



Comune di San Nicola La Strada Provincia di Caserta

Sindaco
avv. Vito Marotta

Assessore all'urbanistica
geom. Gaetano Mastroianni

Responsabile del procedimento
arch. Giulio Biondi

Coordinamento tecnico per la
formazione PUC
Dipartimento di Architettura e
Disegno Industriale
Università degli Studi della
Campania "Luigi Vanvitelli"
Prof. Mario R. Spasiano
Prof. Arch. Paolo Giordano

Ufficio di piano
arch. Maria Chiara Rapalo
studio caratteri storici

arch. pian. terr. Luca Servodio
elaborazioni GIS

arch. Fabrizio Fusco
valutazione ambientale strategica

dr. Fabio Sorrentino
studio agronomico

geol. Pierpaolo Puoti
studio geologico

arch. Giovanni Centrella
zonizzazione acustica

Piano Urbanistico Comunale Preliminare di PUC

R.1

Relazione Generale

Gennaio 2020

INDICE

1.	PREMESSA. IL PRELIMINARE NEL PROCESSO DEL PIANO	2
2.	LA STRATIFICAZIONE STORICA COME CARATTERE D'IDENTITA' E ORIENTAMENTO PROGETTUALE	9
	2.1 Stato attuale e comparti	21
3.	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	28
4.	UNA VISIONE STRATEGICA	30
	4.1. Il territorio	30
	4.2. Le infrastrutture	33
	4.3. Gli insediamenti	34
	4.4 La produzione	35
	4.5. Il paesaggio e l'ambiente	36
5.	STRATEGIE E AZIONI	40
6.	LA STRUTTURA DEL PIANO	50
7.	OBIETTIVI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI. FABBISOGNO ABITATIVO E ATTREZZATURE	54

1. PREMESSA. IL PRELIMINARE NEL PROCESSO DEL PIANO

La presente proposta di Preliminare del PUC è stata redatta in rispondenza agli obiettivi, quali scelte programmatiche dell'Amministrazione, approvati con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 21.12.2018, e propone:

- Garantire la protezione, la conservazione e la disponibilità per tutti delle risorse comuni e degli spazi verdi;
- Rivitalizzare e riqualificare le aree abbandonate o svantaggiate;
- Prevenire una espansione urbana incontrollata per una densità urbana appropriata e dando precedenza alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, individuando criteri agili per il recupero, nel rispetto degli aggregati storico-urbani;
- Assicurare una equilibrata integrazione tra le destinazioni d'uso nelle diverse parti del territorio e dei pesi insediativi ammessi in ciascuna;
- Garantire una adeguata tutela, restauro e riuso del nostro patrimonio culturale urbano, individuando obiettivi di conservazione, recupero e trasformazione che pongano particolare attenzione al patrimonio urbanistico storico esistente e del centro urbano;
- Applicare principi per una progettazione e una costruzione sostenibili promuovendo progetti architettonici e tecnologie di alta qualità;
- Sviluppare un piano di mobilità urbana integrato e sostenibile;
- Sviluppare e implementare principi di sostenibilità per la localizzazione delle aziende produttive;
- Preservare i terreni ecologicamente produttivi e promuovere un'agricoltura sostenibile;
- Promuovere un turismo locale sostenibile;
- Divulgare indirizzi ed obiettivi per il risparmio energetico;
- Rendere completamente e agevolmente fruibile ogni spazio, attrezzatura ed edificio, sia pubblici che privati, in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La proposta di Preliminare del PUC si attiene alle indicazioni del PTC della Provincia di Caserta anche per quanto riguarda la quantità di eventuali nuovi alloggi da prevedere.

Il Preliminare di Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Nicola la Strada predispone la messa a sistema delle diverse componenti che concorrono all'elaborazione finale dello strumento urbanistico, con particolare riferimento a:

- **Analisi conoscitiva** (dati statistici, studi storici, analisi tipo-morfologiche, sopralluoghi e rilievi fotografici, verifica della progettazione e della programmazione in corso);
- **Finalità progettuali** individuate a partire dagli indirizzi politici dell'amministrazione e dal coinvolgimento di cittadini, associazioni, enti e tutti agli attori interessati dal piano;
- **Strategie** da adottare per dare attuazione alle finalità progettuali;
- **Azioni progettuali**, normative e prestazionali che danno consistenza ed operatività alla forma finale del piano.

Il preliminare di piano urbanistico individua, quindi, alcuni principi fondanti che interpretano, da una parte, il dettato della L.R. 16/2004 (nonché delle successive norme regionali) e, dall'altra parte, implementa le caratteristiche di **strumento eminentemente strategico**, così come stabilito dalla medesima legge, in linea con le più significative ed aggiornate pratiche urbanistiche. Tale caratteristica strategica, definita nel presente preliminare, da elaborare successivamente e dettagliatamente nel **Puc**, si manifesta rispetto ad alcune priorità di fondo, che diventano, in sintesi, le **finalità** del preliminare di Piano, nonché gli **obiettivi** del **Piano Urbanistico Comunale** stesso, da cui ha preso le mosse il progetto della città, riassumibili nelle seguenti questioni tematiche:

1. **La trasformazione del territorio come base per uno sviluppo economico e sostenibile, incentrato sulla valorizzazione delle risorse locali, nei limiti stabiliti dal P.T.C.P.;**
2. **La valorizzazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio, intesi come elementi fondamentali dell'identità del territorio, anche in chiave di una loro valorizzazione in prospettiva turistica.**
3. **Uno sviluppo edilizio ed infrastrutturale compatibile con la tutela del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri strutturanti il territorio;**

4. L'incremento e il miglioramento dell'interconnessione infrastrutturale, sia interna che a scala comprensoriale;
5. Il miglioramento della qualità di vita e dell'abitabilità, restituendo centralità allo spazio pubblico e favorendo la rigenerazione dei tessuti storici, con riferimento alle specificità dei diversi quartieri;

Il perfezionamento e la realizzazione di questi obiettivi dovrà avvenire non solo attraverso la definitiva approvazione del Puc, ma dovrà essere sostenuta nel tempo da politiche integrate, atti amministrativi e programmi in grado di accelerare e facilitare il processo attuativo del piano.

Di fatto, la L.R. 16/2004, stabilisce (art.3) che il **Puc** sia uno **strumento a carattere strutturale-strategico**, con una valenza a tempo indeterminato, nel quale prevale la natura politico-programmatica e dove sono delineate le scelte urbanistiche di fondo nonché i valori e le potenzialità fondamentali. Tali strategie saranno sostanziate dalla **componente operativo-conformativa**, orientata a sviluppare le misure e le azioni di dettaglio, individuandone le forme fisiche, materiali e funzionali. Infine ci sono gli **atti di programmazione degli interventi** (art. 25) nei quali sarà contenuta l'individuazione di alcune aree destinate a realizzare specifici interventi edilizi. Tali interventi saranno da realizzare nell'arco temporale di tre anni: un orizzonte prossimo, in cui l'amministrazione dovrà operare trasformazioni visibili e certe da un punto di vista economico-finanziario, verificando anche l'operatività degli impegni dei soggetti privati.

Per realizzare alcuni obiettivi proposti, il Puc si avvarrà di metodologie semplici di perequazione urbanistica, che consistono nel trattare allo stesso modo i proprietari di aree analoghe per caratteristiche urbanistiche e giuridiche, indipendentemente dalle previsioni di piano, consentendo il contestuale finanziamento delle opere pubbliche e di urbanizzazione.

Il percorso metodologico compiuto per la redazione del **Preliminare di piano** e, successivamente, del Puc prevede dei passaggi operativi e di metodo che possono essere sintetizzati in:

- Valutazione statistica e storico-critica della consistenza, delle caratteristiche, delle potenzialità e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- Individuazione delle aree della tutela e degli ambiti di paesaggio;

- Determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione (indicati dal P.T.C.P.);
- Suddivisione del territorio comunale in “sistemi” e l’indicazione di massima, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- Disciplina del sistema delle infrastrutture della mobilità;
- Definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del Ruc, e di quelli che rimandano agli Atti di Programmazione degli Interventi.

Il Preliminare rappresenta una sintesi di questo processo ed è anche un supporto necessario e propedeutico alla stesura del Rapporto Ambientale richiesto nel processo di VAS_ Valutazione Ambientale Strategica.

L’ esito finale del processo qui descritto sarà un disegno per la città del domani. Un disegno da perseguire attraverso azioni concrete e realmente fattibili, e strategie capaci di cogliere le sfide della contemporaneità senza rinunciare agli specifici caratteri d’identità locali, in una logica di tutela del paesaggio e di sviluppo sostenibile.

Il PUC dovrà essere adeguato ai parametri forniti dalla Provincia di Caserta in ordine alle quote dimensionali definite ovvero da definire successivamente in sede di Conferenze di Pianificazione nonché all’individuazione e all’adeguamento di standard urbanistici.

Questa modulazione del Piano Urbanistico Comunale è l’ occasione concreta che questa Amministrazione vuole utilizzare per conferire al nuovo strumento di pianificazione concretezza operativa attraverso l’ elaborazione degli API – Atti di Programmazione degli Interventi (ex art. 25, L.R. della Campania n. 16/2004), la cui approvazione consentirà di definire per San Nicola la Strada una strategia di trasformazione urbana e territoriale di breve-medio periodo, legata alla domanda della società insediata, in una prospettiva di miglioramento diffuso e concreto della qualità abitativa, di riqualificazione urbana, delle attrezzature collettive, dello spazio pubblico e delle infrastrutture, e di sviluppo sostenibile delle sue risorse.

Al fine del perseguimento di tali obiettivi, questa amministrazione intende di portare in approvazione il PUC proporzionato secondo le disposizioni della Provincia di Caserta, insieme con gli Atti di Programmazione.

Pertanto, la modulazione del piano consentirà anche di formulare complessivamente gli obiettivi e le finalità del Puc, in particolare per le seguenti azione:

- **Approfondire** ulteriormente le previsioni e le normative del Recupero morfologico e urbano dei tessuti storici e consolidati nei diversi quartieri del territorio comunale, al fine di incrementare la qualità diffusa dello spazio urbano, di insediare nuove funzioni urbane e attrezzature pubbliche, di valorizzare i requisiti patrimoniali dei centri storici;
- **Migliorare** l'accessibilità e l'interconnessione delle zone demograficamente più rilevanti (ad esempio il comparto urbano sviluppantesi tra Largo Rotonda e il Trivio o quello settentrionale compreso tra via SS. Cosma e Damiano e via Santa Croce) dal punto di vista della viabilità, anche attraverso una riqualificazione paesaggistica delle vie d'accesso, della Villa Comunale di Largo Rotonda, mediante interventi di riqualificazione o riconfigurazione della sede stradale relativa alla tratta del Viale Carlo III di Borbone, con la previsione di nuovo progetto di suolo e la realizzazione di un'oasi verde in un'area protetta dai flussi veicolari che potrà essere individuata come "parco circolare";
- **Proporre** aree ricettive e turistiche vocate all'accoglienza;
- **Prevedere** una pur minima quantità di insediamento finalizzati alla ERS _ Edilizia Residenziale Sociale (social housing), realizzati con particolare attenzione ad un'equilibrata realizzazione di standard urbanistici, attrezzature e spazi pubblici, auspicabilmente attraverso azioni di rigenerazione urbana dei tessuti consolidati e dei nuclei storici. Per l'Edilizia Residenziale Sociale si intende quella quota di edilizia finalizzata al soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce sociali deboli. Esse comprendono sia l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), sia l'edilizia residenziale privata convenzionata (ERC) sia l'edilizia in locazione permanente. L'ERS nasce dall'esigenza di sperimentare nuove procedure per sostenere l'offerta di alloggi in affitto al di fuori del solco tracciato dalla legge 167/62 e quindi in assenza di finanziamenti pubblici.

L'edilizia residenziale sociale si distingue dall'edilizia residenziale pubblica perché:

- Non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione o aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
- Tende ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate;

- Cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerando con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici ed etici attraverso le nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento di canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

Come ribadito più avanti, il nuovo Puc potrà utilizzare la tecnica della perequazione esclusivamente per la realizzazione delle aree di trasformazione e per delle previsioni di attrezzature e spazi pubblici e di interesse comune, regolato dagli Atti di Programmazione degli Interventi che verranno adottati con la parte strutturale del PUC.

Infine il nuovo PUC dovrà essere caratterizzato da interventi di valorizzazione dello spazio pubblico urbano da realizzare attraverso una progettualità capace di mettere in rete le risorse storiche, paesaggistiche e ambientali e alla valorizzazione delle componenti più rilevanti dell'ecosistema di San Nicola la Strada, come i suoli agricoli e le ex cave; così ad esempio la creazione di parchi urbani interstiziali, di piccola estensione, potrà consentire la creazione di spazi e attrezzature collettive e per il tempo libero, luoghi per lo sport e per lo svago, ad uso dei residenti valorizzando le risorse ambientali di San Nicola la Strada ed al contempo realizzando dei possibili attrattori turistici in corrispondenza di capisaldi architettonici di carattere monumentale come il Molino Palomba, il Convitto e le Canetterie borboniche. Tali interventi, se oggetto di una progettualità consapevole e coerente, a partire dallo strumento di pianificazione comunale, potranno essere oggetto di richiesta di finanziamento su fondi regionali ed europei, nonché potranno essere sostenuti con la compartecipazione dei fondi privati derivanti dalla perequazione, della cessione di spazi a standard e da oneri urbanistici. Tale progettualità potrà avvalersi, nella fase operativa del piano, di concorsi di idee di progettazione paesaggistica, urbana e architettonica.



2. LA STRATIFICAZIONE STORICA COME CARATTERE D'IDENTITÀ E ORIENTAMENTO PROGETTUALE

La struttura insediativa storica di San Nicola la Strada è contraddistinta dalla presenza di una molteplicità di nuclei urbani, "lineari" e a "grappolo" ubicati intorno al centro città, individuato in località Trivio, la cui differenza tipologica e morfologica in termini di tessuto urbano è relazionata sia ai tracciati stradali che strutturano il territorio comunale e sia ai diversi comparti urbani definiti dai suddetti tracciati. Il principale tracciato, che segna la città da nord ovest a sud est, è rappresentato dalla Via Appia, prima grande strada d'epoca romana collegante Roma con Brindisi che nella tratta da Sessa Aurunca a Benevento vedeva San Nicola la Strada quasi equidistante (48, 2 Km Sessa Aurunca / San Nicola la Strada e 45, 2 km San Nicola la Strada / Benevento) dalle due città campane facenti parte dell'Impero Romano assieme a Santa Maria Capua Vetere (la romana Capua) anch'essa ubicata lungo l'antica infrastruttura stradale. Su questo tracciato, in località Trivio, si è fondata San Nicola la Strada che deve il suo nome al Santo Nicola di Bari vescovo di Mira in Asia Minore. Le prime testimonianze in epoca storica di un agglomerato urbano risalgono all'età augustea attraverso Strabone, storico e geografo greco del I secolo d.C., che cita l'antica Calatia, originariamente città etrusca, poi sannita e in seguito romana situata a sud est di San Nicola la Strada. L'antico percorso della via Appia costituiva il decumano del preesistente accampamento romano di Calatia che venne poi progressivamente abbandonata nel corso dell'alto medioevo. Prima testimonianza ad attestare la presenza di un toponimo dedicato a San Nicola la Strada è un documento del 1221 che nel descrivere una trattativa relativa ad alcuni poderi ubicati tra S. Maria di Galatia e Maddaloni, riferisce di un nobile originario di "S. Nicola", che, nel 1319, per la prima volta verrà indicata come casale di "Sanctii Nicolai de Strata" nella terra di Maddaloni. Dal punto di vista architettonico, in un documento del 1413 firmato dall'arcivescovo Senne di Capua finalizzato a definire i confini della Diocesi di Caserta Vecchia, viene menzionata per la prima volta una *Ecclesia di San Nicolae*. La crescita e la definizione urbana di San Nicola la Strada si attuerà comunque solo nella seconda metà del diciottesimo secolo anche in virtù della realizzazione della vicina Reggia di Caserta ed al relativo sviluppo economico e demografico importato su tutto il territorio casertano in virtù dello spostamento della sede governativa di Carlo di Borbone da Napoli a Caserta. Nel territorio di San Nicola la Strada una forte fonte di reddito divenne, oltre all'agricoltura, anche l'attività estrattiva connessa alle numerose cave di pietra di tufo, dette "*i monti*", per

l'edificazione dell'enorme Palazzo vanvitelliano. Attività estrattiva attuata da una grande tradizione di tagliapietre "*i tagliamonti*" che si tramanderà fino agli inizi degli anni Sessanta del Ventesimo secolo. Nel diciannovesimo secolo, precisamente il 26 agosto 1862, Vittorio Emanuele II rendeva esecutiva, con regio decreto, la Delibera di Consiglio Comunale del 6 agosto 1862 con la quale il Comune di San Nicola (Terra di Lavoro) assumeva la denominazione di San Nicola la Strada. Nel ventesimo secolo, il comune di San Nicola la Strada, con regio decreto del 6 maggio 1928, n. 1177 viene aggregato alla città di Caserta e, dopo diciotto anni, con il decreto legislativo del capo provvisorio dello Stato del 31 ottobre 1946, n.435, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23 dicembre 1946, n. 292, il comune viene ricostituito assumendo l'autonomia politica e amministrativa.



Dal punto di vista iconografico, una delle prime rappresentazioni planimetriche di San Nicola la Strada è riportata nell'Atlante Geografico Rizzi Zannoni elaborata nel 1778: a sud est del centro storico di Caserta un piccolo borgo con il nome *San Nicola alla Strada* risulta ubicato su un tracciato stradale storico (rappresentato con linea puntiforme) ovvero sull'arteria che collegava Napoli con Caserta e che nella tratta finale corrisponde all'attuale via G.A. Acquaviva, prolungamento di via Santa Croce, ovvero ad un tracciato a sua volta ubicato sulla griglia della *centuriatio* d'epoca romana. Un tracciato che a sud ovest del

borgo di *San Nicola alla Strada* incrociava il nuovo asse monumentale dell'attuale viale Carlo di Borbone in località *La Pietà*.

