



Comune di Marcianise (Ce)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGI 17.08.1942 N.1150, D.M. 02.04/1968 N.1444 LEGGE REGIONALE CAMPANIA 22.11.2004 N.16
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N.5 DEL 04.08.2011

Elaborato

1

RELAZIONE

Progettisti:

PROF. ARCH. LORETO COLOMBO (CAPOGRUPPO)

DOTT.ARCH. ROMANO BERNASCONI

DOTT. ARCH. FABRIZIA BERNASCONI

DOTT. ING. SALVATORE LOSCO

DOTT. ARCH. CRISTOFORO PACELLA

RESPONSABILE PER L'INFORMATIZZAZIONE E GIS

DOTT. ARCH. CRISTIANO MAURIELLO

DATA

Settembre
2022

PARTE PRIMA – IL QUADRO CONOSCITIVO

CAP.I. L'INNOVAZIONE DEI CONTENUTI E DELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE

II.1 Le innovazioni nel contenuto e nelle procedure di pianificazione.

**La legge regionale n. 16/2004 “Norme sul Governo del Territorio”
e le successive modifiche e integrazioni normative**

8

CAP. II. I CARATTERI AMBIENTALI E TERRITORIALI DI MARCIANISE. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

II.1 Il contesto di riferimento. La conurbazione casertana e Marcianise **13**

II.2 Il sistema della mobilità e dei trasporti **17**

II.3 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati **19**

II.3.1 Il Piano Territoriale Regionale **19**

II.3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta **24**

*II.3.3 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania
Nord Occidentale* **28**

II.3.4 Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta **28**

II.3.5 Il Piano Regionale delle Attività Estrattive **31**

**II.4 La fase dello sviluppo locale. Gli strumenti complessi e del
partenariato. La pianificazione strategica** **32**

CAP. III. IL TERRITORIO COMUNALE E IL SISTEMA INSEDIATIVO

III.1 La demografia e la realtà socio-economica **35**

III.1.2 La dinamica pregressa **35**

III.1.2 La società e l'economia **39**

**III.2 Il territorio comunale. Il processo formativo; la morfologia del centro
edificato e i tessuti urbani** **50**

III.2.1 L'assetto insediativo **50**

III.2.2 Il centro storico **53**

III.3 Lo stato di fatto e l'uso del suolo **56**

III.3.1 Il patrimonio edilizio abitativo **56**

III.3.2 Le dotazioni di attrezzature **63**

*III.3.3 Il sistema della mobilità. Le infrastrutture viarie e ferroviarie.
L'interporto* **63**

III.3.4 Le reti tecnologiche **64**

III.3.5 Il territorio negato

65

CAP. IV. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

IV.1 Gli strumenti urbanistici generali **68**

IV.1.1 Il Prg del 1957 **68**

IV.1.2 La variante generale del 1983 **71**

IV.1.3 La variante del 1996 **73**

IV.2 Gli strumenti urbanistici attuativi e di settore **78**

IV.2.1 Il Piano di recupero del centro storico **78**

IV.2.2 Lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) **81**

IV.2.3 Il Programma di Recupero Urbano **82**

PARTE SECONDA – IL PIANO

CAP. V. LE SCELTE E I CONTENUTI

V.1 Gli indirizzi e gli obiettivi del piano	86
V.2 Le azioni coerenti con gli obiettivi	85
V.3 Il dimensionamento	88
<i>V.3.1 La proiezione demografica</i>	88
<i>V.3.2 Il fabbisogno edilizio residenziale</i>	92
<i>V.3.3 Il fabbisogno di aree a destinazione produttiva</i>	95
<i>V.3.4 Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico</i>	96
V.4 Piano strutturale e piano programmatico.	
L'organizzazione del territorio	98
<i>V.4.1 La rigenerazione urbana</i>	99
<i>V.4.2 La tassonomia territoriale secondo il PTCP. Il Piano strutturale e l'organizzazione territoriale</i>	102
<i>V.4.3 Il Piano programmatico</i>	106
V.5 La mobilità e la sosta	107
V.6 L'attuazione del piano e la perequazione	108
V.7 L'edilizia sociale	110

CAP. VI. LA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA MICROZONIZZAZIONE SISMICA

11

ALLEGATI

1. INDIRIZZI STRATEGICI DI SVILUPPO AI FINI DELLA REDAZIONE DEL PUC (2011)	117
2. DAL PRG AL PUC VERSO UNA CITTA' INCLUSIVA, SOSTENIBILE ED INTELLIGENTE (2017)	125

Premessa

Successivamente all'approvazione della legge 22.12.2004 n. 16 sul Governo del territorio, la Regione Campania ha adottato numerosi provvedimenti in materia di assetto del territorio. Di fatto, però, a quindici anni dall'entrata in vigore della legge 16/2004, solo il 14% dei comuni campani è dotato di PUC vigente.

I principali provvedimenti entrati in vigore negli ultimi anni sono:

- la deliberazione n. 635 del 21.4.2005, che “chiarisce” alcuni aspetti problematici nella fase di prima applicazione della legge, con riferimento, tra l'altro: all'equivalenza tra PRG e PUC; alle varianti ai PRG vigenti; alla partecipazione della Regione alle Conferenze di servizi (artt. 5 del DPR 447/98 e 12 LR 16/2004) e ai procedimenti di approvazione di varianti ai piani ai sensi degli artt. 5 DPR 447/98, 19 DPR 327/01 e 12 LR 16/2004; al regime transitorio per i Comuni dotati di PdiF; agli strumenti urbanistici attuativi adottati prima dell'entrata in vigore della legge n. 16/2004;
- la deliberazione n. 659 del 18.4.2007, che contiene gli “Indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2004”;
- la deliberazione n. 834 dell'11.5.2007, che contiene le “Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della LR n. 16 del 22 dicembre 2004” (poi abrogata);
- la deliberazione n. 52 del 14.2.2011, che semplifica e riduce gli elaborati del PUC per i Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti;
- la deliberazione n. 214 del 24.5.2011, che approva il “Regolamento in attuazione dell'art. 43 bis della LR 16/2004 e ss.mm.ii.”;
- il Regolamento di attuazione per il Governo del territorio” del 4.8.2011 n. 5.

