di valorizzazione, di riqualificazione e di ripristino ambientale.

L'Ambito ricade nella ZPS - IT8010016 Monte Tifata.

E' segnalata in parte come area di potenziale rischio frane del Piano Stralcio dell'AdB Liri Garigliano.

Le aree rientrano nel costituendo Parco intercomunale dei monti Tifatini.

AMBITI AGRICOLI DI TUTELA

Individuano ambiti agricoli caratterizzati da valore paesaggistico, ambientale e produttivo, strettamente connessi agli insediamenti e segnati dalla presenza a tratti diffusa di edificazione recente legata prevalentemente alla coltura agricola, ma, in alcune aree, interessata da recenti integrazioni di carattere artigianale, terziario,...

In questi ambiti si evidenzia come elemento di criticità lo stato di abbandono di alcune aree agricole, la scarsa definizione dei margini con le aree urbane, la presenza diffusa di elementi di degrado.

Sono riconosciute come *Ambiti agricoli di tutela* le aree agricole caratterizzate da:

- caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito da coltivazioni prevalenti di seminativi alternati a vigneti, oliveti e frutteti e a piccole aree di bosco;
- prossimità alle aree insediative.

Sono consentiti gli usi agricoli, agrituristici, escursionistici.

RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI

Il PUC è orientato alla valorizzazione e alla promozione del sistema complessivo dei beni ambientali, archeologici, culturali, documentali in modo da definire reti di relazioni fortemente interconnesse migliorando l'accessibilità, la fruizione e l'offerta dei servizi per tali beni.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

BENI DI ECCEZIONALE INTERESSE STORICO, CULTURALE, ARTISTICO, DOCUMENTALE E ATTRATTORI DI SCALA TERRITORIALE

SISTEMA INSEDIATIVO

TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO CULTURALE

Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto. Essi includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini degli ambiti insediativi storici, gli spazi insediati e la rete viaria interna ai tessuti.

Nel Tessuti insediativi di interesse storico-culturale il piano riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono:

- recuperare e valorizzare la struttura insediativa dei tessuti storici attraverso la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- recuperare le tipologie architettoniche locali;
- potenziare l'offerta di attrezzature e servizi pubblici, favorendo il miglioramento dell'abitabilità;
- inserire attività compatibili con il contesto e orientate alla fruizione delle risorse culturali e ambientali;
- riqualificare gli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili;
- incrementare i percorsi pedonali anche attraverso la stipula di servizi pubbliche di passaggio all'interno degli isolati o delle aree agricole.

AMBITI URBANI RECENTI DI INTEGRAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Comprendono le aree a margine dei tessuti storici di Casagiove caratterizzate da edifici recenti, prevalentemente residenziali composti da due o tre piani fuori terra, con poche attività commerciali. Per queste aree il piano considera opportuni interventi di riqualificazione degli spazi pubblici percorribili e di integrazione con nuovi servizi e attività di interesse pubblico.

Negli *Ambiti urbani recenti di riqualificazione* il piano è orientato:

- alla riqualificazione delle espansioni edificate recenti in modo da conferire connotazioni compatibili con i caratteri storici, paesaggistici e agricoli del contesto;
- alla riqualificazione degli insediamenti privilegiando interventi che consolidino da una parte le relazioni con il paesaggio naturale e le aree agricole e dall'altra le connessioni con il centro storico anche attraverso il ridisegno delle aree pubbliche percorribili, attivando progetti specifici di riqualificazione degli spazi aperti (strade, percorsi pedonali, piazze, verde di arredo). l'integrazione con nuovi elementi di attrattività e con attrezzature prevalentemente non edificate, sportive e/o ricreative all'aperto, con aree di verde pubblico attrezzate e di parcheggio;
- al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali e al riuso del patrimonio esistente.

AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE, INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO

Comprendono le aree più spiccatamente urbane in cui la maggior parte degli insediamenti si è sviluppata prevalentemente nell'ultimo cinquantennio. Ricadono in questi ambiti aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti dal punto di vista della qualità urbana, caratterizzate prevalentemente da discontinuità spaziale nell'assetto urbanistico, si da richiedere interventi specifici di integrazione e completamento anche attraverso l'inserimento di nuove attrezzature edificate.

Negli *Ambiti urbani recenti di integrazione e completamento* il piano è orientato:

- alla riorganizzazione delle aree edificate recenti in modo da inserire nuovi e più significativi elementi dal punto di vista della qualità urbana;
- all'integrazione delle aree urbane con attrezzature e servizi di interesse collettivo.

AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI

AMBITI URBANI DI RIORGANIZZAZIONE LUNGO LA STRADA STATALE 7

AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI DI RIORGANIZZAZIONE E RIASSETTO

AMBITI PRODUTTIVI RICADENTI IN ZONA ASI

SISTEMA INFRASTRUTTURALE E ATTREZZATURE ESISTENTI

- LINEA FERROVIARIA
- ATTREZZATURE SCOLASTICHE
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO
- ATTREZZATURE DI INT. COMUNE
- AREA FIERA SETTIMANALE
- VERDE ATTREZZATO E SPORT
- FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADA
- PARCHEGGI
- FASCIA DI RISPETTO VARIANTE
- CHIESE
- FASCIA DI RISPETTO LINEA FERROVIARIA