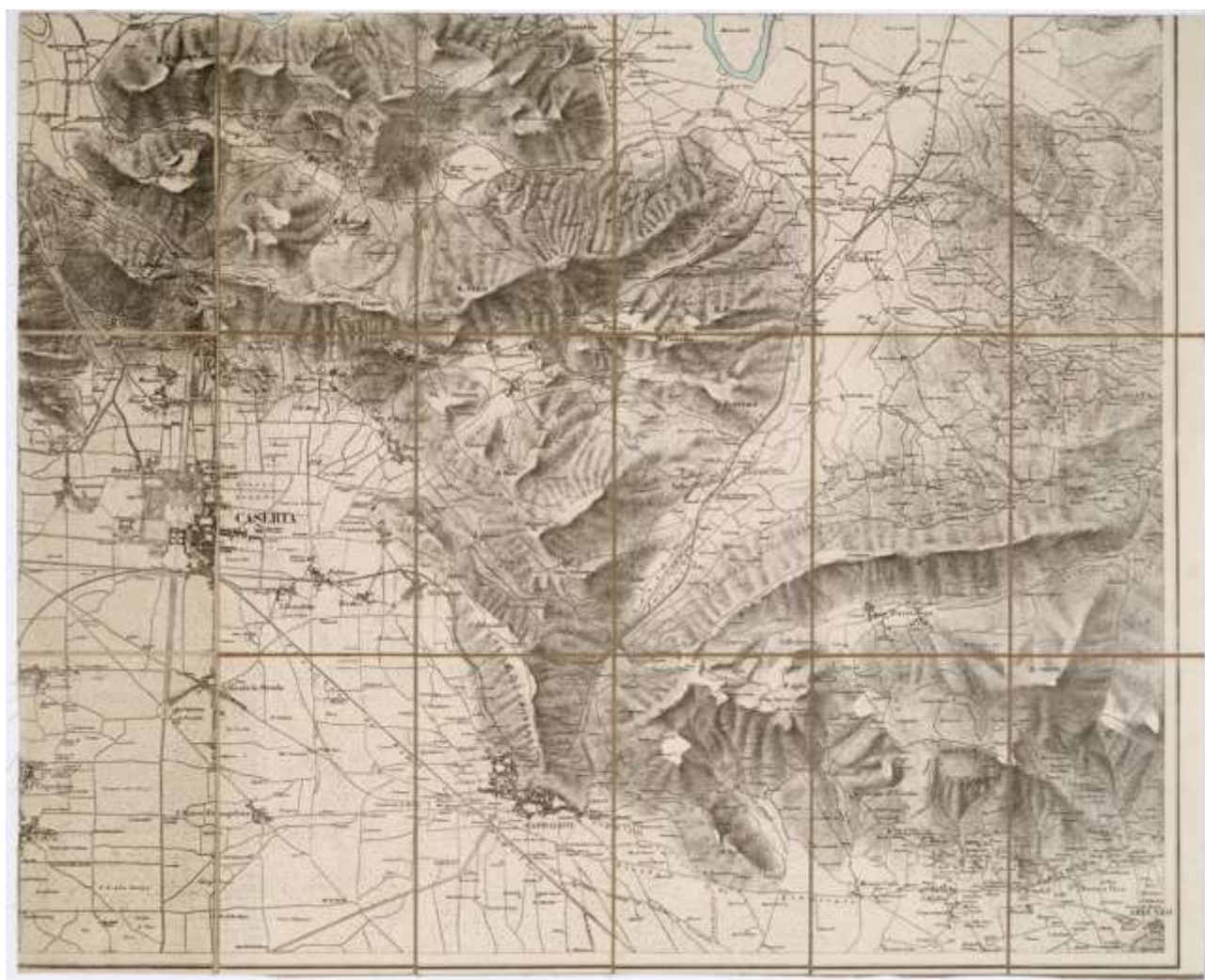


Nello specifico, il punto centrale del borgo è rappresentato dall'attuale slargo che si forma all'incrocio di via XX Settembre, Via Municipio, via Santa Croce, via Santi Cosma e Damiano e piazza Parrocchia: uno slargo definito dalle quinte urbane dei tratti terminali delle attuali strade e che, in epoca antecedente a quella Borbonica, era denominata *Trivio* ovvero, da latino *Trivium* che indicava il luogo in cui confluivano tre vie (XX Settembre, via Appia e via Santa Croce). Nella successiva ristampa dell'Atlante Geografico Rizzi Zannoni del 1808, pur rimanendo inalterata la consistenza edilizia di *San Nicola alla Strada*, si nota una miglior delineazione del viale Carlo di Borbone che risulta rappresentato con l'aggiunta dei controviali esterni e, soprattutto, la sostituzione della linea tratteggiata con una linea continua per quel che concerne il sistema stradale che attraversa il borgo di *San Nicola alla Strada*. Nella successiva Pianta della Real Riserva di Monte Tifata, elaborata da Ferdinando Patturelli nel 1827 e conservata presso l'Archivio della Reggia di Caserta, si può apprezzare la prima evoluzione della rete stradale di San Nicola la Strada e di una sua prima modesta densificazione urbana: il sistema stradale infatti si accresce attraverso il tracciamento chiaro della via Appia, della attuale via Santi Cosma e Damiano e della attuale via Bronzetti che da Piazza Parrocchia si spinge verso sud.



Dal punto di vista insediativo, la Pianta del Patturelli mostra una estensione dell'edificazione su via XX Settembre verso la località *La Pietà* ancora non caratterizzata dalla successiva realizzazione della Rotonda sul viale Carlo di Borbone. Rotonda che non

appare neanche nella successiva cartografia relativa alle minuta originale di campagna delle levate al 20.000 della *Carta del Reame di Napoli* del 1834 dove però risulta ben visibile la “forcina” stradale costituita dalla via Appia e dalla via Popilia (oggi scomparsa) ovvero, ancora una volta, una strada romana che a nord ovest di San Nicola la Strada si distaccava dall’Appia divergendo verso sud sud est per indirizzarsi verso i territori meridionali tirrenici. Oggigiorno questo tracciato stradale è individuabile nelle due tratte stradali di Via Cairoli e del suo prolungamento Via Enrico Fermi nonché della via Gentile Domenico ultima propaggine stradale di San Nicola la Strada a mezzogiorno. Il Largo Rotonda, oggi Villa Comunale, appare nella cartografia solo nel 1839 specificando in maniera più precisa anche i tracciati della Via Appia e della via Popilia apparsi in quella precedente del 1834. Nella carta del 1839 è anche ben visibile un ulteriore sviluppo verso sud delle cortine edilizie affacciantesi su via Bronzetti.



Provincia di Caserta
Comune di S. Nicola la Strada
in 8 Fogli

Quadro d'unione

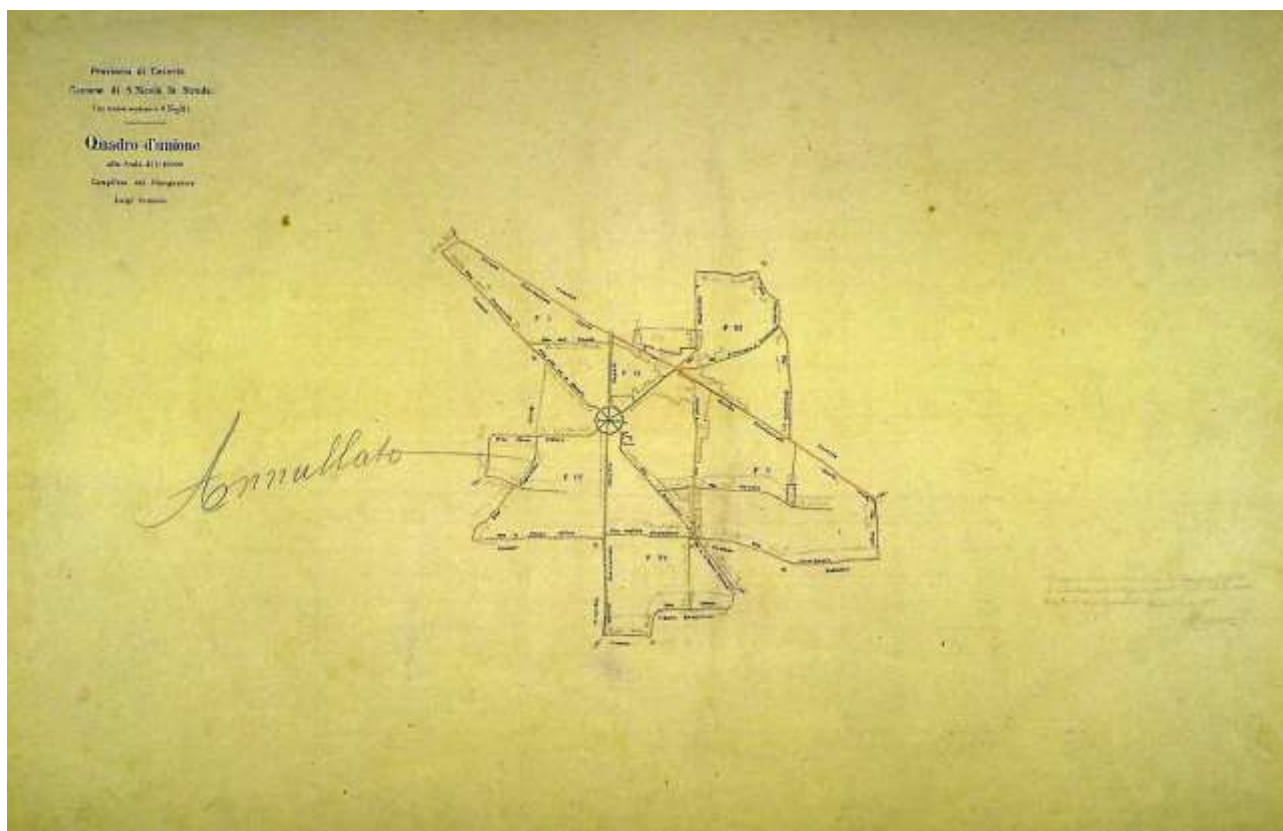
alla Scala di 1:25000

Compilato dal Disegnatore

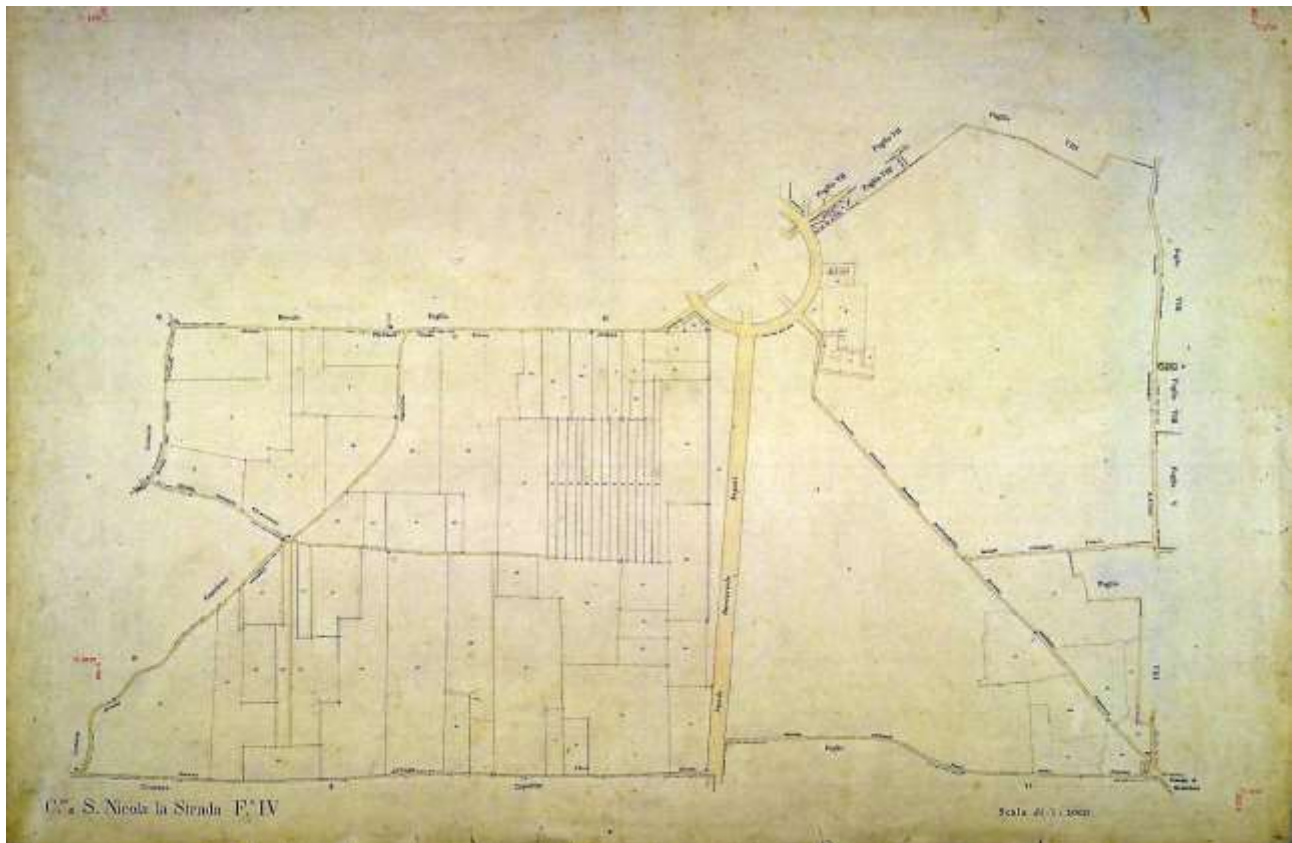
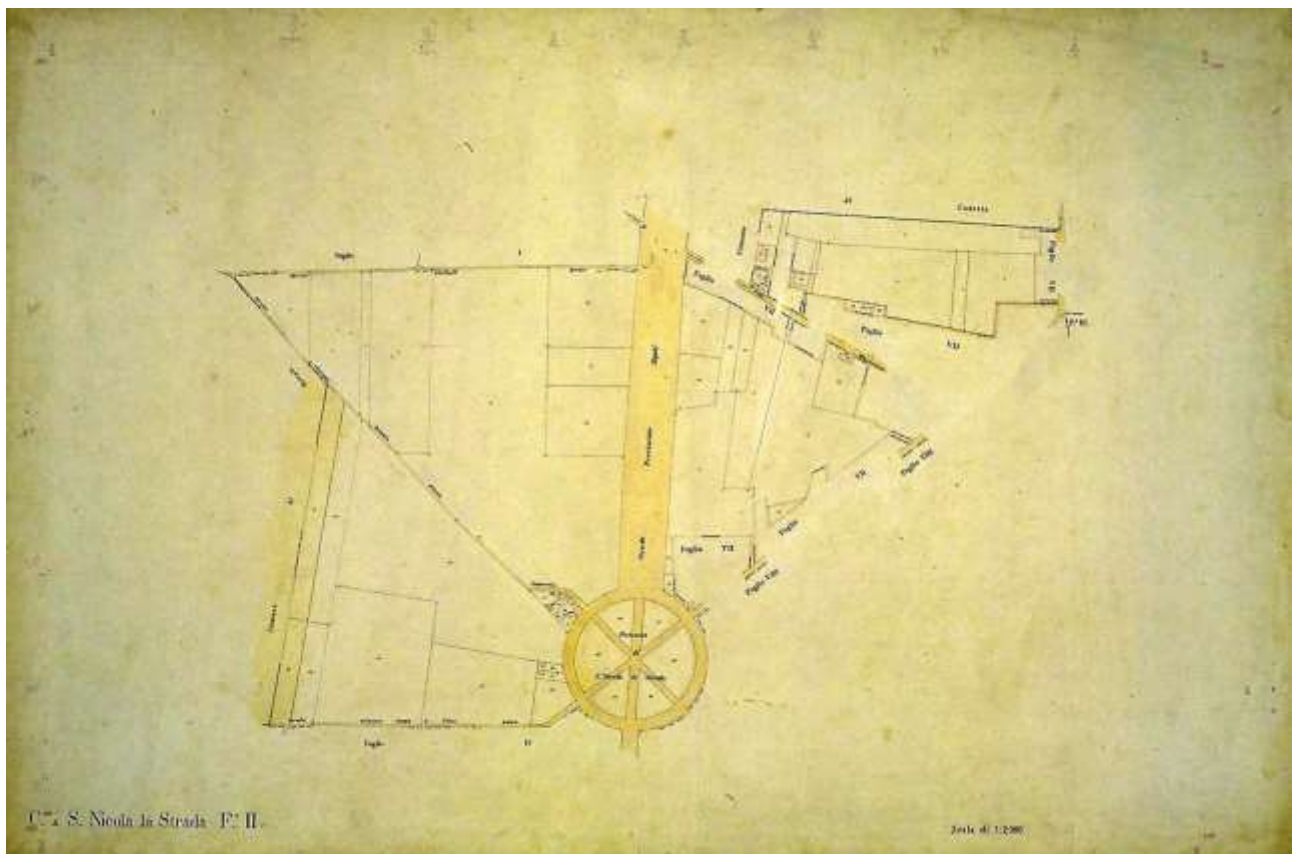
Disegnatore