La l.r. n. 16/2004 è stata alcune volte modificata e integrata.

La Regione Campania ha avviato la pubblicazione dei Quaderni del Governo del Territorio: il n. 1, del gennaio 2012, ha finalità esplicative e di supporto all'azione pianificatoria degli Enti locali e contiene il “Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004 in materia di Governo del territorio”.

Ma l'attività di regolamentazione regionale si estende anche alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sulla quale, dopo il recepimento della Direttiva Europea n. 42/2001, i provvedimenti principali degli ultimi anni sono:

- la deliberazione n. 627 del 21.4.2005, che contiene l'”Individuazione delle organizzazioni sociali, culturali, ambientaliste, economico-professionali e sindacali di cui al soppresso art. 20 della LR 22.12.2004 n. 16” (sostituito dall'art. 3 del Regolamento n. 5/2011); ad essa

hanno fatto seguito numerosi decreti che hanno di volta in volta allargato il numero dei soggetti già individuati;

- la deliberazione n. 426 del 14.3.2008 di “Approvazione delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale – Valutazione d’Incidenza, Screening, “Sentito”, Valutazione Ambientale Strategica”;
- il DPGR n. 17 del 18.12.2009 sul “Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica in Regione Campania”;
- gli “Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania” pubblicati nel BURC del 6.4.2010 (documento di 52 pagine con 17 allegati – modelli per trasmissioni di documenti e dichiarazioni varie -).

Il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 contiene, molto utilmente, un glossario e gli schemi esemplificativi sinottici che, sia per il Ptcp che per il PUC, pongono in relazione funzionale e temporale le complesse procedure di PUC e di VAS.

Il territorio della provincia di Caserta è disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 26 del 26.4.2012 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione nel BURC (Bollettino Ufficiale della Regione Campania) dell’avviso di avvenuta approvazione.

Il Ptcp contiene norme e prescrizioni dettagliate, che riguardano anche le modalità di redazione dei piani comunali, con particolare riguardo al dimensionamento e alla determinazione del fabbisogno edilizio abitativo, al consumo di suolo, alla tutela dei valori ambientali e delle aree di pregio e a rischio.

Viste anche le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano territoriale di coordinamento provinciale, emerge che i contenuti “strategici” del piano, cui si fa riferimento nel Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, non possono derivare da scelte autonome del livello comunale se non in minima parte. La possibilità di effettuare scelte strategiche, infatti, presuppone un ampio margine di discrezionalità, all’interno del quale selezionare obiettivi di fondo da perseguire mediante azioni coerenti.

Nel caso in oggetto, viceversa, l’unica possibile “strategia” è quella del rispetto e dell’applicazione delle norme sovraordinate, la cui articolazione e il cui livello di dettaglio non consentono altro che un deterministico procedimento applicativo delle strategie configurate ai livelli sovraordinati.

L’adeguamento del PUC ai piani sovraordinati, d’altra parte, sarà puntualmente verificato ed è sulla conformità al Ptcp che sarà basata l’istruttoria della Provincia ai fini dell’approvazione del PUC.

PARTE PRIMA – IL QUADRO CONOSCITIVO

CAP.I. L'INNOVAZIONE DEI CONTENUTI E DELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE

I.1 Le innovazioni nel contenuto e nelle procedure di pianificazione. La legge regionale n. 16/2004 “Norme sul Governo del Territorio” e le successive modifiche e integrazioni normative

Appare utile anteporre ai contenuti della relazione alcune considerazioni relative alle acquisizioni disciplinari dell'urbanistica - recenti e meno recenti - che hanno portato alle sostanziali differenze dei piani dell'ultima generazione rispetto agli ormai superati piani regolatori generali.

Con la legge regionale n. 16 del 22.12.2004 “Norme sul Governo del territorio”, la Campania ha sostanzialmente ridotto il divario che la separava dalle Regioni più avanzate in materia circa i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale.

Ma l'attuale intensa attività pianificatoria, dovuta all'obbligo per tutti i Comuni di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale, caratterizza una fase sperimentale, nella quale occorre rispondere alle esigenze di aggiornamento nella costruzione dei piani comunali muovendosi con attenzione; le innovazioni vanno collaudate attraverso il trasferimento nella prassi sia del procedimento di formazione del PUC che dell'iter di approvazione.

Le innovazioni, neanche più tanto recenti, in buona parte presenti nella nuova legge regionale, possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. La prima, attenta agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, la seconda, attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Mentre la pianificazione tradizionale misurava i bisogni e li soddisfaceva con la costante previsione di nuovi manufatti, col conseguente consumo di risorse e quindi con alterazioni irreversibili degli equilibri ambientali, la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione.

Una pianificazione rigorosamente orientata ai principi della tutela ambientale è l'unica possibile per i territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano “urbanocentrico”, imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle aree agricole e naturali e, in definitiva, delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto “periurbano”, sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo, il sistema naturale e quello seminaturale delle aree agricole.

Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la redazione della Valutazione Ambientale Strategica di cui si dice nel seguito.

2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (cascata), che concepisce il livello sottordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla **co-pianificazione**, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore, per superare le tentazioni “autarchiche” dei vari enti e i conseguenti veti incrociati.

3. La sostituzione della pianificazione autoritativa con la pianificazione collaborativa-concertativa. La rigidità delle scelte che sostanziano il PRG fino a oltre un decennio fa, non sempre suffragate dalla fattibilità e dall'individuazione degli attori (chi fa che cosa e con quali mezzi), è stata tra le cause principali degli spesso deludenti risultati dell'urbanistica tradizionale. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione. Lo

dimostra la numerosa famiglia degli “strumenti complessi” finora istituiti, sia finalizzati allo sviluppo dell’”area vasta” (Patti territoriali, Contratti d’area, PIT) che alla riqualificazione urbana (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere) che, ancora, partecipi di entrambe le finalità (PRUSST, URBAN).

4. La generale priorità data alla riqualificazione dell’esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo - risorsa irriproducibile - in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.

5. L’attenzione al localismo, cioè la priorità da dare alle scelte che si rifanno alle tradizioni, alle vocazioni, alle specificità delle culture locali, fino ad anni fa trascurate, almeno al sud, dal centralismo dell’intervento straordinario.

6. Il ricorso ai meccanismi attuativi consensuali (perequazione e compensazione). Col termine “perequazione” si intende definire, in urbanistica, il criterio di pianificazione che ripartisce in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

Col termine “compensazione” si intende lo scambio tra pubblica amministrazione che consente alla prima di acquisire aree da destinare all’uso pubblico a fronte di diritti edificatori (crediti edilizi) e/o fiscalità locale di vantaggio. Vengono così superate le inefficienze del vecchio esproprio autoritativo.

L’applicazione delle conseguenti tecniche di piano, oltre che incidere in modo sostanziale su alcuni fondamenti del diritto privato, trova nelle aree meridionali difficoltà alle quali si farà cenno nel prosieguo e che suggeriscono prudenza nella sperimentazione di siffatte procedure attuative in assenza, per di più, di norme legislative specifiche nella Regione Campania.

7. La partecipazione. Nell’impianto legislativo statale, ancora ferma alla L. 1150/42), la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle “osservazioni”, cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono *a posteriori*. Le più recenti pratiche di “ascolto”, applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi, anche avvalendosi dell’applicazione di metodi di elaborazione codificati cui si farà cenno nel prosieguo.

L’art. 2 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione territoriale e urbanistica:

- l’uso razionale e ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;
- la salvaguardia della sicurezza degli insediamenti;
- la tutela dell’integrità fisica e dell’identità culturale del territorio;
- il miglioramento della vivibilità dei centri abitati;
- il potenziamento dello sviluppo economico;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- la tutela e lo sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Va considerato lo snellimento procedurale della pianificazione attuativa, con l’approvazione dei piani attuativi (PUA) conformi al PUC da parte della Giunta Municipale invece del Consiglio.

Va poi ricordata **la distinzione tra i due livelli complementari, quello strutturale**, concernente gli obiettivi durevoli e non negoziabili, **e quello programmatico**, con obiettivi a tempi medi, che lo rendono flessibile e sperimentabile pur nella coerenza col livello strutturale. Su tale argomento si ritorna nel seguito.

La L.R. n. 16/2004 non ha eliminato la possibilità, da parte dell’Amministrazione comunale, di adottare gli “obiettivi e i criteri posti a base dell’elaborazione del piano”.¹Ma essi, secondo l’art. 5 devono scaturire dai processi di “partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione”; le

¹ Art. 1.2 dell’Allegato “Direttive e parametri di pianificazione” alla L.R. Campania n. 14 del 20.3.1982.

modalità della partecipazione sono state recentemente specificate con l'art. 7 del "Regolamento di attuazione per il Governo del territorio" di cui si dice nel seguito.

La L.R. n. 16/2004 è stata modificata e integrata con la L.R. 5.1.2011 n. 1, che a sua volta modificava la L.R. 28.12.2009 n. 19 ("Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa").

Il testo coordinato risultante prevede, all'art. 43 bis, l'obbligo per la Regione di adottare il Regolamento di attuazione della legge 16. Il rinvio al Regolamento ha comportato, per quanto riguarda la pianificazione di scala comunale, l'abrogazione dell'art. 24 (*Procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale*) e dei commi 3, 4, 5 e 6 dell'art. 27 (*Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi*). Detti procedimenti sono infatti articolati dagli artt. 7 e 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" (4.8.2011 n. 5), mentre l'art. 9 distingue la componente strutturale dalla componente programmatica del PUC.²

E' noto che l'ultima generazione delle leggi urbanistiche regionali tende a riconoscere nel piano strutturale gli elementi ambientali e territoriali di tipo fondativo e caratterizzante, sia di tipo ricognitivo (ambiti naturali e antropici di pregio, infrastrutture esistenti di rilevanza, aree vincolate e a rischio etc.) che di tipo previsionale o prescrittivo (ambiti di trasformazione, infrastrutture previste). Tali elementi possono derivare da piani sovraordinati sia generali (PTCP) che di settore (Piano paesaggistico, Piano di bacino, di parco, ASI, vincoli, etc.).