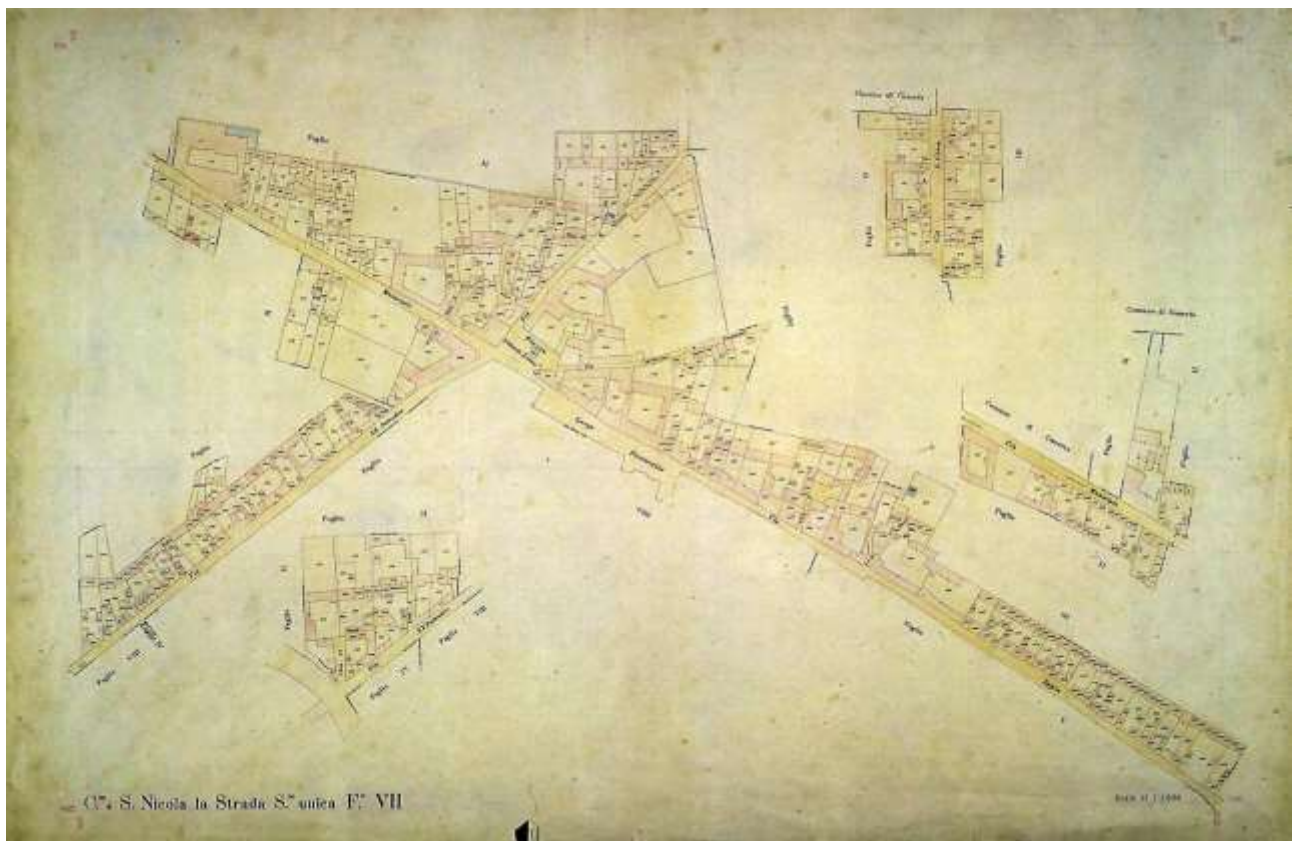


Una decisa evoluzione urbana, capace di disegnare sul territorio una struttura urbana caratterizzata da una *forma urbis* ad X, si registra attraverso la Carta delle provincie meridionali (Caserta foglio 53) del 1876: lungo la via Appia, secondo la giacitura nord ovest/ sud est, nonché lungo la direttrice sud ovest/ nord est, caratterizzata dalle attuali via XX Settembre e via Santa Croce, una consistente trama edilizia inizia a prefigurare una struttura urbana capace di evolversi nel breve e medio periodo in una realtà dotata di una sua autonomia configurativa. Non solo la suddetta forma a X. Lungo via Bronzetti, sia nella sua tratta settentrionale e sia nel suo prolungamento meridionale di via Domenico Gentile, due ben definite quinte urbane tendono ad infrastrutturare la parte urbana a sud del Trivio.



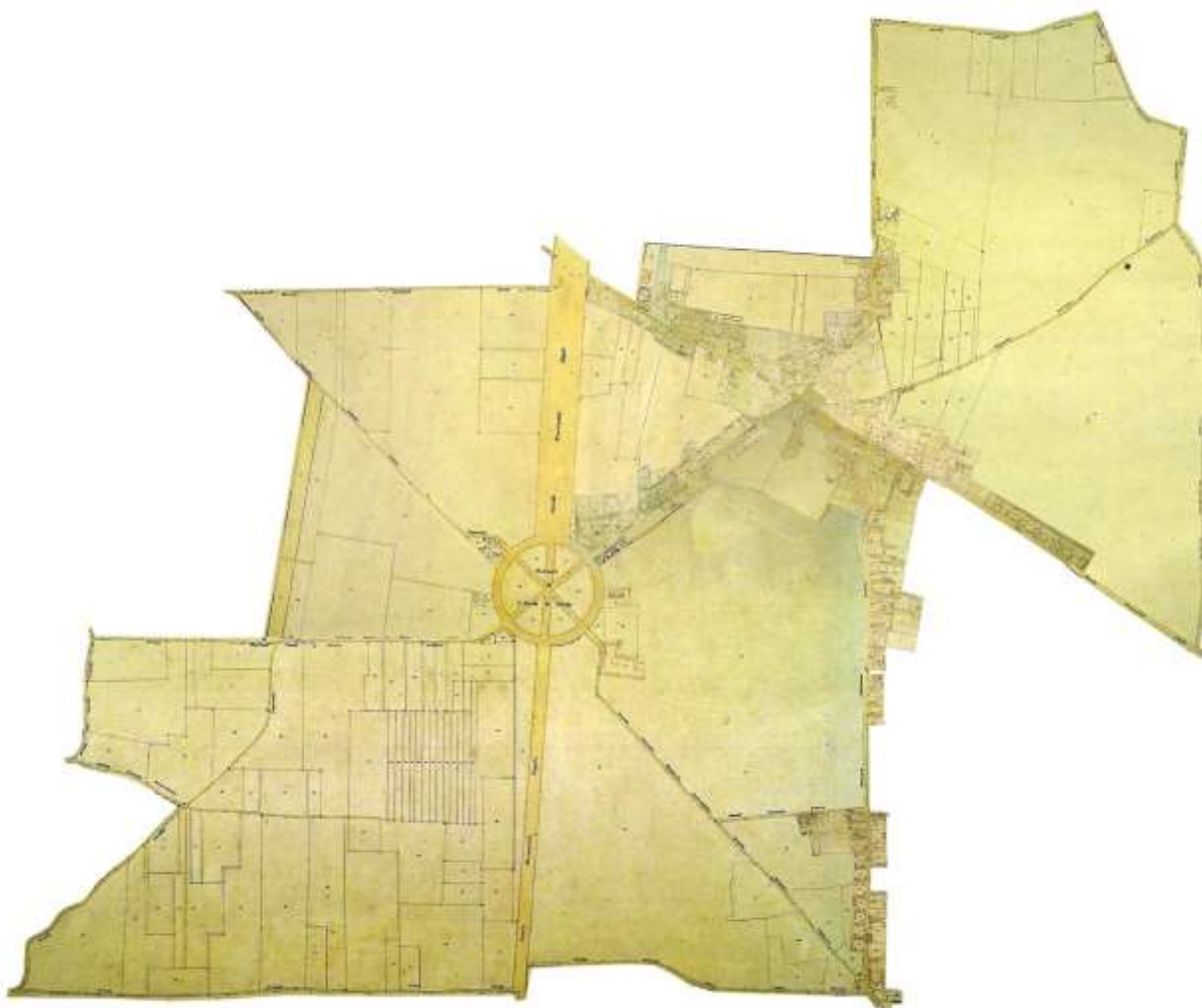
Tra via Bronzetti e via Domenico Gentile, quest'ultima denominata all'epoca *La Sapienza*, una lunga tratta centrale risulta ancora inurbanizzata. Una chiara definizione grafica dello stato di fatto alla fine del XIX secolo, precisamente tra il 1889 e il 1895, è fornita dal *Quadro d'unione del Comune di San Nicola la Strada in 8 fogli* elaborato dalla Provincia di Caserta. Nello specifico il documento iconografico in questione è composto da otto fogli di cui tre dedicati, il primo, al frontespizio recante un *Quadro d'Unione alla scala 1:25000*; il secondo ad un'ulteriore *Quadro di unione alla scala 1: 10000* compilato dal disegnatore Luigi Arminio e, il terzo, alle *Notizie relative alla formazione della mappa*. Gli altri cinque fogli relativi al F°II, F°III, F°IV, F°VII, F°VIII individuano, nell'ordine, il F° II l'area compresa tra l'attuale via Municipio, via XX Settembre e il Viale Carlo di Borbone, ad ovest di quest'ultima, l'ambito compreso tra il Viale Carlo di Borbone, largo la Rotonda e l'attuale tratta dell'autostrada del Sole; il F° III l'area compresa tra largo Parrocchia, via G.A. Acquaviva, via Santi Cosma e Damiano che, all'epoca si spingeva sino all'attuale viale Paul Harris; il F°IV l'area divisa in due dall'attuale viale Carlo di Borbone ed ubicata a sud del Largo la Rotonda; il F° VII che rappresenta il Trivio e le cinque strade che si dipartono da esso in direzione nord ovest ovvero via Municipio, in direzione nord con via Santa Croce e nord est con via Santi Cosma e Damiano, in direzione sud est con Largo Parrocchia e la via Appia, verso sud est con via XX Settembre.





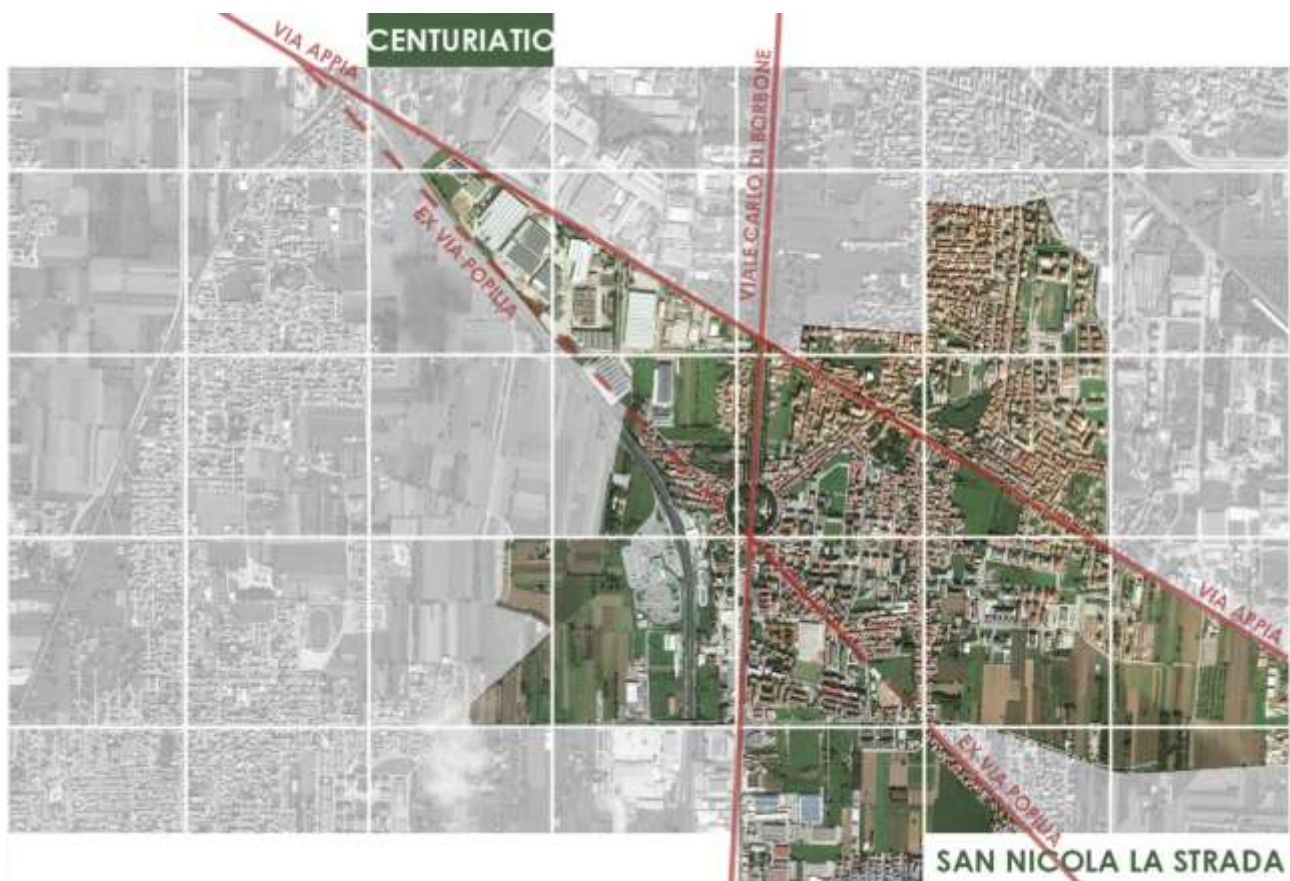
Infine il F°VIII che comprende l'area di Largo Parrocchia e la strada corrispondente all'attuale via Bronzetti ed al suo prolungamento di via Domenico Gentile. Tali fogli presentano lo stato di edificazione dei luoghi urbani in prossimità dei tracciati stradali nonché le particelle catastali con suddivisione dei lotti urbani sia in ambito del centro città, sia in quello periferico e, infine, in quello rurale. Dei cinque fogli solo due presentano una reale consistenza edilizia che rappresenta lo sviluppo urbano così come si era venuta determinando sino all'ultima decade del diciannovesimo secolo di San Nicola la Strada. Il Foglio VII e il Foglio VIII sono da interpretare quindi come la testimonianza iconografica del centro storico sette/ottocentesco della città e rappresentano, attraverso la delineazione dei tracciati stradali e la lottizzazione urbana e rurale, la griglia sulla quale si costruirà, purtroppo disordinatamente, la città novecentesca e quella contemporanea. Nello specifico il Foglio VII è diviso in quattro comparti separati tra loro e caratterizzati da modalità insediative completamente diversificate tra loro: il primo comparto, a forma grossomodo trapezoidale, è quello delimitato da via Municipio e via Santa Croce e presenta oltre agli edifici affacciatisi sulle relative strade anche una compatta aggregazione di edifici ubicati nelle aree retrostanti le suddette quinte urbane. La diversificata tipologia degli edifici presenti all'interno del comparto caratterizza lo stesso per una diffusa eterogeneità anche di natura dimensionale: tra il tessuto urbano, oltre a semplici edifici in linea e a blocco si

notano edifici muniti di un cortile, più o meno spazioso, nel quale, ancora oggi, sono presenti elementi architettonici caratteristici dei palazzi in ambito rurale dotati di scale esterne e relativi ballatoi a servizio del piano superiore pozzo, stalle, forno, lavatoi ed altri accessori. La copertura degli edifici era generalmente a tetto a falde inclinate e le dimore erano costituite sia da vani inferiori che superiori. L'ingresso al cortile era abbastanza ampio per consentire ai carri carichi di prodotti agricoli e trainati da animali di poter facilmente accedere attraverso un portone ubicato sul fronte strada. Analoga condizione insediativa è riscontrabile nel comparto adiacente ovvero quello triangolare compreso tra via Santa Croce, via Santi Cosma e Damiano e la ex piazza Vittorio Emanuele. In quest'ultimo comparto però, le parti retrostanti ai palazzi dotati di corti interne o ampi cortili antistanti sono del tutto prive di edilizia frammentaria ed eterogenea, condizione che, nel corso del ventesimo secolo ha consentito lo sviluppo di un'area verde di qualità vegetazionale attraverso la presenza di alberi d'alto fusto. Il terzo comparto, sviluppantesi parallelamente a largo parrocchia e alla via Appia sul perimetro meridionale e lungo la via Santi Cosma e Damiano ad est, presenta nel suo vertice occidentale una infrastrutturazione compatta simile a quella riscontrabile nei due precedenti comparti che tende a regolarizzarsi come una semplice quinta urbana nel tratto orientale della via Appia: una regolarizzazione caratterizzata nell'ultima parte da un'ordinata successione di piccoli edifici giacenti sul fronte strada che presentano, nel loro spazio retrostante, piccoli cortili perimetrati a nord da altri limitati corpi di fabbrica paralleli a quelli anteriori. Tale situazione insediativa è riscontrabile anche nel quarto comparto del Foglio VII ovvero quello strutturato su via XX Settembre che modifica tale regola solo nelle testate terminali dell'asse stradale: a nord est in corrispondenza dell'ex piazza Vittorio Emanuele e a sud ovest a ridosso di Largo la Rotonda. Oltre a tale tipologia insediativa a carattere misto il Foglio VIII illustra un'ulteriore modalità di occupazione dei suoli così come riscontrabile lungo l'attuale via Bronzetti ed il suo prolungamento via Gentile Domenico. Innanzitutto la tratta che da largo Parrocchia si spinge verso sud ove l'urbanizzazione è presente solo sul lato orientale della suddetta strada: una lottizzazione che oltre a presentare piccoli edifici sul fronte anteriore si caratterizza per edificazioni in profondità dei lotti retrostanti resi penetrabili da stradine laterali sviluppantesi perpendicolarmente alla strada principale. La profondità dei lotti e quindi l'affollamento edilizio diminuisce da nord a sud sino a esaurirsi in corrispondenza dell'attuale via Patturelli. Il Foglio VIII presenta inoltre uno stralcio della parte terminale dell'asse stradale in questione, ovvero quello che corrisponde all'attuale via Gentile Domenico nella tratta compresa tra via Grotta e l'attuale via Sandro Pertini:



un ambito urbano caratterizzato questa volta dall'edificazione su entrambi i fronti strada attraverso corpi di fabbrica incapaci di costruire una quinta urbana unitaria e soprattutto in grado di svilupparsi in profondità attraverso una sorta di ripetitività tipologica degli edifici ubicati sul fronte strada. Il Foglio VIII documenta inoltre anche il grande isolato monumentale affacciante su Largo Parrocchia e costituito sia dal Convitto Borbonico e dalla retrostante area verde attualmente caratterizzata dalla presenza della Villa Comunale, e dalla grande mole della chiesa di Santa Maria degli Angeli che risultano essere i maggiori capisaldi tipologici della San Nicola la Strada sette/ottocentesca. Nel suo

insieme il *Quadro d'unione del Comune di San Nicola la Strada in 8 fogli* consente di delineare la *forma urbis* di San Nicola la Strada nel suo delicato passaggio dal diciannovesimo al ventesimo secolo ovvero in un periodo nel quale, seppur in maniera frammentaria ed eterogenea, la città conservava ancora dei chiari caratteri d'identità basati su una edificazione per comparti compatti o per sistemi lineari a ridosso delle cinque strade che dal Trivio si irradiavano verso le periferie. L'urbanizzazione novecentesca, soprattutto quella realizzatasi negli ultimi tre decenni del ventesimo secolo ovvero quella realizzata a partire dagli anni Settanta, ha prodotto viceversa una densificazione urbana incapace di seguire le direttrici di sviluppo conformi alla preesistenza e persistenza dei tracciati e delle parcellizzazioni ottocentesche innescando così un processo di periferizzazione generalizzata nei comparti urbani che attualmente configurano il territorio comunale, sia quello edificato e sia quello rurale e che, in origine era basato sulla presenza del tracciato storico della via Appia. La vicinanza allo svincolo autostradale dell'autostrada A1 Napoli /Milano ha facilitato un denso processo di densificazione urbana soprattutto all'interno di quei comparti urbani definiti dalla perimetrazione della rete stradale comunale. Una densificazione di carattere residenziale e commerciale connessa ai flussi di spostamento di residenti provenienti sia dalla provincia di Napoli e sia da quella di Caserta. L'incontrollato sviluppo urbano di San Nicola la Strada realizzatosi in tempi recenti è la rappresentazione di una serie di proposte incongruamente accatastate nel tempo e nello spazio come una serie di irregolarità, precipitazioni, intermittenze e collisioni. Una situazione reale che provoca disagio ma che, proprio all'interno della sua natura complicata presuppone scelte complesse per una strategia capace di riammagliare i fili di un discorso interrotto cinquanta anni addietro con i caratteri d'identità urbani così come fissati nella cartografia del 1895, ovvero il *Quadro d'unione del Comune di San Nicola la Strada in 8 fogli*, che diventa il documento iconografico di riferimento sia per il preliminare di piano e sia per il PUC.