La L.R. n. 16/2004 non era, nel merito, esplicita e vincolante al pari della maggior parte delle leggi regionali. Col Regolamento di attuazione la distinzione tra "le due velocità" del piano è stata definitivamente e chiaramente operata: in via generale, *il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'art. 4 delle l.r. n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.*

Per quanto riguarda la componente programmatica³, essa contiene gli elementi del piano che possono essere soggetti ad un periodico adeguamento in relazione a sopravvenute esigenze.

Particolarmente approfondito è il contenuto del Regolamento in materia di perequazione e ambiti di trasformazione urbana. L'argomento è normato dall'art. 12: il comma 5 stabilisce che *il PUC può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, e attraverso la convenzione.*

Il comma 6 indica che *la capacità edificatoria (quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione) è la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari nelle trasformazioni fisiche previste dal piano strutturale e da quelle funzionali previste dal piano programmatico.*

Il comma 7 dichiara, tra l'altro, che *i diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli*

²*Il piano strutturale del PUC, qualora le componenti siano condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3 (assetto idrogeologico e della difesa del suolo, centri storici, perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana, perimetrazione delle aree produttive - ASI e PIP, media e grande distribuzione commerciale -, aree a vocazione agricola e ambiti agricolo-forestali di interesse strategico, ricognizione delle aree vincolate, infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti), precisandoli ove necessario (Regolamento di attuazione per il governo del territorio, art. 9, comma 5).*

³*La componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando: a) destinazioni d'uso; b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi (Regolamento cit., art. 9, comma 6).*

ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC.

I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE), che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell'ambito del processo di perequazione. L'ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Il comma 8 stabilisce che il piano programmatico individua per ogni comparto la quantità di volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

Secondo il comma 10, a ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi IDE... Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

I commi 11, 12 e 13 precisano i soggetti che hanno titolo all'attuazione dei comparti, i tempi e le modalità di cessione delle aree al comune; i commi 14, 15 e 16 le modalità di attuazione forzosa nei casi di inadempienza.

Infine, il Regolamento chiarisce il rapporto di stretta integrazione tra PUC e VAS anche nell'iter di approvazione.

Alla luce di quanto riferito, e al di là della verifica della compatibilità ambientale degli obiettivi e delle azioni del PUC mediante il Rapporto ambientale nell'ambito della procedura di VAS, va premesso allo sviluppo di questa Relazione che, in coerenza con gli obiettivi indicati dall'Amministrazione comunale (vedi in particolare Allegato 2 *Verso una città inclusiva, sostenibile ed intelligente*), il progetto di PUC di Marcianise è fortemente improntato in senso ecologico. Il piano è caratterizzato dai seguenti contenuti prioritari: la spinta alla c.d. "mobilità dolce" con un adeguato sviluppo dei percorsi ciclo-pedonali; la marginatura del centro urbano con il riquadro della fascia agricola periurbana integrata dalla fascia verde a ridosso della SP 335 tra la città e l'agglomerato ASI a sud; il ricorso ai metodi premiali per la rigenerazione urbana fondata sulla riqualificazione e il ridisegno degli spazi coperti e scoperti e la densificazione delle aree rade periferiche come alternativa al consumo di suolo determinato finora dalla diffusione edilizia a scapito delle zone agricole.

In una contingenza che entro tempi brevi premierà con finanziamenti a sostegno della *transizione ecologica* gli interventi per la "città verde" e per la "città intelligente", il tenore del PUC potrà consentire a Marcianise di candidarsi per le premialità a vantaggio delle amministrazioni che avranno operato scelte concrete in materia di promozione della qualità ambientale, inserendosi con tale scelta in un contesto al passo coi tempi.

CAP. II. I CARATTERI AMBIENTALI E TERRITORIALI DI MARCIANISE. INQUADRAMENTO E CONDIZIONAMENTO DEL PIANO

II.1 Il contesto di riferimento. La conurbazione casertana e Marcianise

I tempi di trasformazione dei sistemi territoriali hanno subito negli ultimi decenni una progressiva accelerazione. I mutamenti più significativi della geografia urbana napoletano – casertana sono partiti nella seconda metà degli anni '60, quando, principalmente per effetto dell'intervento straordinario, sono stati istituiti e avviati alla realizzazione gli agglomerati industriali previsti dai Piani regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale (ASI) di Napoli e di Caserta; si è consolidata l'espansione a macchia d'olio dei centri urbani dovuta alla sostenuta domanda di abitazioni derivante dall'urbanesimo⁴ e dal reddito mediamente crescente; si sono infittite le infrastrutture viarie e ferroviarie realizzate in regime straordinario successivamente al terremoto del 1980.

In coordinamento tra i piani ASI di Napoli e di Caserta fu previsto l'"Asse di supporto" come "spina strutturale del comprensorio"⁵. La previsione della strada a scorrimento veloce da Nola a Villa Literno, con lo stesso andamento est – ovest della Circumvallazione nord di Napoli, ma con un tracciato più a nord, nel Casertano occidentale, era l'effetto della dilatazione dell'intero sistema urbano – industriale tra Napoli e Caserta.

A seguito del terremoto del novembre 1980, con i poteri straordinari attribuiti al Presidente della Regione, fu avviata la realizzazione di importanti opere infrastrutturali, delle quali alcune già previste dal Piano regolatore dell'ASI ma non realizzate. Tra queste:

- l'"Asse mediano" (intermedio tra la Circumvallazione nord di Napoli e l'"Asse di supporto") da Pomigliano a Qualiano, dove si innesta sulla Circumvallazione;
- la strada di "raccordo", in direzione nord – sud, di connessione dell'asse di supporto con l'asse mediano;
- l'"Asse di andata al lavoro", anch'esso in direzione nord – sud, tra l'agglomerato ASI di Casoria – Arzano - Frattamaggiore e l'asse di supporto, che interseca l'asse mediano;
- l'asse Centro Direzionale – Ponticelli – Cercola – Pomigliano d'Arco.

Se si considerano anche le due autostrade Napoli – Roma e Napoli – Canosa (che per i tratti rispettivamente fino a Caserta e a Pomigliano d'Arco sono interni all'area conurbata) e la A30 Caserta – Salerno, si riconosce la fisionomia di un sistema infrastrutturale imponente. Di tale sistema sono parte essenziale le ferrovie, attualmente interessate dal processo di integrazione in forma di grande rete metropolitana tra la Cumana-Circumflegrea, i vari rami della Circumvesuviana, l'Alifana (ancora in costruzione) e le varie tratte FS in procinto di assumere il rango appunto metropolitano per effetto dell'entrata in esercizio dell'Alta Velocità. Di tale rete su ferro fanno parte i grandi scali come l'Sud Europa e la "stazione porta" di Afragola.

Per effetto della localizzazione degli agglomerati delle Aree di Sviluppo Industriale si è verificata la saldatura tra le aree urbanizzate napoletana e casertana. Le aree pianeggianti erano naturalmente predisposte all'accoglimento delle iniziative straordinarie a favore dell'industria: per il più facile collegamento con i nodi di trasporto; per l'accessibilità delle aree urbane ove si concentrano le attività terziarie di supporto; per la più agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione interne agli agglomerati..

⁴La Circolare del 9.3.1961 del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno ai Consorzi ASI sui "Criteri e direttive per la redazione dei Piani Regolatori Territoriali delle Aree di sviluppo industriale e dei Nuclei di industrializzazione" raccomandava di considerare nei piani *il passaggio di importanti aliquote di popolazione dall'agricoltura all'industria e ai servizi, con conseguenti aumenti di redditi e relativi spostamenti nei consumi.*

⁵ In quanto il Piano dell'ASI prevedeva la localizzazione della catena degli agglomerati industriali su direttrici normali a quella fondamentale latitante l'autostrada del Sole e nel tratto Napoli – Caserta (Cfr. Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli: *Piano Regolatore dell'Area di Napoli*. Il progetto dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, 1969).

Lungo la direttrice autostradale Napoli – Roma si toccano sul confine provinciale gli agglomerati di Caivano (Pascarola) e di Marcianise; altri agglomerati sorsero in piena campagna. Tali localizzazioni furono decise dai Consorzi ASI mediante Piani regolatori che avevano, per legge, valore ed efficacia di Piani Territoriali di Coordinamento. Con ciò veniva riconosciuta la funzione prioritaria e strutturante dell'industria anche nell'assetto territoriale.

Si è così sovrapposta ad una struttura territoriale povera, fatta di centri abitati di prevalente origine rurale, una seconda struttura “moderna” e di grande scala, fatta di fabbriche e di infrastrutture di trasporto. I due contesti sono rimasti per molti aspetti estranei l'uno all'altro, conformando un territorio per così dire “a due velocità”: il primo in gran parte spontaneo e povero di servizi, con spiccata tendenza all'espansione; il secondo pianificato e “forzato” dai meccanismi dell'intervento straordinario.

La costruzione dell'interporto, certamente favorevole all'economia del comprensorio, produce congestione per l'addensarsi nel nodo Marcianise-Maddaloni di una forte ed accelerata movimentazione di merci nella “testata” interna dell'asse industriale Capodichino-Marcianise. Il suo territorio appare sollecitato da due diverse tensioni che si sovrappongono allo storico tracciato della centuriazione: una in direzione nord-sud, con prevalente urbanizzazione industriale, fino a Capodichino. L'altra in direzione est-ovest, con prevalente urbanizzazione residenziale, lungo la SS.265, da Maddaloni a San Marco Evangelista a Marcianise-Capodrise.

Nelle sedi politiche e scientifiche si erano accesi appassionati dibattiti sulle teorie di localizzazione delle attività produttive nelle aree da sviluppare.⁶ Ma è facile ritenere, col senno di poi, che non si potesse comprendere, all'epoca, la vera portata di una politica settoriale, che vedeva nell'industrializzazione finanziata dallo stato l'unica vera possibilità di sviluppo, trascurando così l'integrazione tra i diversi settori produttivi per lo sviluppo delle aree depresse.

Per le cause concomitanti della fine dell'intervento straordinario - che aveva favorito, con generosi incentivi, l'insediamento negli agglomerati ASI di unità locali di grandi gruppi - e dell'innovazione tecnologica - che con l'informatica, la telematica e la robotica ha fortemente ridotto l'occupazione di mano d'opera a basso grado di qualificazione - molte delle fabbriche degli agglomerati sono state tra le prime a subire il “sacrificio”. Erano infatti realtà dipendenti da “cervelli” esterni, che avviavano altrove la sperimentazione di diversi modelli produttivi e trasferivano verso aree a basso costo della mano d'opera le attività tradizionali.