2.1 Stato attuale e comparti

Lo stato attuale della struttura insediativa viene analizzata di seguito attraverso i comparti urbani formati dagli assi stradali storici nonché di quelli di più recente formazione. In tal senso, anche se la via Appia rappresenta il tracciato di permanenza più antico del territorio comunale di San Nicola la Strada, si sottolinea che oltre al tracciato storico che collegava Roma per Brindisi, passando in ambito comunale per il cosiddetto Trivio, in epoca antica era presente anche un'altra via di comunicazione: la via Popilia ovvero, ancora una volta, un'importante strada romana costruita nel 132 a.C., che a nord ovest di San Nicola la Strada si distaccava dall'Appia divergendo verso sud/sud est per indirizzarsi verso gli estremi territori meridionali della costa tirrenica e jonica. Oggi giorno questo tracciato stradale è individuabile nelle due tratte stradali di Via Cairoli e del suo prolungamento Via Enrico Fermi nonché della via Gentile Domenico ultima propaggine stradale di San Nicola la Strada a mezzogiorno. Questo sistema di doppio tracciato urbano, per così dire a "forcina", viene intersecato, in direzione nord sud, dal settecentesco Viale Carlo di Borbone che separa, a nord ovest, la città residenziale da quella destinata ad area industriale e ad area di servizio dell'autostrada A1 Napoli Milano e a cui si aggancia, a sud

est, un ulteriore insediamento industriale di modeste dimensioni ubicato a confine con il territorio comunale di San Marco Evangelista. Lungo il Viale Carlo di Borbone la Villa Comunale Largo Rotonda rappresenta un'opportunità mancata per il comune di San Nicola la Strada: un'ampia area circolare definita da due ambiti semicircolari destinati a verde pubblico separati tra loro dal tracciato stradale del viale settecentesco hanno ridotto tale esteso spazio pubblico ad una grande rotatoria funzionale esclusivamente ai flussi di traffico e, per tale motivo, negata ad un uso civico come area verde da utilizzare per il tempo libero. Per la sua particolare ubicazione urbana, cerniera spaziale di collegamento per le aree residenziali circostanti comprese tra l'Appia e la ex via Popilia, la Villa Comunale Largo Rotonda dovrebbe essere valorizzata al fine di essere restituita ad un uso urbano piuttosto che soddisfare esclusivamente un'esigenza funzionale connessa allo smistamento dei flussi di traffico autoveicolare. Dal punto di vista insediativo, il tessuto edilizio, pur essendosi sviluppato lungo tracciati stradali ben definiti - come ad esempio quelli dell'Appia Antica, di via XX Settembre, di Via Bronzetti -, si caratterizza per comparti urbani dotati di una loro autonomia ubicazionale. Le lottizzazioni si dispongono generalmente lungo i percorsi stradali, che, nel caso della Via Appia o di Viale Carlo di Borbone si prolungano in assi alla scala territoriale. Lungo tali percorsi si distribuiscono due fasce edificate continue, accresciutesi secondo regole, molte volte, casuali, quasi di germinazione spontanea. Caratteristica questa che contribuisce a definire un aspetto urbano vario ed articolato, complesso ma non complicato, impreziosito, a volte, da capisaldi monumentali di grande interesse. L'impianto urbano, in termini generali, presenta alcuni brani di tessuto "a grappolo", strutturati intorno a vie secondarie, generalmente cieche. Pur nella sua complessità insediativa San Nicola la Strada presenta una sua chiara leggibilità per comparti urbani differenziati in grado di assumere una loro autonomia posizionale in relazione alle strade che, grossomodo, li perimetrano. Nella maggior parte dei casi ciascun comparto insediativo è connotato da un tessuto edilizio compatto lungo i fronti urbani dei relativi tracciati stradali e da una ricorrente frammentazione ed eterogeneità edilizia caratterizzante le aree interne: spazi interclusi caratterizzati, il più delle volte, da aree verdi sia abbandonate con vegetazione a carattere spontaneo e sia destinate alla coltivazione agricola. In base alla precedente analisi storica, relativa alle fasi di crescita di San Nicola la Strada, è possibile individuare dieci **comparti** urbani composti sia da capisaldi tipologici a carattere monumentale, civici e religiosi, (elementi primari) e sia da edilizia a carattere residenziale (elementi secondari) nonché tanto da aree destinate al terziario o all'industria industriale e tanto da aree a forte caratterizzazione agricola. Tale

definizione dei comparti ha tenuto conto anche di una differenziazione basata sull'individuazione di una importante cesura di carattere temporale, definitasi, da una parte, nel passaggio dal diciannovesimo al ventesimo secolo, corrispondente ad una prima chiara definizione della città storica, ovvero quella a forma di stella caratterizzante la *forma urbis* originaria (*Comparto I*), organizzata attorno al Trivio sin dal diciassettesimo secolo e, dall'altra parte, alla successiva urbanizzazione novecentesca, moderna e contemporanea, basata sul completamento delle quinte urbane storiche e, soprattutto, sull'occupazione dei suoli interni ai comparti urbani definiti dalle perimetrazioni della rete stradale preesistente o di nuova progettazione (*Comparti da II a X*). In tale prospettiva il *Comparto I* ha caratteristiche di definizione del suo perimetro diverse da quelle degli ulteriori comparti individuati per semplice perimetrazione stradale comunque rispondente a logiche di carattere insediativo. Il *Comparto I* viene infatti definito in base alla perimetrazione dei diversi nuclei urbani pre-novecenteschi così come risulta dalla cartografia storica e, più precisamente, dal *Quadro d'unione del Comune di San Nicola la Strada in 8 fogli* del 1895 precedentemente analizzato e descritto.

In tale prospettiva, il ***Comparto I***, ovvero quello strutturatosi intorno al Trivio e costituitosi nel corso del diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo secolo, risulta definito dalle quinte urbane affacciantesi sull'attuale via Municipio, su quelle di via Santa Croce, sulle quinte urbane della prima tratta di via Santi Cosma e Damiano, di largo Parrocchia e del suo prolungamento relativo al primo tratto dell'Appia antica, di via Bronzetti lato orientale nonché del suo prolungamento via Gentile Domenico e, infine, dalle quinte di via XX Settembre. Tale comparto conserva ancora molti edifici dell'impianto pre-novecentesco differenziati tra loro anche in ordine alla relativa ubicazione: edifici a carattere storico con una chiara riconoscibilità dei paramenti decorativi desunti dal linguaggio classico dell'architettura nell'area centrale del Trivio che, nei negli ambiti più periferici della città si stempera considerevolmente assumendo le sembianze di edilizia rurale dotata comunque, oltre che di una propria intima sobrietà, dalla presenza caratterizzante, nelle corti interne, di significativi elementi architettonici: il pozzo, le stalle, i porticati e le scale esterne serventi lunghi ballatoi di disimpegno agli appartamenti collocati al primo livello. Gli altri nove comparti in cui viene suddivisa la città di San Nicola la Strada è determinata oltre che dal reticolo stradale interno anche dai due assi di attraversamento storici, che nel passato, caratterizzavano la geografia infrastrutturale del territorio comunale ovvero la scomparsa via Popilia e la via Appia. In tal senso, i tre comparti urbani ubicati a nord della Via Appia

(che in alcuni tratti urbani centrali assume la denominazione di via Municipio e Piazza Parrocchia) sono, da occidente a oriente, definiti dai seguenti perimetri stradali.

Il **Comparto II** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*) suddiviso in due parti (A e B) è delimitato per la parte occidentale (A) da via Adone Zoli a nord e ad ovest, a sud da Via Municipio (ad esclusione delle parti urbane ricadenti nel Comparto I), e, ad est, da via Santa Croce. La parte orientale (B) è delimitata ad ovest da Via Santa Croce e dal suo prolungamento via G.A. Acquaviva, a nord da via Alessandro Manzoni, ad est da via Leonardo da Vinci e, a sud, da via Santi Cosma e Damiano. Il comparto II risulta densamente occupato da edilizia moderna composta sia da palazzine a due o tre livelli (prevalentemente area A) e sia da edifici multipiano (prevalentemente area B) ubicati in una fitta griglia di tracciati disposti secondo le direttrici nord/sud ed est/ ovest. Solo in corrispondenza del margine meridionale, ovvero quello corrispondente all'antistante via Santi Cosma e Damiano, il fitto tessuto edilizio lascia spazio ad aree verdi condominiali o agricole.

Il **Comparto III** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*), ubicato a est rispetto al *comparto II*, in località cosiddetta Santa Cumaia, è delimitata a sud da Piazza parrocchia e dal suo prolungamento storico ovvero la via Appia, da via Santi Cosma e Damiano e da via Leonardo da Vinci a ovest, dal breve tratto di via Manzoni e da via Giacomo Leopardi a nord, da via Pier Paolo Pasolini e viale Paul Harris a est. Tale comparto è caratterizzato da una griglia residenziale compatta sul suo versante meridionale, ortogonale all'antistante via Appia, che, in corrispondenza di via dei Mille, ruota per assumere una giacitura del sistema tracciati/residenze orientata, grossomodo, secondo le direttrici nord/sud ed est/ovest così come riscontrato nel *comparto II*. In tale ambito la densità edilizia (anche qui caratterizzata da edilizia moderna composta sia da edifici multipiano e sia da palazzine a due o tre livelli) decresce dando spazio ad aree verdi ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero: la piscina comunale, il campo di calcio con tribuna e aree secondarie per allenamenti all'aperto, il palazzetto per il tennis tavolo, due campi da tennis dotati di tribune, il circolo Bocciofilo Maddalena, il Palazzetto dello Sport "Antonio Ilario" destinato alla pallacanestro. Una buona dotazione di attrezzature sportive per la comunità di San Nicola la Strada che, però, versa in uno stato di semiabbandono ambientale incapace di valorizzare le infrastrutture presenti e non sufficientemente dotata di adeguate aree per il parcheggio di autoveicoli. Nel suo insieme

il *comparto IV* assume le sembianze caratteristiche della periferia indifferenziata che, comunque, contiene all'interno della sua struttura complessiva potenzialità inesprese per poter sviluppare una nuova idea di città moderna e contemporanea. Tale comparto è quello più orientale ubicato a nord della via Appia.

Nell'area a sud della direttrice storica d'epoca romana, composta da via Municipio, Piazza Parrocchia e Via Appia, il tessuto urbano ripropone, nei suoi ulteriori comparti urbani, le caratteristiche della città storicamente consolidata e ibridata da edilizia per il terziario nonché da aree industriali. Spostando l'analisi dei comparti a sud dell'asse storico della via Appia sono individuati i restanti sette comparti in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Il **Comparto IV** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*), nello specifico, è quello delimitato ad ovest dal Viale Carlo di Borbone e ad est da via XX Settembre che confluiscono, a sud, nel Largo La Rotonda; a nord il comparto è delimitato dalla via Municipio. L'insediamento edilizio, su via XX Settembre segue la giacitura dell'antistante tracciato stradale, per poi rinnegarlo nelle aree limitrofi retrostanti risentendo della giacitura della settentrionale via Municipio: un insieme urbano che, oltre la quinta urbana affacciandosi sulle suddette strade, perde la consistenza di edilizia storicamente consolidata per assumere le sembianze dell'edilizia moderna anche qui caratterizzata da edilizia moderna composta sia da edifici multipiano e sia da palazzine a due o tre livelli. Tessuto compatto ed eterogeneo che si dirada in corrispondenza del suo ambito occidentale ove una generosa area agricola assolve il ruolo di filtro vegetazionale rispetto al Viale Carlo di Borbone.

Il **Comparto V** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*), grossomodo a forma trapezoidale, è delimitato ad ovest dal Largo la Rotonda, a nord ovest dalla via XX Settembre, a nord est dalla Piazza Parrocchia, ad est da via Bronzetti e dal suo prolungamento di via Gentile Domenico, a sud ovest dalle due tratte stradali di Via Cairoli e del suo prolungamento Via Enrico Fermi e, infine, a sud da un ulteriore tratto di Via Cairoli che in quest'ambito modifica la sua giacitura assumendo un orientamento est / ovest. Dal punto di vista della qualità edilizia questa è riscontrabile essenzialmente lungo la quinta urbana affacciandosi su via XX Settembre nonché nella prima tratta settentrionale di via Bronzetti, vero la parte meridionale e soprattutto lungo la via Gentile Domenico assume le caratteristiche dell'edilizia moderna in forma di villini monopiano, palazzine a

due livelli o edifici multipiano. Ad esclusione degli edifici affacciatesi su via XX Settembre e via su via Via Cairoli e del suo prolungamento Via Enrico Fermi ubicati su giaciture diagonali rispetto all'asse nord sud, la restante parte degli edifici, siano essi residenze o edifici commerciali, capannoni o edifici pubblici (come la Caserma dei Carabinieri sita in via Milano) è collocata su una griglia di strade secondarie grossomodo ortogonale alla via Bronzetti e al suo prolungamento di via Gentile Domenico. La griglia stradale configura lotti urbani di diverse forme e dimensioni su cui si attestano edifici di recente costruzione o che sono completamente occupati da aree libere caratterizzati da presenza di vegetazione spontanea o da depositi a cielo aperto. Comparto che assume quindi, escluse le cortine edilizie di antica costruzione affacciatesi sui fronti strada, le caratteristiche della città periferica contemporanea a basso livello di qualità urbana.

Il **Comparto VI** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*), viceversa presenta, ad esclusione della cortina di case affacciatesi su via Bronzetti e al suo prolungamento di via Gentile Domenico, che rappresenta il perimetro ovest dello stesso, le caratteristiche di un'area urbana a bassa densità: un comparto fortemente caratterizzato dalla presenza di aree d'interesse collettivo come l'area del Mercato con l'adiacente Teatro Plauto e quella adiacente del Cimitero comunale di San Nicola la Strada che quasi "galleggiano" nel vuoto urbano che li accoglie. A rafforzare questa dimensione di vacuità urbana vi è la presenza di una consistente superficie del comparto occupata da aree verdi, a prevalente carattere agricolo. Gli altri perimetri del *comparto VI* sono definiti dalla via Appia a nord, da via Sandro Pertini ad est che continua, a sud, con andamento curvilineo sino all'incrocio con via Gentile Domenico.

Il **Comparto VII** (ad esclusione delle aree individuate al *Comparto I*) ovvero quello perimetrato ad ovest dal viale Carlo di Borbone, a nord dal Largo la Rotonda, ad est da via Cairoli e dal suo prolungamento di via Domenico Gentile e, a sud, dalla via Pertini, risulta caratterizzato da edilizia inizi novecento nel suo ambito settentrionale e da edilizia di recente costruzione in quello meridionale. Un grosso complesso architettonico, dotato di auditorium e capannone con profilo a denti di sega, è ubicato al centro dell'area (Adisu Università Vanvitelli) rafforzando quindi, un carattere di frammentarietà tipologica ed eterogeneità scalare come caratteristiche precipue del comparto in questione.

Il **Comparto VIII** ubicato sul versante meridionale di via Sandro Pertini è un comparto di limitate dimensioni che chiude l'urbanizzazione del territorio comunale di San Nicola in prossimità del confine comunale con San Marco Evangelista. Il *Comparto VIII*, è delimitato a nord da via Pertini, a est da via Gentile Domenico, a sud da via Rosa Luxembourg e, ad ovest, dal Viale Carlo III di Borbone su cui prospetta una estesa area destinata al terziario. Dal punto di vista della presenza edilizia questa è riscontrabile essenzialmente lungo la quinta urbana affacciandosi su via Gentile Domenico nonché nell'area compresa tra Via Sandro Pertini e via Giovanni Leone assumendo le caratteristiche dell'edilizia moderna in forma di villini monopiano, palazzine a due livelli o edifici multipiano e, infine, dai capannoni destinati alle attività commerciali nella sua enclave sud occidentale.

Il **Comparto IX**, ubicato sul versante occidentale del Viale Carlo III di Borbone è il comparto urbano che completa il quadro dell'edificazione residenziale del comune di San Nicola la Strada: ovvero quello compreso tra il suddetto viale ad est, la via Appia e l'area industriale (comparto X) a nord, con il Comune di Recale e Capodrise a ovest e con quello di Capodrise a sud. Tale comparto include l'area gestita da Autostrade per l'Italia dotata non solo della tratta autostradale della A1 ma anche ai lati di quest'ultima, le due aree di Servizio ed erogazione carburanti. Il *Comparto IX*, quindi rappresenta una vera e propria area periferica interclusa tra reti infrastrutturali, l'autostrada, area industriale, aree di servizio e, infine, il tracciato stradale a scorrimento veloce rappresentato dal viale Carlo di Borbone con la relativa villa comunale del Largo la Rotonda. Una urbanizzazione di recente realizzazione composta da edilizia moderna in forma di villini monopiano, palazzine a due livelli o edifici multipiano frammista ad aree verdi incolte che nella parte settentrionale insiste su una griglia ortogonale perpendicolare al viale Carlo di Borbone mentre, in quella meridionale, assume una giacitura parallela alla via Buonarroti che taglia in diagonale l'ambito settentrionale di appartenenza.