Mentre faticosamente si avviavano, dai primi anni '90, le forme di contrattazione e di concertazione destinate a perseguire il cosiddetto “sviluppo endogeno” (Patti territoriali, Contratti d'area, PRUSST, PIT), alternativo a quello “esogeno” dell'intervento straordinario, alcuni agglomerati, progressivamente emarginati, si sono trasformati in ambiti in degrado in un contesto territoriale in degrado, con capannoni abbandonati e superfici fondiari non utilizzate. Ma non è questo il caso dell'agglomerato di Marcianise, in cui - in linea con le tendenze dell'economia postindustriale - alle attività manifatturiere⁷ si sono progressivamente affiancate, per poi consolidarsi e intensificarsi, le attività del terziario e della grande distribuzione. Conseguentemente, il polo produttivo di Marcianise ha conseguito una posizione di primato per la localizzazione di rilevanti iniziative di investimento (come il Tarì, il Polo della Qualità, La Reggia Outlet, il cinema multisala Big Max, il Polo orafico etc.), la cui dimensione ha richiesto il potenziamento dello svincolo autostradale, ancora congestionato nelle ore di grande afflusso. Tale

⁶ Va ricordato, in proposito, il clima scientifico-culturale degli anni '60 e '70, periodo in cui il pensiero meridionalista si divideva tra le teorie dello sviluppo per “diffusione” e per “concentrazione” o “per poli” e “per assi”. Con riferimento alla seconda contrapposizione, in una prima fase ebbero la meglio i sostenitori della teoria dei poli, che consisteva nel puntare sulla distribuzione di aree di concentrazione di attività manifatturiere - gli agglomerati, appunto - strettamente integrate al terziario indotto al fine di diffondere lo sviluppo (A. Detragiache: *La città nella società industriale*, Torino, 1973). Più tardi fu data maggiore enfasi al concetto di asse (o direttrice), sul quale furono costruite dal Ministero del Bilancio e della Programmazione Economica *Le proiezioni territoriali del Progetto '80*, che interpretava la struttura urbanizzata del paese come rete di connessione dei centri urbani, produttivi e di servizio.

⁷ Tra le quali vanno ricordate Coca Cola, Ferrero, Barilla, Getra, Laminazione Sottile.

settore nevralgico del territorio comunale, prossimo a quello di Maddaloni, è interessato da progetti di opere viarie aggiuntive e migliorative di cui si dirà nel successivo § V.5.

L'armatura urbana della provincia di Caserta può dirsi articolata in due principali conurbazioni, cui si aggiunge la dispersione di un certo numero di centri isolati nelle aree meno dense, soprattutto a nord del territorio provinciale. La prima e più vasta conurbazione, della quale fa parte Marcianise, si snoda lungo il corso della via Appia da Capua a Maddaloni passando per il capoluogo. La collana di poli ha come altro supporto la linea FS Roma – Caserta – Cancellò. In posizione decentrata rispetto allo sviluppo lineare si colloca il nodo Marcianise-Capodrise, lambito dal ramo FS Caserta – Aversa – Napoli.

La seconda conurbazione è costituita dalla “città aversana”, caratterizzata dall'importante nodo FS di Aversa, che si snoda lungo la linea FS Villa Literno – Aversa – Napoli ed è fortemente integrata con la densa area a nord di Napoli anche per effetto del sistema infrastrutturale già ricordato.

Il sistema territoriale cui appartiene Marcianise avrebbe avuto uno dei suoi cardini nell'aeroporto di Grazzanise⁸ se tale realizzazione non avesse trovato continui ostacoli nel lungo tempodecorso dalla sua ideazione. L'aeroporto sarebbe entrato in connessione con la rete intermodale Nola-Marcianise () e con la linea FS dell'Alta Velocità.

E' presumibile che i maggiori effetti di impatto della stazione TAV di Afragola e delle funzioni attratte potranno diffondersi, come area di prima gravitazione, sulla fascia mediana della piana campana che va dall'Aversano al Nolano. Sono anche rilevanti le previsioni delle FS relative alla direttrice interna Tirreno-Adriatico, interessata dal raddoppio della Caserta-Benevento-Foggia, per la quale si prevede anche la connessione con la linea AV a nord di Capua. Su questa direttrice verrà in ogni caso a realizzarsi un rilevante potenziamento del corridoio “plurimodale” (strade e ferrovie) per la Puglia. Il quadro del nuovo assetto strutturale e funzionale della rete ferroviaria si completerà con l'instradamento del traffico merci sulla direttrice Roma-Cassino-Sarno-Salerno, con connessioni all'interporto Sud Europa, sito a ridosso dei mercati di produzione e consumo del Napoletano, del Casertano e del Nolano.

Gli effetti di tali potenziamenti infrastrutturali si risentiranno sul sistema insediativo da Capua-S. Maria C.V.-Caserta, e, al livello gerarchico immediatamente successivo, su quello di Macerata Campania-Portico di Caserta-Recale-Capodrise e Marcianise.

Il territorio comunale di Marcianise si estende, per 30,78 kmq, al centro di quel vasto territorio, a forte tradizione agricola, compreso fra Napoli, Capua ed il mare, conosciuto come Terra di Lavoro, l'antica *Liburia*, che corrisponde all'antico *AgerCampanus*, delimitato a nord dal Volturno, ad est dai Monti Tifatini, e attraversato dal fiume Clanio, poi irreggimentato nei Regi Lagni. Questo territorio è suddiviso ed organizzato dalla centuriazione romana, permanenza ancora forte nella struttura e nella morfologia del territorio. Essa è costituita dall'incrocio di assi paralleli, i *limites*, che corrispondono ai *cardines* ai *decumani* urbani, i primi in direzione est-ovest e i secondi in direzione nord-sud.⁹

⁸ L'aeroporto di Grazzanise, altra occasione svanita dopo quello del Lago Patria (ideato nei primi anni '60), sarebbe nato nella prospettiva di polo per il traffico internazionale da e per il Mezzogiorno d'Italia, di polo del bacino Mediterraneo e delle provenienze dall'Oriente e dall'Africa in funzione integrativa di Fiumicino, di polo cargo in sostituzione di Fiumicino ed, infine, di centro per la manutenzione e la riparazione di velivoli e di motori d'interesse nazionale e internazionale. Le cause della seconda rinuncia della seconda area metropolitana del paese ad uno scalo adeguato per localizzazione e per potenzialità sono molteplici, ma certamente non secondari sono gli interessi delle società di proprietà e di gestione dei vicini scali romani e l'affacciarsi di nuove candidature anch'esse laziali.