Il **Comparto X** è individuato in relazione all'area industriale di San Nicola la Strada ovvero quella ubicata nel perimetro definito, a nord, dalla Via Appia, ad ovest, dal tracciato autostradale dell'Autostrada A1, a sud da un' area verde affacciandosi sulla sottostante e diagonale via Torricelli, ad est dal Viale Carlo III di Borbone seppur inframezzato dal nucleo residenziale settentrionale appartenente al Comparto IX.

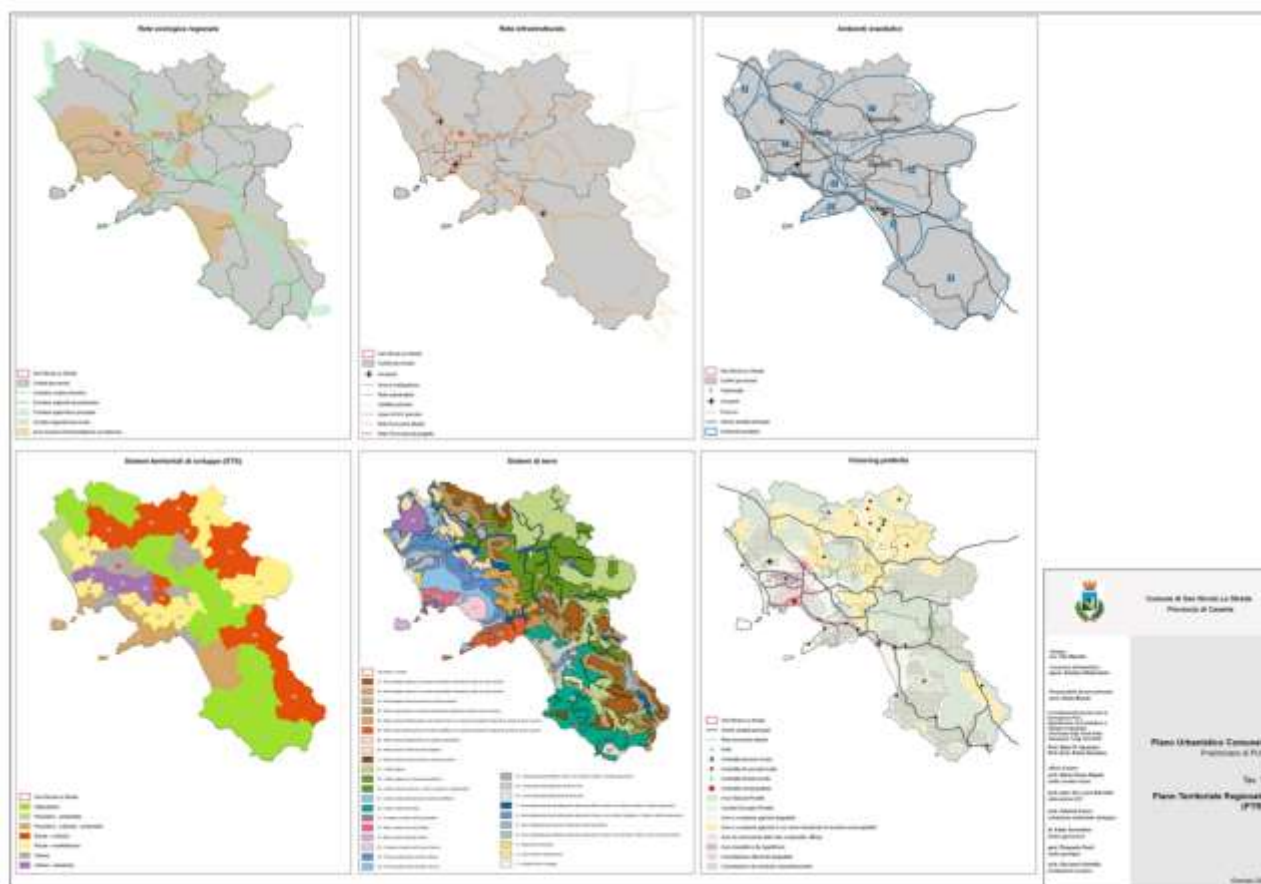
3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

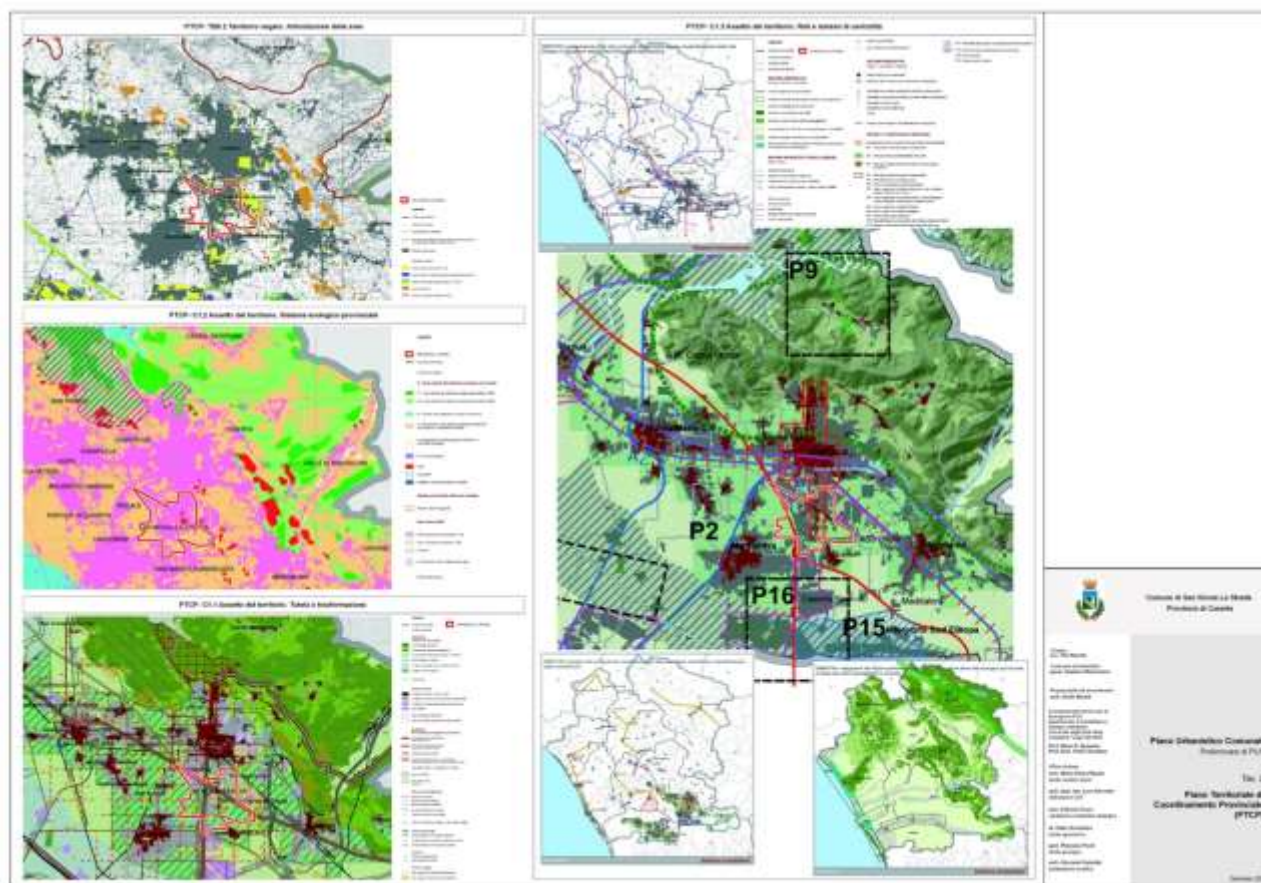
La pianificazione di livello superiore rappresenta un riferimento metodologico, di indirizzo e di regole imprescindibile per la redazione del Puc, non tanto e non solo per la necessaria corrispondenza burocratico-normativa, ma soprattutto perché in questo modo si collocano quelle che saranno le scelte per San Nicola la Strada nel più ampio scenario sovralocale, provinciale e regionale, nel convincimento che solo in questo modo potranno consolidarsi gli obiettivi e le ipotesi di sviluppo che il piano indicherà.

Gli strumenti di tipo urbanistico/ambientale sovraordinati di riferimento sono:

- Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Caserta;
- Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Campania;
- Il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.);
- Il Piano Aree Sviluppo Industriale (A.S.I.);
- Il Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania (P.R.B.C.) – per i terreni ricadenti nella Vasta Area Lo Uttaro.

Ogni intervento di trasformazione del territorio ricadente in zone interessate dai suddetti strumenti dovranno adeguarsi alle previsioni delle rispettive norme.





4. UNA VISIONE STRATEGICA

Un nuovo piano urbanistico deve contribuire alla costruzione di un assetto futuro della città, in grado di fare fronte alla criticità del territorio, individuabili nelle sue diverse componenti: insediativa, infrastrutturale, economica-produttiva, paesaggistica e ambientale.

La strategia che il piano andrà a sviluppare per San Nicola la Strada anticipata dal presente preliminare, dovrà integrare queste componenti, valorizzando la storia di un territorio che ha mostrato la sua vocazione a distribuire gli insediamenti per comparti e frazioni in costante e naturale relazione con il paesaggio e la rete stradale storicamente consolidata di cui l'Appia antica è elemento principale. Questa vocazione deve essere sostenuta attraverso il consolidamento delle identità dei diversi quartieri, che vanno incentivate relativamente al miglioramento della loro autonomia funzionale, alla qualità dell'abitare e, al contempo, all'adeguamento delle relazioni reciproche, nonché tra quelle e il centro città. Riferimento è il modello policentrico in cui le relazioni tra i diversi centri siano rafforzate nel contesto provinciale, all'interno del quale è chiaro come San Nicola la Strada ricopra una posizione baricentrica e privilegiata in relazione ai comuni confinanti. Tale posizione rappresenta una risorsa in termini di specificità produttive/terziarie e di potenziale attrattività turistica ed insediativa, favorita dalla buona accessibilità dalla rete autostradale.

4.1 Il territorio

Il territorio comunale è caratterizzato da un'orografia piana (con un'altitudine massima di 60 m) ed è ubicato alla destra di un intricato sistema artificiale d'irrigazione legato alla bonifica borbonica del fiume Clanio, e più precisamente dei lagni Vecchio, Gorgone, dell'Inferno, di Pizzopontone e del Canale Littorio, nel cuore della pianura campana, a sud dei monti Tifatinie, conseguentemente, da un'ampia varietà di ecosistemi naturali e di aree a diversa antropizzazione e urbanizzazione. Il comune ha un'estensione di 4,70 Kmq e una popolazione di quasi 22.672 mila abitanti, con una densità abitativa di 4.823,8 per Kmq. La crescita della popolazione relativamente agli ultimi anni è riportato nel grafico che segue:

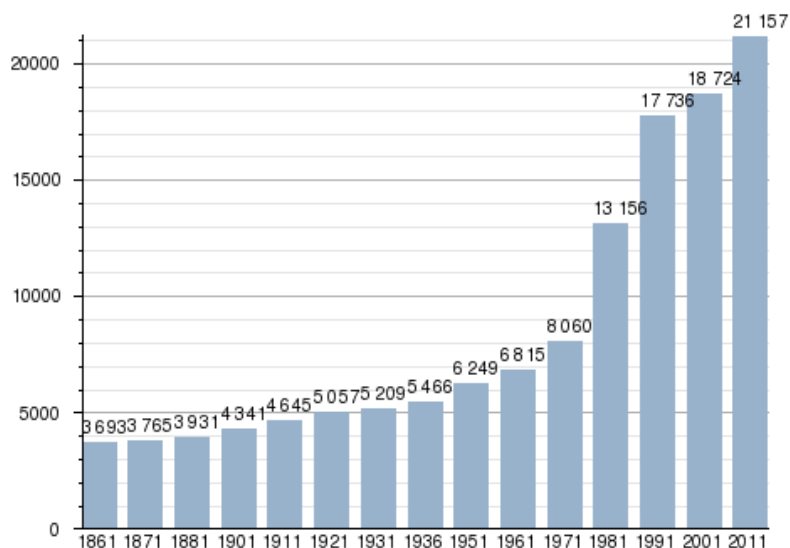
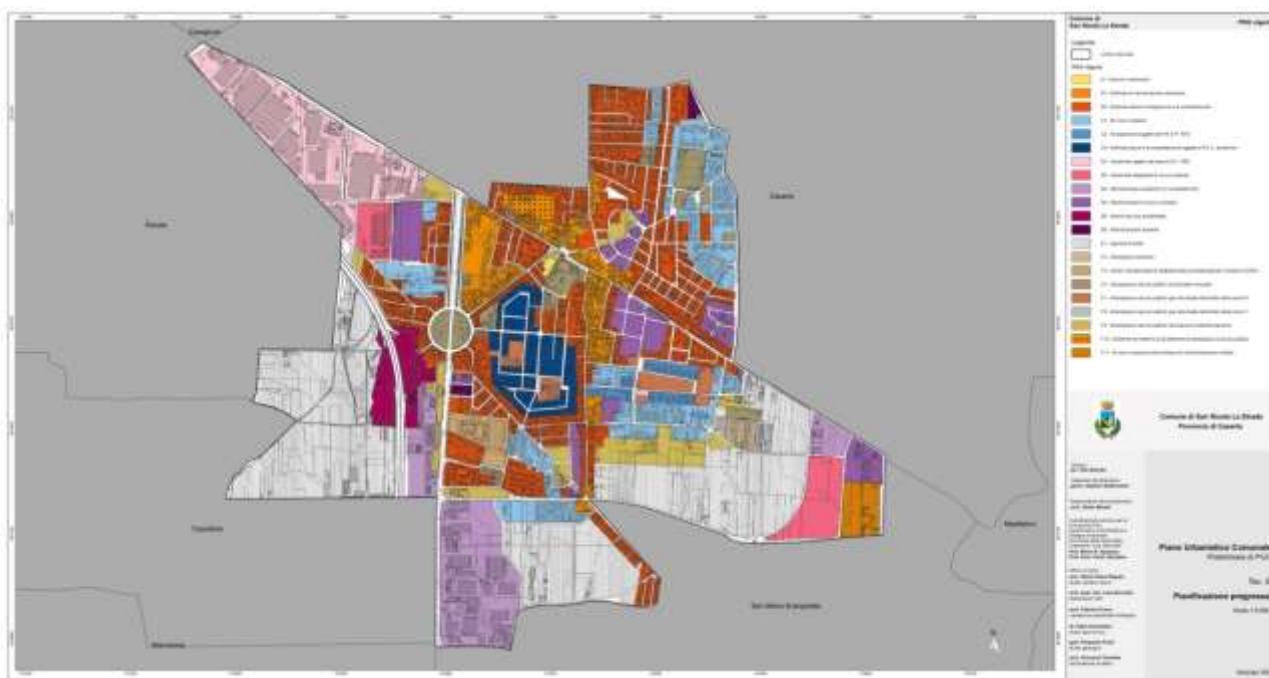


Grafico dell'andamento della popolazione

San Nicola la Strada confina con i Comuni di Capodrise, Casagiove, Caserta, Marcianise, Recale, San Marco Evangelista. La morfologia del territorio è strutturata attorno a due nuclei principali, quelli del Trivio e quelli agganciati alle tratte stradali di via Acquaviva a nord e di via Bronzetti ed il suo prolungamento via Domenico Gentile a sud. Alcune località, con toponimi tradizionali quali La Pagliara, il Trivio, la Croce e Santa Cumaia collocate a nord della via Appia; le Nunziatelle, le Taglie ad est; l'Arbusto, i Perroni e la Sapienza a sud configurano micro ambiti urbani che, al di là dei precedenti comparti urbani individuati, presentano brani di interessanti tessuti storicamente consolidati. Tali micro ambiti, pur conservando ciascuno di essi caratteri identitari e una riconoscibilità storica e territoriale, tendono a costituire morfologicamente un continuum urbano insieme all'edilizia di recente formazione, conferendo un senso di disordine generalizzato all'intero contesto urbano. Ripartire dai nuclei residenziali storicamente consolidati è l'unica strada da percorrere per cercare di individuare una strategia di rigenerazione e riqualificazione urbana. La struttura insediativa di alcuni casali rurali caratterizza le aree agricole, ed è riscontrabile nel carattere masserizio di alcune costruzioni e nella particolare connessione dei singoli edifici col fondo di partenza. Tra le tipologie costruttive ricorrenti, sono ancora conservati esempi di edifici a corte, nella quale si affacciavano gli introversi spazi domestici della casa. La maggior parte dei casali è poi configurata attorno alla fitta rete dei

sentieri poderali che li connette sia con il centro città e sia con i comuni confinanti. Il Puc dovrà analizzare la struttura insediativa sommariamente descritta in precedenza, con l'obiettivo di riconoscerne le identità e proporre visioni congruenti di sviluppo. A valle dell'intera fase analitica si è stati in grado di elaborare delle indicazioni strutturali (così come prevista dal Regolamento 5/2011) riportate negli elaborati a corredo del presente preliminare e che costituiscono la base della stesura definitiva del PUC.



4.2. Le infrastrutture

La **mobilità** di livello sovracomunale è garantita dalla vicinanza dell'asse autostradale A1 Napoli- Milano soprattutto, come già detto, attraverso lo svincolo di Caserta sud, raggiungibile attraverso il viale Carlo di Borbone, che rappresenta l'arteria fondamentale di percorrenza dell'intero territorio comunale ed elemento di attraversamento per i comuni di San Marco Evangelista, Marcianise e Capodrise. Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, il piano dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- Decongestionare il viale Carlo di Borbone, arteria di attraversamento del territorio comunale restituendo livelli di percorribilità, pedonalizzazione e di sicurezza adeguati;
- Promuovere la riqualificazione dei tracciati viari primari e secondari al fine di migliorare le connessioni interne tra i comparti urbani e le aree marginali e periferiche;
- Individuare, in coerenza con i primi due obiettivi, nuovi tracciati che oltre a migliorare il sistema della viabilità consentano di incrementare la pedonalità e la ciclabilità all'interno dei comparti urbani del territorio comunale, nonché l'accessibilità delle aree interstiziali di pregio vegetazionale e paesaggistico.

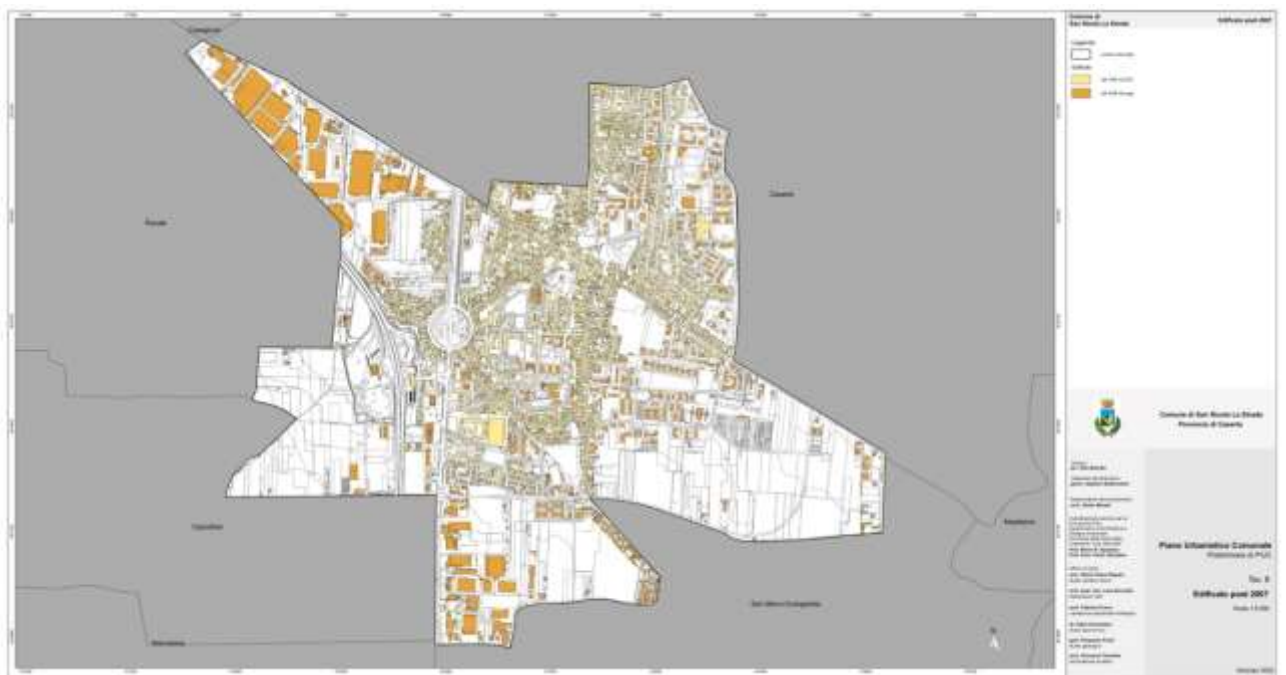


4.3 Gli insediamenti

Per quanto riguarda la **nuova residenza, compatibilmente con le previsioni del P.T.C.P.**, il piano si muoverà all'interno di un disegno complessivo della città, articolando i nuovi ambiti nell'ottica di un riequilibrio e di una ridistribuzione dei carichi insediativi, riducendo contemporaneamente al minimo il consumo di suolo e utilizzando, in questo senso, aree già parzialmente urbanizzate e di frangia dove poter operare una "riammagliatura logica" della città esistente.

I seguenti obiettivi prioritari:

- L'eventuale nuova edificazione dovrà essere concentrata nelle aree prossime e facilmente accessibili dalla viabilità primaria e da quella secondaria di scorrimento;
- Le aree di ampliamento insediativo dovranno essere pianificate e realizzate nel pieno rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e delle qualità architettonica ed urbana degli edifici e dello spazio pubblico, e dovranno essere integrata in adeguati sistemi di spazi e attrezzature pubbliche, comprese le aree di parcheggio, disegnate per produrre un miglioramento di abitabilità delle parti urbane con cui andranno ad integrarsi;
- Il territorio storico, i centri antichi, i tessuti stratificati delle masserie e degli insediamenti rurali presenti sul territorio comunale andranno tutelati e valorizzati nel rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche preesistenti;
- I servizi, le attrezzature e gli spazi pubblici dovranno essere incrementati per rigenerare i tessuti urbani preesistenti in un'ottica di riconfigurazione del progetto di suolo e del verde diffuso. Il piano dovrà valorizzare la presenza di strutture in grado di garantire la ospitalità diffusa entro strutture turistiche e agrituristiche che aumentino l'attrattività di un territorio che, per la sua posizione geografica e per la buona accessibilità dalla rete autostradale, nonché per la sua identità e le sue vocazioni, può vedere nel turismo un settore di potenziale ed interessante sviluppo economico connesso anche al polo monumentale rappresentato dal vicino Palazzo reale di Caserta. Il dimensionamento definitivo del Puc sarà in linea con quanto stabilito dalla Conferenza di Pianificazione coordinate dalla Provincia di Caserta nell'ambito della previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.



4.4 La produzione

I luoghi della produzione (aree Pip e simili), secondo quanto previsto dal P.T.C.P., sono determinanti per le prospettive di sviluppo della città. In questo senso il piano dovrà contenere:

- La previsione di opportune opere di urbanizzazione, sia mediante l'adeguamento di quelle esistenti, sia attraverso una nuova dotazione, soprattutto in termini di viabilità dedicata;
- L'individuazione, attraverso accurate analisi che ne valutino gli impatti, di nuove connotazioni paesaggistiche alle aree destinate alla produzione e al commercio già esistenti sul territorio;
- L'individuazione, oltre gli agglomerati produttivi, di tutte le attività ubicate disordinatamente sul territorio perseguendo l'obiettivo di una loro riqualificazione e integrazione con il territorio stesso.



4.5 Il paesaggio e l'ambiente

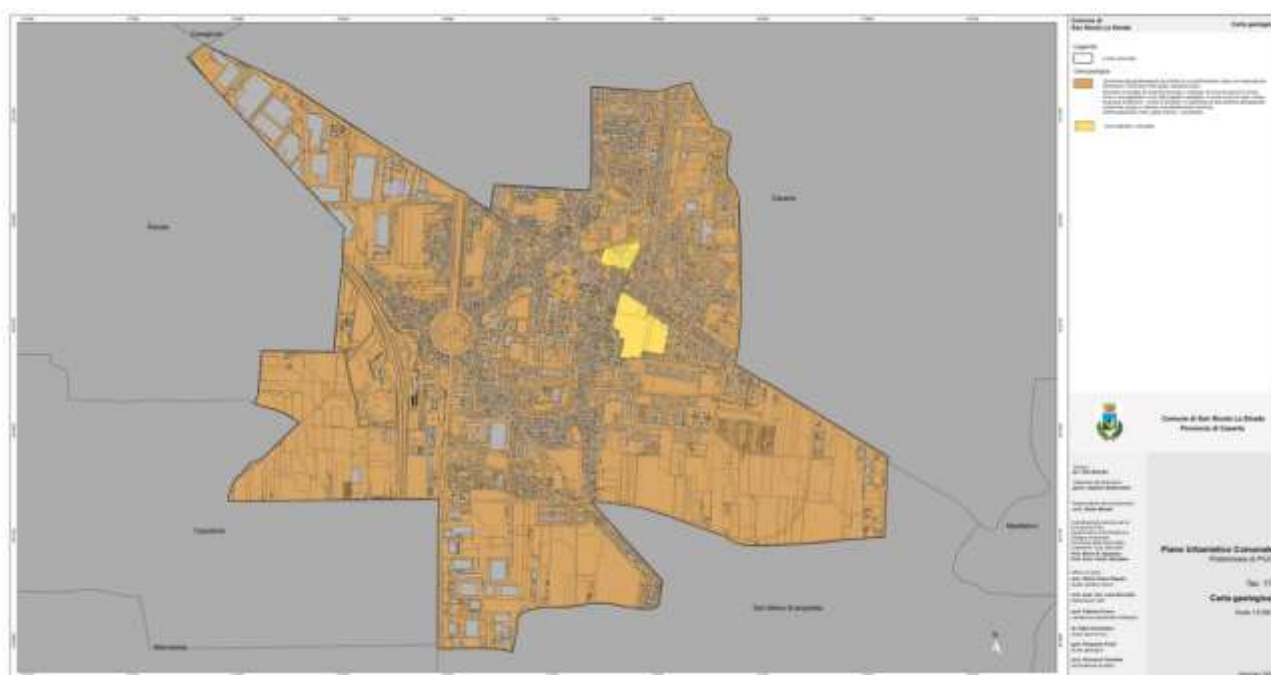
Il Puc dovrà individuare tutte le azioni che consentono la conservazione e la riqualificazione del paesaggio agrario, vegetazionale e vegetazionale monumentale così come presente nel comparto del Trivio grazie alla presenza della villa Comunale, che ancora oggi caratterizza l'identità di San Nicola la Strada.

In questa cornice, il piano dovrà contenere:

- La delimitazione (così come prevista anche dalle leggi vigenti) dei diversi ambiti di paesaggio che è possibile individuare sull'intero territorio comunale, di concerto anche con le previsioni dei piani sovraordinati;

- Le forme di tutela e riqualificazione delle aree verdi più rilevanti nonché di quelle interstiziali presenti sul territorio comunale;
- Le opportune forme di incentivo delle attività agricole e zootecniche.

La salvaguardia dell'ambiente, dei suoi caratteri di biodiversità, delle sue componenti che hanno storicamente definito l'identità del territorio (il Largo la Rotonda, la Villa comunale, le aree agricole) orienterà azioni dirette del piano in ordine alla tutela, alla riqualificazione ed al miglioramento delle possibilità di fruizione di alcune delle componenti stesse, attraverso la creazione di parchi e giardini urbani, parchi agricoli ed oasi vegetazionali a carattere spontaneo. Dovrà avere anche una forte incidenza su azioni indirette che dovranno interessare specificamente le politiche del piano, improntate alla sostenibilità degli insediamenti ed alla costante attenzione a garantire la compatibilità ambientale di ogni azione di trasformazione del territorio. Ciò comporta anche una particolare attenzione alla vulnerabilità del sistema ambientale ed al continuo controllo, attraverso le norme urbanistiche, del rischio ambientale ed antropico. In tal senso la redazione del PUC sarà basata su una approfondita analisi geologica dell'uso del suolo con indagini puntuali sulla pericolosità e sulla vulnerabilità del territorio, che verranno approfondite nella lettura delle diverse fattispecie e caratterizzazioni proprie del territorio locale. Per quanto riguarda il rischio antropico, particolare attenzione dovrà essere attribuita alla questione del trattamento delle acque reflue (problematiche inerenti l'inquinamento anche rispetto ai vicini sistemi idrici di regi lagni) e alla gestione del ciclo dei rifiuti, nonché al potenziamento dell'isola ecologica: queste decisioni, di primaria importanza per la salvaguardia dell'ambiente e per lo sviluppo della comunità, dovranno essere definite in forma integrata con il complessivo assetto del territorio comunale, in chiave di sostenibilità.



5. STRATEGIE E AZIONI

Come anticipato in premessa, gli **obiettivi** del piano vengono esplicitati, nel presente Preliminare, attraverso un numero discreto di **strategie** ed **azioni**, che rappresenteranno la struttura della forma del piano.

Tali strategie ed azioni, sono state elaborate tenendo conto di quanto emerso sia dall'elaborazione dei dati e dalle informazioni acquisite, sia dalla partecipazione e dall'ascolto dei diversi attori sociali ed istituzionali.

Attualmente, e guardando al futuro, San Nicola la Strada si trova ad affrontare due sfide: la prima è quella di garantire lo sviluppo della società, dell'economia e dell'assetto del territorio comunale ed è motivata anche dall'esigenza di misurarsi nella moderna competizione tra territori e città. La seconda, strettamente connessa alla prima, riguarda la **qualità dell'abitare del territorio**, che vuol dire:

1. **Estendere** la possibilità per tutti di muoversi agevolmente attraverso una adeguata rete infrastrutturale;
2. **Migliorare** l'accessibilità dei quartieri dai comuni limitrofi;
3. **Incrementare** ed adeguare la dotazione di attrezzature collettive e di spazio pubblico nelle diverse aree del territorio;
4. **Valorizzare** l'identità del territorio storico e del patrimonio culturale;
5. **Rinforzare** il sistema di ospitalità diffusa che definisce una delle risorse potenziali per lo sviluppo di questo territorio anche in chiave turistica;
6. **Efficientare** le aree che dovranno ospitare, o che già ospitano, il sistema produttivo;
7. **Salvaguardare** i valori ambientali, e improntare al criterio di sostenibilità ogni trasformazione urbana ed infrastrutturale proposta dal piano.

Le scelte del **Puc** per San Nicola la Strada (anticipate con questo Preliminare), quindi, ruoteranno, sinteticamente, attorno al potenziamento e alla valorizzazione del tessuto produttivo e sociale, nonché alla tutela dei valori del paesaggio e dell'ambiente che caratterizzano il territorio, identificati da una puntuale e condivisa costruzione di un quadro conoscitivo, che sarà elaborato come base della nuova pianificazione.

Il Piano urbanistico comunale dovrà definire strategie e azioni per un progetto di una città riconfigurata, dando priorità ad alcuni elementi che ne identificano la storia e

l'appartenenza dei cittadini, e che sono ritenuti fondamentali per definire una condivisa visione di futuro.

Da un punto di vista territoriale il Puc parte da una *ipotesi progettuale* che scompone il territorio in **dieci ambiti urbani omogenei** corrispondenti ai **dieci comparti** precedentemente individuati per caratteristiche orografiche, storiche, morfologiche, identitarie:



- **La città della storia**, corrispondente al *Comparto I*, si identifica con nucleo abitato che fa perno sul centro di San Nicola la Strada irradiandosi poi lungo le tratte di corso De Gasperi (già Via Municipio), via Santa Croce, via Santi Cosma e Damiano, largo Parrocchia ed il suo prolungamento ovvero l'Appia, via Bronzetti e il suo prolungamento di via Domenico Gentile, via XX Settembre. Per questo comparto la limitata previsione di nuova edificazione, sarà compensata da ipotesi di riqualificazione dello spazio pubblico, dal recupero di edifici abbandonati di elevato valore architettonico e testimoniale, dell'integrazione della dotazione di servizi e dalla riqualificazione di alcuni "vuoti urbani" e spazi verdi poco utilizzati perché non ben connessi con il tessuto urbano.
- **La città moderna**, corrispondente al *Comparto II* (A e B) , è un ambito urbano caratterizzato da edilizia residenziale composta da villini unifamiliari ad uno o due livelli, da palazzine condominiali a tre livelli e da edifici multipiano che, nel loro

insieme configurano l'urbanizzazione più densa e compatta di San Nicola la Strada. Una densificazione che si stempera nella parte meridionale del comparto ove lo spazio verde ha il compito di mediare il passaggio con il *Comparto I*, quello cioè corrispondente alla *città della storia*. Per questo comparto la limitata previsione di nuova edificazione, sarà compensata da ipotesi di riqualificazione dello spazio pubblico, dell'integrazione della dotazione di servizi e dalla riqualificazione di alcuni "vuoti urbani" e spazi verdi poco utilizzati. Il progetto di suolo diventa potenziale intervento di riqualificazione urbana e valorizzazione degli edifici di recente costruzione.

- **La città dello sport**, individuata dal *Comparto III*, è un ambito urbano caratterizzato sia da edilizia residenziale di recente edificazione ubicata nella parte meridionale del comparto e sia da una generosa area destinata ad attrezzature ed impianti per lo sport e per il tempo libero. Per questo comparto la limitatissima ed eventuale previsione di nuova edificazione, sarà compensata da ipotesi di riqualificazione degli impianti e delle attrezzature sportive che si presentano in condizioni di, seppur minimo, degrado; dell'integrazione della dotazione di servizi e dalla riqualificazione degli spazi verdi ubicati al contorno degli spazi sportivi attualmente abbandonati e poco utilizzati dalla cittadinanza. Il progetto di suolo diventa potenziale intervento di riqualificazione urbana e valorizzazione degli edifici ed attrezzature per lo sport esistenti anche attraverso l'individuazione di nuove aree parcheggio arricchite da piantumazioni arboree. Comparto, tra l'altro, destinato a ospitare sia piste ciclabili che tratte di percorsi urbani perimetrali (cioè da individuare sui confini comunali) destinati allo jogging.
- **La città interclusa**, è identificabile con il *Comparto IV*. Per questo comparto la limitata previsione di nuova edificazione, sarà compensata da ipotesi di riqualificazione dello spazio verde in relazione al viale Carlo III di Borbone ovvero la storica infrastruttura settecentesca che lo delimita ad occidente nonché dall'integrazione di servizi e dalla riqualificazione di alcuni edifici a carattere testimoniale relazionati con il tessuto urbano del *Comparto I* adiacente. Anche in questo comparto può essere destinato ad ospitare sia piste ciclabili che tratte di percorsi urbani perimetrali (cioè da individuare sui confini comunali e nel caso

specifico in corrispondenza del galoppatoio orientale del Viale Carlo III di Borbone) destinati allo jogging.