⁹ Si viene così a formare un reticolo a maglie quadrate, le centurie, con un modulo compreso fra i 700 e i 710 m, generalmente raggruppate in *saltus* di cinque moduli per cinque. I *limites quintarii*, gli assi principali del *saltus*, traggono origine, nelle due direzioni, da un punto, il *locus gromae* (dall'attrezzo usato per il tracciamento orientato degli assi), cui era forse riconosciuto un valore sacro. I *limites quintarii* costituiscono dei riferimenti privilegiati nell'organizzazione romana del territorio e alla loro presenza è frequentemente collegato il posizionamento di nuclei militari (i *castra*) o produttivi - spesso alla base dello sviluppo urbano - e la stessa fondazione di città.

Limitata dal gruppo montuoso a nord-est di Maddaloni e interrotta a nord-ovest e sud-est dal sistema delle acque formato dal fiume Volturno, dai Regi Lagni e dal fitto reticolo di canali ad essi collegati, la maglia centuriale mantiene, nell'area in esame, una definizione ed una continuità straordinarie.

Le grandi trasformazioni strutturali e morfologiche di Marcianise hanno inizio nella seconda metà del secolo scorso, quando, dopo la guerra, si avvia la crescita edilizia in risposta alla forte domanda abitativa e per effetto del rapido e disordinato sviluppo economico.

Per i motivi sintetizzati all'inizio, oggi Marcianise appare come un centro in forte transizione, sospeso tra un passato di borgo agricolo - che non vuole ripudiare - e la forte concentrazione industriale che ne fa una delle principali agglomerazioni industriali del Mezzogiorno.

Un centro spaccato, anche visivamente, in due: una residenza insufficientemente attrezzata, con standard e modalità ancora rapportate alla vita agricola, e l'agglomerato ASI, distinti e contrapposti, con le loro forme e le loro esigenze. In sostanza, la vita e l'assetto territoriale di Marcianise sono espressione dell'evidente frattura tra i forti meccanismi di sviluppo esogeno (intervento straordinario) e le conseguenze insediative delle azioni di tipo endogeno, molto diversificate per qualità, che lasciano, anche visivamente, grandi "terre di nessuno" a dimostrazione della difficoltà che la realtà locale ha incontrato nel tenere il passo con le grandi azioni decise prevalentemente al livello centrale.

Tale divaricazione si riflette anche nel "dualismo economico produttivo", che vede il grande sistema manifatturiero e del terziario affiancato, ma in un certo senso contrapposto, all'agricoltura. Tale dualismo rappresenta in realtà una grande risorsa: l'integrazione delle due economie in termini di complementarità potrebbe potenziare il ruolo di Marcianise non solo nell'ambito provinciale. La residua coltura del tabacco, l'allevamento della bufala e la coltivazione degli ortaggi offrono un reddito competitivo, che non va trascurato nonostante il peso ridotto degli addetti al settore. La natura agricola ha caratterizzato con forza l'immagine fisica di Marcianise, nella quale permane un tipo abitativo che ha la sua radice nella corte campana e che si è evoluto verso la casa unifamiliare a cortina, mantenendo alcuni caratteri anche nelle più recenti costruzioni abusive, come la relativa chiusura sulla strada, l'ampio androne, il cortile interno, la muratura di tufo, le facciate con balconi, i ballatoi interni, l'orto o il giardino anche di dimensioni minime.

La più recente espansione è avvenuta anche per effetto di componenti spontanee, con l'occupazione di estese superfici. Il che ha comportato la quasi saturazione del mercato abitativo con la notevole disponibilità di appartamenti sfitti e/o invenduti.

Nel territorio comunale di Marcianise è presente una relativa varietà di funzioni con diverse tipologie di attrezzature collettive prevalentemente pubbliche; sono numerose le sedi commerciali e i manufatti produttivi, ubicati in maggioranza all'interno dell'agglomerato ASI.

La maggior parte delle attrezzature pubbliche sono dislocate nell'area centrale del tessuto urbano; le zone periferiche di recente formazione ne sono gravemente carenti e soltanto nel grande rione di edilizia residenziale pubblica sono presenti in prevalenza attrezzature scolastiche, le più diffuse nell'intero territorio, con diversi istituti per l'istruzione superiore. Va poi menzionato l'ospedale, con la sede nel centro urbano e quella esterna, più recente.

Secondo lo studio *Structures agraires en Italie Centro-meridionale. Cadastres et paysage ruraux*, di G. Choquer, M. Clavel-Lévêque, F. Favory et J. P. Vallet, Collection de L'École Française de Rome, n. 100, è rintracciabile una doppia maglia centuriale, che, con lo stesso orientamento nelle due direzioni ed un passo leggermente più piccolo (705 m invece di 706), presenta una sovrapposizione degli assi in direzione est-ovest, ed uno slittamento di circa 100 m degli assi in direzione nord-sud. Tale ricostruzione si basa sull'individuazione, attraverso l'osservazione aerea, delle tracce di assi interrati e sulla riconnessione di "cippi di centuriazione" - di cui il più noto è quello a sud del Castello di Loriano denominato *pietra di Trentola* - e di altre testimonianze archeologiche che non rientrano nella organizzazione tradizionale dell'*Ager Campanus* attestato sul cippo di S. Angelo in Formis e sul catasto "gracchiano". L'esistenza di un'ulteriore suddivisione, più antica e degradata,⁹ fornirebbe la spiegazione di alcune irregolarità della maglia, alcuni "innesti a baionetta" degli assi, e, in particolare a Marcianise, della localizzazione di chiese e croci che verrebbero in tal modo ad allinearsi sul decumano (asse nord-sud) di questa precedente orditura.