- **La città nuova**, corrispondente sostanzialmente al *Comparto V*, nel quale si prevede un'ipotesi di crescita limitata dell'edificato, una particolare attenzione al progetto di suolo ed alla ridefinizione progettuale delle consistenti aree verdi nonché una più ampia dotazione dei servizi. Per l'area commerciale sarà prevista la riqualificazione dell'esistente e riconfigurazione delle annesse aree parcheggio compatibilmente con le residenze al contorno con attrezzature per garantire luoghi di incontro a collettività di giovani o anziani.
- **La città della memoria**, corrispondente al *Comparto VI*, è caratterizzato non solo dalla presenza del cimitero comunale ma anche del Teatro studio Plauto nonché dalla presenza di edilizia residenziale multipiano nell'area centrale e tessuto consolidato sul margine occidentale confinante con la via Domenico Gentile. In quest'ambito lo sviluppo e le limitate nuove previsioni di crescita, sia residenziale che terziaria, sia, soprattutto, di nuove attrezzature pubbliche, dovranno integrarsi con la tutela del paesaggio, riducendo al minimo il consumo di suolo. L'obiettivo della riqualificazione urbana non potrà essere raggiunto senza l'adeguamento e la messa in sicurezza dell'attuale rete stradale soprattutto in corrispondenza del Mercato Comunale dislocato negli spazi aperti fiancheggianti il suddetto Teatro Studio Plauto e ad una maggior dotazione di aree parcheggio arricchite da piantumazioni arboree. Comparto, anche questo, destinato a ospitare sia piste ciclabili che tratte di percorsi urbani perimetrali (cioè da individuare sui confini comunali) destinati allo jogging.
- **La città ibrida**, è identificabile con il *Comparto VII*. In questo caso, a prelevare saranno indirizzi di riqualificazione e riconversione dell'esistente, attraverso cui ricostruire abitabilità, spazio pubblico e attrezzature del tessuto urbano, con l'obiettivo di renderlo socialmente vivibile attraverso l'individuazione di spazi per la collettività residente, invertendo l'attuale dimensione di vacuità urbana rafforzata dalla presenza di edilizia mista di piccola dimensione a confronto con edilizia residenziale multipiano che tende a caratterizzare, normalmente, le cosiddette *aree periferiche dormitorio*. Comparto, anche questo, destinato a ospitare sia piste

ciclabili, in continuità con quelle previste per il Comparto IV, che tratte di percorsi urbani destinati allo jogging.

- **La città verde**, individua l'area abitata localizzata più a sud di San Nicola la Strada, ed individuata dal *Comparto VIII*. In quest'ambito lo sviluppo e le pur limitate nuove previsioni di crescita, sia residenziale, sia, soprattutto, di nuove attrezzature pubbliche, dovranno integrarsi con la tutela del paesaggio, riducendo al minimo il consumo di suolo. L'obiettivo della riqualificazione urbana non potrà essere raggiunto senza l'adeguamento e la messa in sicurezza dell'attuale rete stradale definita dall'antistante via Sandro Pertini e da via Gentile Domenico e dalla traversa di via Giovanni Leone agevolando le connessioni con il resto del territorio comunale e con il comune confinante di San Marco Evangelista. Per l'area destinata al terziario sono ipotizzabili aree parcheggio sul versante orientale arricchite da piantumazioni arboree. Il progetto di suolo diventa potenziale intervento di riqualificazione urbana e valorizzazione degli edifici esistenti (residenze e terziario) anche attraverso l'individuazione di nuove aree parcheggio arricchite da piantumazioni arboree. Comparto, tra l'altro, destinato a ospitare sia piste ciclabili che tratte di percorsi urbani perimetrali (cioè da individuare sui confini comunali) destinati allo jogging.
- **La città a margine**, è identificabile con il *Comparto IX*. Area residenziale interstiziale delimitata a nord da area industriale e fiancheggiata ad est dal Viale Carlo III di Borbone e dal Largo la Rotonda; ospitante inoltre, lungo la sua direttrice centrale nord/sud, l'autostrada A1. Caratterizzata infine nell'area sud occidentale, in prossimità del confine comunale con Capodrise, di una estesa area agricola. Per questo comparto la limitata previsione di nuova edificazione, sarà compensata da ipotesi di riqualificazione dello spazio pubblico, dall'integrazione della dotazione di servizi e dalla riqualificazione di alcuni spazi verdi (agricoli e non) poco utilizzati perché non relazionati con il tessuto urbano.
- **La Città del fare**, identificabile con il **Comparto X** è caratterizzato dall'area industriale di San Nicola la Strada ovvero quella ubicata nel perimetro definito, a nord, dalla Via Appia, ad ovest, dal tracciato autostradale dell'Autostrada A1, a sud da un'area verde affacciantesi sulla sottostante e diagonale via Torricelli, ad est dal

Viale Carlo III di Borbone seppur inframezzato dal nucleo residenziale settentrionale appartenente al Comparto IX. Azioni in grado di abbattere gli eventuali elementi inquinanti e potenziamento di politiche relative ad attività industriale sostenibile.

Sullo sviluppo coerente di tali comparti saranno elaborati gli scenari, le previsioni e il dimensionamento del piano. Nel seguito si illustra una **sintesi diagrammatica esemplificativa** del percorso **obiettivi-strategie-azioni** che darà, potenzialmente, sostanza al piano definitivo.

Obiettivi	Strategie	Azioni
Obiettivo 1 Trasformazioni del territorio come base per uno sviluppo economico e sostenibile, incentrato sulla valorizzazione delle risorse locali.	S1.1 Valorizzare le colture di pregio	A1.1.1 Limitazione dei fenomeni di urbanizzazione che favoriscono il consumo di suolo.
		A1.1.2 Istituzione di indici differenziati per le diverse specificità di Paesaggio.
		A1.1.3 Connessione di eventuali ampliamenti in zona agricola all'attività di conduzione dei fondi.
	S1.2 Sviluppare la produzione industriale compatibile e sostenere la filiera della produzione e della trasformazione dei prodotti	A1.2.1 Perimetrazione di nuove aree per la produzione compatibili con gli abitati (Comparto VI, Comparto VIII, Comparto IX) A1.2.2 Recupero delle aree esistenti per la produzione (Comparto VI, Comparto VIII, Comparto IX)
Obiettivo 2 Valorizzazione e tutela dell'ambiente del paesaggio.		A2.1.1 Realizzazione di parchi rurali (Comparto VI, Comparto VIII, Comparto IX)
	S2.1 Consentire l'accessibilità e la fruizione dei	A2.2.1 Realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali verso il perimetro comunale e in specifici

	paesaggi di pregio	comparti di interesse paesaggistico (Comparto VI, Comparto VIII, Comparto IX)
		A2.2.2 Istituzione di premialità per incentivare l'albergo diffuso
	S2.2 Riconnettere la "rete ecologica" alla scala locale e comprensoriale	A2.3.1 Istituzione di fasce di tutela e riqualificazione in accordo con quanto previsto per le reti ecologiche da PTR e PTCP.
Obiettivo 3 Sviluppo edilizio ed infrastrutturale compatibile con la tutela del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri strutturanti il territorio.	S3.1 Limitare la dispersione degli insediamenti	A3.1.1 Istituzione di opportuni lotti minimi in relazione ai comparti con caratteristiche paesaggistiche accentuate.
		A3.1.2 Limitazione della nuova edificazione residenziale in zona agricola, aggregandola attorno ai nuclei rurali pre-esistenti
		A3.1.3 Conservazione delle soluzioni di continuità dell'edificato lungo la via Appia, via Municipio, via XX Settembre, via Bronzetti.
	S3.1 Recuperare le "aree negate", i vuoti urbani, gli spazi residenziali	A3.2.1 Riconversione delle cave dismesse
		A3.2.2 Riconversione delle aree abbandonate e dei luoghi atipici e interstiziali
		A3.3.3 Recupero dei paesaggi degradati con nuove possibilità di fruizione ad uso pubblico
Obiettivo 4 Incremento e miglioramento	S4.1 Adeguare la viabilità esistente	A4.1.1 Adeguamento e messa in sicurezza della Via Appia e di Via Municipio
		A4.1.2 Adeguamento del Largo La

<p>dell'interconnessione infrastrutturale, sia interna che a scala comprensoriale.</p>		<p>Rotonda e della via XX Settembre come porte di ingresso al centro città</p>
		<p>A4.1.3 Adeguamento delle strade orientali con ridefinizione dei bordi attraverso piste ciclabili o piste per lo jogging</p>
	<p>S4.2 Migliorare l'accessibilità anche con la previsione di nuove strade o la riconfigurazione di quelle esistenti</p>	<p>A4.2.1 Realizzazione di aree di sosta lungo le strade perimetrali urbane in connessione a nuove proposte di piste ciclabili e per lo jogging</p>
		<p>A4.2.2 Realizzazione di un nuovo allacciamento in Comparto VIII su fronte posteriore area Terziario</p>
		<p>A4.2.3 Individuazione di una nuova connessione in Comparto II A tra Via Municipio e aree retrostanti (Mulino Palomba)</p>
		<p>A4.2.4 Realizzazione di una nuova strada in ambito area sportiva (Comparto III) per servizio a nuova area parcheggio</p>
	<p>S4.3 Incrementare la pedonalità e la ciclabilità</p>	<p>A4.3.1 Realizzazione di percorsi pedonali tra via Appia e Largo Parrocchia</p>
		<p>A4.3.2 Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali o per lo jogging in ambiti perimetrali del territorio comunale (Comparto III, Comparto IV, Comparto VI, Comparto VIII, Comparto IX)</p>
<p>Obiettivo 5 Miglioramento della</p>	<p>S5.1 Recuperare le attrezzature esistenti</p>	<p>A5.1.1 Recupero dell'ex Mulino Palomba</p>
		<p>A5.1.2 Rigenerazione residenziale</p>

<p>qualità della vita e dell'abitabilità, restituendo centralità allo spazio pubblico e favorendo la rigenerazione dei tessuti storici.</p>		<p>integrata a valorizzazione e riconfigurazione progetto di suolo (Comparto III, Comparto V, Comparto VI, Comparto VIII)</p> <p>A5.1.3 Recupero delle esistenti aree libere e/o in parte attrezzate integrata a valorizzazione e riconfigurazione progetto di suolo (Comparto III, Comparto V, Comparto VI, Comparto VIII)</p>
	<p>S5.2 Inserire nuovi spazi pubblici</p>	<p>A5.2.1 Rigenerazione del parco pubblico tra il Municipio e Largo Parrocchia con nuove funzioni e collegamenti pedonali separati da quelli veicolari (progetto di suolo)</p> <p>A5.2.2 Realizzazioni di nuovi spazi pubblici integrata a valorizzazione e riconfigurazione progetto di suolo a ridefinizione aree verdi (Comparto III, Comparto V, Comparto VI, Comparto VIII)</p>
	<p>S5.3 Insediare nuove attrezzature distribuite nelle</p>	<p>A5.3.1 Realizzazione di nuove attrezzature per lo sport ed il tempo libero integrata a valorizzazione e riconfigurazione progetto di suolo (Comparto III)</p>
	<p>S5.4 Incrementare la "mixité" funzionale</p>	<p>A5.4.1 Perimetrazione di aree per una nuova espansione integrata e misurata soprattutto in funzione di rammagliatura urbana (Comparto V, Comparto VI, Comparto VIII)</p>
	<p>S5.5 Recuperare e valorizzare</p>	<p>A5.5.1 Indicazioni per il rafforzamento della centralità degli</p>

	gli edifici storici urbani e le antiche masserie	edifici storici e per migliorare il loro rapporto con il contesto spaziale, urbano ed agrario
	S5.6 Valorizzare i tessuti insediativi storici ed i loro caratteri tipo-morfologici	A5.6.1 Istituzione di regole di intervento appropriate alle tipologie, ai linguaggi ed ai caratteri d'identità di San Nicola la Strada

Diagramma Obiettivi-strategie-azioni

6. LA STRUTTURA DEL PIANO

A rendere operativi ed attuabili gli obiettivi del piano, dovrà essere un sistema di regole sufficientemente snello, ma necessariamente chiaro ed univoco, che completi con coerenza quanto indicato nelle tavole di piano.

Le Norme Tecniche di Attuazione, nel seguito schematicamente descritte, esplicitano le intenzioni del Piano e ne precisano le previsioni in relazione a (art. 23):

- Fabbisogni insediativi e priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Trasformazioni fisiche, funzionali ed infrastrutturali ammissibili nelle singole zone;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, fasce e le aree di rispetto funzionale ed ambientale.
-

In particolare, il Puc organizzerà il territorio in “**Comparti**”, ognuno dei quali definibile da una omogeneità di caratteri insediativi, naturali, storici. All'interno di ciascun comparto sono individuate diversi “**Ambiti**” e “**Città**”, per le quali vengono date prescrizioni, indicazioni e direttive. Le infrastrutture della mobilità definiscono, attraverso un proprio sistema di norme e di indicazioni progettuali, la rete connettiva comunale e comprensoriale. In ultimo vengono elaborati i criteri metodologici della perequazione urbanistica, introdotta dal Puc per le aree insediative di nuovo impianto.

Gli ambiti che individuano uno o più potenziali comparti naturali e rurali definiscono e stabiliscono direttive e indicazioni per le aree della tutela naturale, delle coltivazioni di pregio e identitarie e dei paesaggi di eccellenza. Il Puc, in particolare, riconosce alle aree agricole un ruolo fondamentale nella conservazione e nella ridefinizione dell'identità storica e culturale di San Nicola la Strada, con l'obiettivo di rendere l'agricoltura e il relativo indotto una possibile leva per lo sviluppo sostenibile della città. In questo senso il piano distinguerà diversi sotto-ambiti a seconda della morfologia, della qualità del paesaggio, delle coltivazioni prevalenti e della collocazione rispetto agli ambiti urbani. In sintesi vengono identificate i seguenti sotto-ambiti:

- Aree ad elevata naturalità;
- Aree a bassa naturalità;
- Aree agricole di rilievo paesaggistico;
- Aree ad elevato pregio per la produzione agricola;
- Aree agricole ordinarie;
- Aree Archeologiche;

- Fasce di rispetto archeologiche;
- Parchi urbani;
- Cave.

I comparti degli ambiti insediati includono, in maniera estesa, tutti gli ambiti dove è prevalente l'intervento antropico e netta la trasformazione del territorio in rapporto a funzioni, attività e manufatti funzionali alle attività economiche, del commercio, produttive e della residenza.

In particolare sono identificate e normate le strutture insediative consolidate nelle quali sono riconoscibili valori storico-ambientali da salvaguardare. Così come le aree di più recente insediamento completamente (sature) o con possibilità di essere completate (da riammagliare) e gli ambiti, attualmente non edificate o con edificazione molto rada, nelle quali il piano individuerà eventuali espansioni minime ai fini prevalentemente residenziali. Il PUC inserirà alcune aree di particolare importanza ai fini dell'attuazione delle previsioni di piano, negli Atti di Programmazione degli Interventi, fornendo per esse direttive progettuali e normative. Saranno, infine, definite le norme per gli **interventi diretti**, che non necessitano, cioè, di pianificazione attuativa.

In ultimo vengono definiti gli ambiti dove è prevalente l'uso industriale, artigianale e del commercio o terziario. Il piano prevederà la loro integrazione con i tessuti urbani limitrofi e misure per la limitazione dell'impatto con l'ambiente naturale e con la residenzialità e l'abitabilità. Il PUC individuerà opportuni indirizzi di riqualificazione, ristrutturazione e, eventualmente, aumenti volumetrici per gli ambienti "esistenti", mentre saranno identificate anche altre aree per le quali sono già in corso interventi di trasformazione per la produzione e per il commercio. In sintesi gli ambiti appartenenti a questo "sistema" sono:

- Città storica;
- Nuclei o manufatti rurali isolati;
- Città consolidata satura;
- Città consolidata da riqualificare o densificare;
- Città di nuovo impianto;
- Città di nuovo impianto – lottizzazioni in itinere;
- Città di nuovo impianto a bassa densità;
- Città della produzione e del commercio esistente;
- Città della produzione e del commercio di nuovo impianto;
- Verde attrezzato e percorsi pedonali esistenti;

- Verde attrezzato e percorsi pedonali di previsione;
- Città di servizi;
- Città di servizi di previsione.

Il tema dello **Spazio Pubblico** ha un ruolo cruciale nella definizione e nella attuazione delle strategie del PUC. Si tratta di un elemento connettivo in grado di valorizzare gli spazi della residenza e, più in generale, l'abitabilità a scala urbana.

Il piano prevede un sistema di attrezzature e spazi pubblici aperti che si integrerà con quelle esistenti e sarà occasione di riqualificazione e rivalutazione dei singoli quartieri del centro città. Le norme, di conseguenza, indentificano i seguenti ambiti:

- Verde attrezzato e percorsi pedonali esistenti;
- Verde attrezzato e percorsi pedonali di previsione;
- Città dei servizi;
- Città dei servizi di previsione.

Il tema delle **Infrastrutture**, costituisce l'ossatura per il funzionamento del sistema urbano. Regole, indirizzi, direttive e indicazioni progettuali contenute nel PUC definiscono un impianto organico che struttura la mobilità, la pedonalità, le fasce di rispetto. In sintesi tale sistema comprende:

- Strade esistenti da adeguare;
- Strade di progetto;
- Fasce di rispetto stradale;
- Nodi e rotatorie;
- Connessioni pedonali;
- Parcheggi pubblici esistenti;
- Parcheggi pubblici in previsione;
- Parcheggi pubblici interrati di progetto;
- Piste ciclabili di previsione;
- Piste per lo jogging di previsione.

Come detto, il piano potrà valutare la possibilità di introdurre un modello di **perequazione urbanistica**, che dovrà tendere a parificare le condizioni dei cittadini per gli ambiti di trasformazione previsti. Potranno essere individuati, e delimitati, ad esempio, comparti

perequativi attraverso procedure semplici e facilmente gestibili dalla pubblica amministrazione, comprensibili dai cittadini, in cui si avrà:

- L'attribuzione di uno stesso valore edificatorio a suoli in condizioni analoghe;
- Trasferimento, sulle aree dove si è deciso di costruire, delle "quote" di edificabilità relative alle aree soggette a regimi normativi particolari che impediscono la realizzazione del diritto edificatorio.

In particolare saranno definiti:

- Obiettivi generali della perequazione urbanistica;
- Definizione delle grandezze urbanistico-edilizie;
- Ambiti di applicazione.

Ulteriori specificazioni e regole saranno contenute nel **Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale** (Ruec), previsto dall'art. 28 L.R. 16/2004. Il Ruec individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, compresa la disciplina degli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani. In conformità alle previsioni del PUC, il Ruec, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

7. OBIETTIVI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI. FABBISOGNO ABITATIVO E ATTREZZATURE

Il P.T.C.P. detta, tra l'altro, prescrizioni e indirizzi per la pianificazione comunale.

L'art. 66 stabilisce criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni residenziali.

Per l'ambito "Caserta" nell'orizzonte temporale 2007-2018, il carico insediativo massimo di 30.000 alloggi, inteso come numero di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del piano.

Gli alloggi da realizzare al 2022, invece, lo stesso P.T.C.P. li ha stabiliti in 40.000,00 (aggiuntivi a quelli esistenti). Il dato può essere corretto nella misura di più o meno 10% in funzione:

- dell'andamento demografico;
- del tasso di utilizzazione degli alloggi;
- del numero medio di componenti familiari;
- della distanza dal 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.

Dal riscontro dei dati di cui tabella di seguito allegata, risulta per il Comune di San Nicola la Strada il n. di 18.724 abitanti la popolazione residente al 2007, il n. di 798 alloggi aggiuntivi stimati nell'orizzonte temporale 2007-2018.



Provincia di Caserta

SETTORE URBANISTICA

AMBITO INSEDIATIVO: CASERTA							
N.	COMUNE	ALLOGGI ANNO 2001	POPOLAZ. RESIDENTE ANNO 2007	DIMENS. DEMOGR.	ACCESS.	ALLOGGI PROVINCIA ANNO 2018	ALLOGGI COMUNE ANNO 2018
1	ARIENZO	1.585	5.304	=	+	318	
2	BELLONA	1.742	5.795	++	+	573	
3	CAMIGLIANO	743	1.783	=		147	
4	CAPODRISE	2.462	9.056	++	++	509	
5	CAPUA	7.200	18.964	=	+++	2.298	
6	CASAGIOVE	5.108	14.381	=	++	594	
7	CASAPULLA	2.764	8.571	+	+	373	
8	CASERTA	30.214	78.703	=	+++	3.728	
9	CASTEL DI SASSO	490	1.198	=		237	
10	CASTEL MORRONE	1.423	3.994	=		375	
11	CERVINO	1.613	5.130	=	+	286	
12	CURTI	2.675	7.110	=	+	330	
13	FORMICOLA	747	1.531	=		171	
14	FRANCOLISE	1.948	5.000	=		727	
15	GIANO VETUSTO	459	644	=		98	
16	GRAZZANISE	2.310	6.775	=	+	1.551	
17	LIBERI	691	1.182	=		202	
18	MACERATA CAMP.	4.154	10.632	=	+++	427	
19	MADDALONI	12.201	38.653	=	++	2.419	
20	MARCIANISE	12.953	40.152	=	+++	3.353	
21	PASTORANO	1.040	2.754	++	+	679	
22	PIGNATARO MAG.	2.382	6.426	=	++	929	
23	PONTELATONE	763	1.837	=		444	
24	PORTICO DI CASE.	2.246	7.496	++	+	292	
25	RECALE	2.496	7.359	=	+++	286	
26	SAN FELICE A CAN.	5.591	17.524	=	+	1.029	
27	SAN MARCO EVAN.	2.087	6.074	=		571	
28	SAN NICOLA LA ST.	6.752	20.646	++	+	798	
29	SAN PRISCO	3.352	11.832	++	+	530	
30	SAN TAMMARO	1.583	4.867	++		929	
31	SANTA MARIA A V.	4.935	14.112	=	+	784	
32	SANTA MARIA C. V.	11.854	33.766	+	+++	1.682	
33	SANTA MARIA L. F.	966	2.693	=		448	
34	SPARANISE	2.466	7.353	=	++	692	
34	VALLE DI MADDA.	1.023	2.746	+	+	310	
36	VITULAZIO	2.009	6.070	++		880	
TOTALE						30.000	

Poiché l'art.66, c.1 delle Norme del PTCP prescrive che "il calcolo dell'eventuale fabbisogno ulteriore, successivo al 2018, è effettuato in sede di co-pianificazione con la Regione Campania, come da parere reso dalla medesima regione Campania per la conformità del PTCP al PTR", occorrerà concordare con l'Amministrazione Comunale l'approccio di metodo.

La norma stabilisce, inoltre, che per gli ambiti di Aversa e Caserta, caratterizzati da una più alta densità insediativa, il dimensionamento residenziale di ciascun PUC è redistribuito (con una formula data all'art.66 delle citate Norme) "in funzione del rapporto fra la densità insediativa media dell'ambito insediativo e la densità insediativa del Comune" desumibile dalla tabella n.8.32 della Relazione del PTCP.

Nell'arco temporale del decennio intercensimentale 2001-2011 la popolazione residente in San Nicola la Strada ha registrato l'incremento di 2.433 unità (da 18.724 a 21.157 residenti), nell'ambito di una dinamica che sembra aver attenuato il forte incremento verificatosi dal dopoguerra (censimento 1951) al 1991.

Censimento		Popolazione residenti	Var %
anno	data rilevamento		
1951	4 novembre	6.249	+14,3%
1961	15 ottobre	6.815	+9,1%
1971	24 ottobre	8.060	+18,3%
1981	25 ottobre	13.156	+63,2%
1991	20 ottobre	17.736	+34,8%
2001	21 ottobre	18.724	+5,6%
2011	9 ottobre	21.157	+13,0%

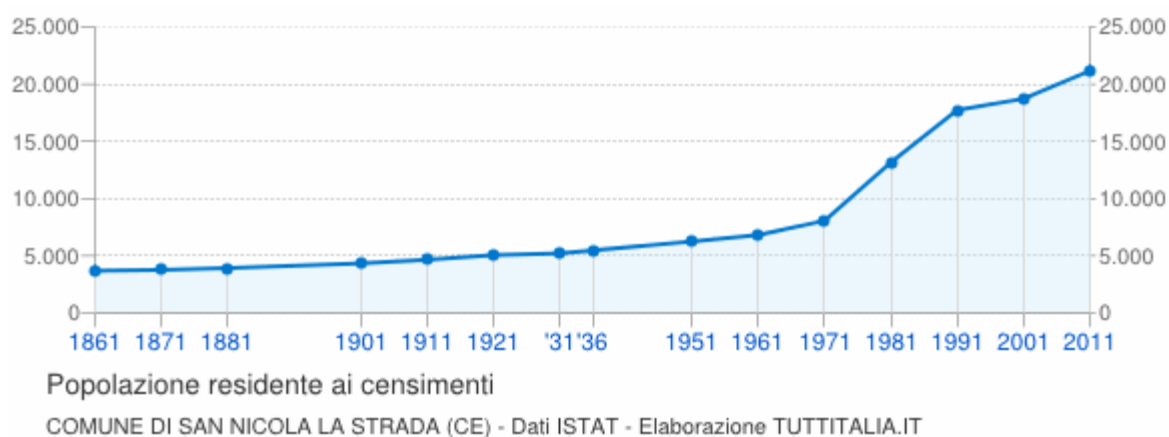


Grafico andamento popolazione dal 1861

Nell'arco temporale del decennio successivo (2011 – 2021), fino al 2018, si registra un costante incremento della popolazione residente, tranne che nel biennio 2017 – 2018 ove si desume un lieve calo nell'ordine di circa il 0,61%. Tale diminuzione è dovuta a

problematicità nel concludere l'attuazione di piani esecutivi ed alla saturazione del PRG approvato nel 1990.



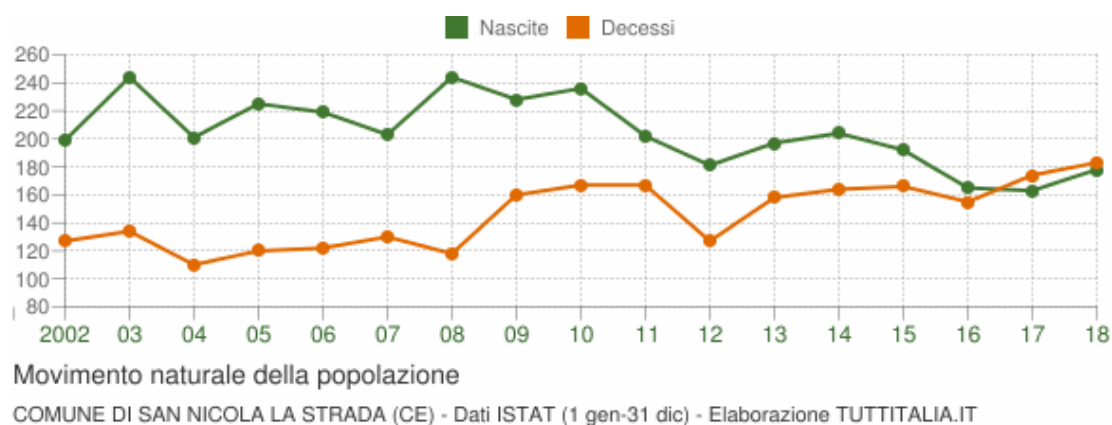
La tabella in basso (Istat) riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori indicazioni riguardanti il numero e componenti delle famiglie.

A fronte del live decremento del numero di abitanti si sottolinea la diversa correlazione del numero delle famiglie (in percentuale); ciò lascia presupporre una richiesta di alloggi per nuove coppie.

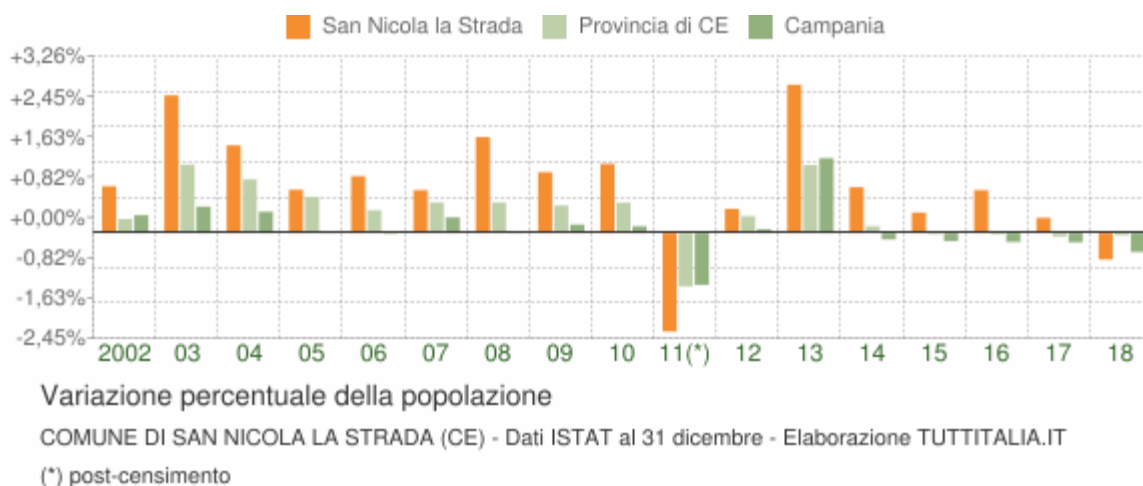
Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	18.768	-	-	-	-
2002	31 dicembre	18.972	+204	+1,09%	-	-
2003	31 dicembre	19.577	+605	+3,19%	6.666	2,93
2004	31 dicembre	19.975	+398	+2,03%	6.728	2,97
2005	31 dicembre	20.176	+201	+1,01%	6.913	2,92
2006	31 dicembre	20.442	+266	+1,32%	7.042	2,90
2007	31 dicembre	20.646	+204	+1,00%	7.218	2,86
2008	31 dicembre	21.105	+459	+2,22%	7.452	2,83
2009	31 dicembre	21.403	+298	+1,41%	7.704	2,78
2010	31 dicembre	21.746	+343	+1,60%	7.896	2,75
2011 (1)	8 ottobre	21.833	+87	+0,40%	8.024	2,72

2011 ⁽²⁾	9 ottobre	21.157	-676	-3,10%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	21.252	-494	-2,27%	8.073	2,63
2012	31 dicembre	21.372	+120	+0,56%	8.306	2,57
2013	31 dicembre	22.106	+734	+3,43%	8.465	2,61
2014	31 dicembre	22.341	+235	+1,06%	8.499	2,63
2015	31 dicembre	22.448	+107	+0,48%	8.665	2,59
2016	31 dicembre	22.672	+224	+1,00%	8.959	2,53

Tale dato è determinato, purtroppo, anche dalla differenza fra le nascite e i decessi, cosiddetto “saldo naturale”, visualizzabile nell’area compresa fra le due linee del grafico:



Le variazioni annuali della popolazione di San Nicola la Strada, espresse in percentuale, a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Caserta e della regione Campania, sono riportate nel grafico che segue:



I dati che si evincono confortano l'analisi innanzi resa: il comune di San Nicola la Strada ha (tranne per il 2018 - per le motivazioni espresse) una crescita costante e molto rilevante rispetto sia a quella provinciale e sia a quella regionale.

La stima del fabbisogno abitativo dell'ambito Caserta nello scenario tendenziale al 2022(Tab.11.7, PTCP, Relazione) presenta una variazione percentuale, nel periodo 2007-2022, del+ 19,5%, come da tabella che segue:

Abitazioni al 2001 ISTAT	Abitazioni al 2001 ISTAT	Abitazioni al 2007 stima	Abitazioni al 2007 stima	Abitazioni al 2022 scen. tendenziale	Abitazioni al 2022 scen. tendenziale	Fabbisogno 2007-2022	Variazione 2007-2022
Numero	Tasso occupazione	Numero	Tasso occupazione	Numero	Tasso occupazione		
145.027	89,9%	162.405	89,9%	194.155	89,9%	31.750	19,5%

Stralcio da Tab. 11.7 Relazione PTCP - Stima del fabbisogno abitativo nello scenario tendenziale al 2022 - Ambito Caserta

Dalla tabella risulta un fabbisogno abitativo 2007-2022 nello scenario tendenziale per l'intero ambito pari a 31.750 alloggi, con differenza di 1.750 alloggi rispetto al fabbisogno aggiuntivo per tutti i comuni dell'ambito nell'arco temporale 2007-2018 stimato in 30.000 alloggi.

In quale misura la quota di tale fabbisogno ingrandito andrebbe assegnata, al 2022, al Comune di San Nicola la Strada non è determinato; nella redistribuzione dei 30.000 alloggi al 2018 di cui si è detto, la quota di San Nicola la Strada è stata stimata in 798 su 30.000, pari al 2,66%.

Si considera che nella Relazione del PTCP nel paragrafo "Il fabbisogno abitativo nello scenario di piano" (11.4.2) si cita il fabbisogno 2007-2022 individuato, per l'ambito Caserta, a partire dalle dinamiche di crescita demografica ed economica definite nell'ambito dello scenario di piano, e valutato in 40.693 abitazioni (Tab.11.8 in avanti).

Il combinato disposto degli obiettivi di crescita occupazionale e delle ipotesi di riequilibrio e migliore strutturazione del sistema insediativo provinciale, comporta anche ad una diversa articolazione della crescita demografica e insediativa tra i diversi ambiti:

Ambiti insediativi	2007	Scenario tendenziale		Scenario di piano	
		2022	Var%	2022	Var%
Aversa	257.405	284.280	10,4	264.572	2,8
Caserta	416.373	441.583	6,1%	461.172	10,8
Aree interne	117.562	113.033	- 3,9	119.809	1,9
Litorale domitio	100.133	111.023	10,9	104.367	4,2
Totale Provincia	891.473	946.919	6,6	949.919	6,6

Stralcio da Tab.11.5 – Relazione PTCP - Provincia di Caserta: scenario demografico di piano al 2022

Abitazioni al 2001 ISTAT	Abitazioni al 2001 ISTAT	Abitazioni al 2007 stima	Abitazioni al 2007 stima	Abitazioni al 2022 scen. tendenziale	Abitazioni al 2022 scen. tendenziale	Fabbisogno 2007-2022	Variazione 2007-2022
Numero	Tasso occupazione	Numero	Tasso occupazione	Numero	Tasso occupazione		
145.027	89,9%	162.405	89,9%	203.095	89,9%	40.693	25,1%

Stralcio da Tab.11.8 Relazione PTCP - Stima del fabbisogno abitativo nello scenario di piano al 2022 - Ambito Caserta

Dai dati della tab.11.8 consegue il “quadro di riferimento per il dimensionamento del nuovo fabbisogno abitativo” di cui alla Tab.11.9 nell’orizzonte di piano 2007-2022, (p.171), qui nello stralcio riportato nella tabella che segue:

Abitazioni al 2001 (Istat)	Abitazioni al 2007 (Stime)	Incremento abitazioni 2007 – 2022 (ipotesi dimensionamento)	
n. 145.027	n. 162.405	n. 40.693	Var. % 25,1

Stralcio da Tab.11.9 Relazione PTCP - Indicazioni per il dimensionamento dei fabbisogni abitativi nell’orizzonte del piano 2007-2022

Popolazione 2022	Famiglie 2022	Abitazioni 2022	Tasso di occupazione
n. 461.172	n. 182.323	n. 203.098	89,8%

Stralcio da Tab.12.3 Relazione PTCP - Dimensionamento demografico e residenziale. Ambito di Caserta

Famiglie				Abitazioni			
Tendenziale		Programmatico		Tendenziale		Programmatico	
N.	Var. %	N.	Var. %	N.	Var. %	N.	Var. %
28.588	19,6	36.336	24,9	31.750	19,5	40.693	25,1

Stralcio da Tab.12.4 Relazione PTCP - Dimensionamento degli alloggi aggiuntivi. - Ambito di Caserta

La tabella 12.3 costituisce una sorta di promemoria in quanto riporta i dati desunti dalle tabelle 11.5 e 11.8 in materia di dimensionamento demografico e residenziale, mentre la tabella 12.4, relativa al fabbisogno aggiuntivo di alloggi, deve essere assunta come riferimento prescrittivo per il dimensionamento dei piani urbanistici comunali.

Soltanto alla definizione della quota complessiva degli alloggi a farsi sia per quelli già indicati dal PTCP e sia per quelli spettanti al comune di San Nicola la Strada al 2022 sarà possibile stabilire e, quindi, individuare l'eventuale fabbisogno di attrezzature alla luce del numero di abitanti da insediare.

Per la dotazione di aree pubbliche e attrezzature collettive necessita particolare attenzione il disegno della rete degli spazi affinché sia capillarmente diffusa e possa soddisfare i bisogni minimi di standard riferiti all'intero territorio comunale. Il Piano dovrà individuare spazi pubblici di qualità, che garantiscano livelli più elevati della vita urbana, del vivere insieme e della qualità insediativa.