Non mancano i manufatti dismessi, in prevalenza ad originaria destinazione produttiva, ubicati anche in adiacenza al tessuto residenziale. I tessuti urbani di cui è costituita la città storica di Marcianise sono il prodotto di una sedimentazione progressiva di elementi - spesso anche "poveri", sia nella qualità architettonica che nei materiali - all'interno di una forte maglia strutturale e secondo una logica insediativa riconoscibile anche nei tessuti più recenti.

La conoscenza delle regole di costruzione della città storica può costituire una base importante per la definizione di criteri per la riqualificazione dei tessuti consolidati nel rispetto dell'identità storico-architettonica e delle logiche insediative tradizionali.

Come meglio si vedrà nel seguito, il tessuto antico ha subito un consistente addensamento, dovuto sia all'occupazione parziale degli spazi aperti interni alle corti, sia alla trasformazione del costruito con frequenti sostituzioni soprattutto degli edifici a corte con edifici in linea o a blocco, generalmente a tre livelli fuori terra, il primo dei quali presenta spesso sulla strada un porticato a destinazione commerciale. E' stato così alterato in modo irreversibile uno dei caratteri più evidenti della morfologia urbana, quello della continuità e compattezza delle cortine edilizia lungo le strade. Frequente rimaneggiamento è quello col quale, sia all'interno delle corti che sulle facciate lungo le strade, le tipologie preesistenti vengono stravolte sostituendo la scala aperta con un blocco scala interno al corpo di fabbrica e con la trasformazione del ballatoio in balcone continuo a sbalzo.

La Variante generale al PRG del 1957, adottata nel 1977 e approvata nel 1983, era impostata sull'interpretazione del Piano ASI come strumento calato dall'alto, del tutto indifferente agli assetti configurati dalla strumentazione comunale e pesantemente condizionante le potenzialità di sviluppo connesse alla valorizzazione delle risorse esistenti, in primo luogo quelle agricole: all'agricoltura il Piano ASI sottraeva suoli ad alta produttività ponendo in maniera preoccupante la competizione industria-agricoltura.

Alla presenza dell'agglomerato industriale veniva anche addebitato il fenomeno migratorio, che ha determinato la forte crescita demografica registrata nel Comune di Marcianise dal 1967. Pertanto la "politica di gestione e di sviluppo" a base della variante era quella della massima utilizzazione del patrimonio edilizio, riducendo al minimo le aree di nuovo insediamento, anche per tutelare le aree agricole già fortemente penalizzate dall'estensione dell'agglomerato ASI.

La successiva Variante del 1996, era finalizzata essenzialmente sulla riconfigurazione e integrazione delle zone D, destinate alla attività produttive.

A parte l'obbligo per tutti i Comuni campani di dotarsi del Piano Urbanistico Comunale istituito dalla recente legge regionale n. 16/2004, le due varianti configurano un quadro previsionale e normativo ormai del tutto superato e inadeguato alle esigenze via via affermatesi in conseguenza dei forti processi di trasformazione sinteticamente descritti.

II.2 Il sistema della mobilità e dei trasporti

Il sistema dei trasporti su ferro nell'area tra Caserta e Napoli può essere configurato in funzione delle prospettive che conseguono dall'Accordo Quadro stipulato tra la Regione Campania, il Ministero dei Trasporti e le Società FS e TAV.

La grande novità è rappresentata dall'entrata in esercizio della linea Napoli-Roma ad alta velocità (AV). Oltre alla ristrutturazione (in corso) della stazione di testa della linea a Napoli Centrale, è in costruzione ad Afragola la "Stazione di Porta"; la sua realizzazione comporta interventi urbanistici, stradali e ferroviari per l'accesso non soltanto dal sistema Napoli-Caserta ma anche dagli altri capoluoghi regionali. La stazione avrà il ruolo di attestamento metropolitano lungo il tracciato che proseguirà verso Salerno-Battipaglia e, in un futuro indeterminato, verso la Calabria. E', peraltro, presumibile che i maggiori effetti di impatto della stazione e delle funzioni attratte potranno interessare, quale area di prima gravitazione, la fascia mediana della piana campana estesa dall'Aversano al Nolano, nella quale gravita Marcianise.

Sono anche di rilievo le previsioni relative alla direttrice interna Tirreno-Adriatico, interessata dal raddoppio della Caserta-Benevento-Foggia, per la quale si attuerà la connessione alla linea AV con *by-pass* a nord di Capua. Il raddoppio della linea, oltre a potenziare il collegamento sulla direttrice Roma-Bari con treni IC, servirà meglio le aree interne campane, ed in particolare quella di Benevento – tra l'altro, sede di una università in rapida crescita -, costituendo un'infrastruttura in grado di sostenere e valorizzare le potenzialità economiche e turistiche della regione interna. Su questa direttrice verrà in ogni caso a realizzarsi un rilevante potenziamento del corridoio plurimodale per la Puglia, avviando la rimozione dello storico deficit di connessioni tra Campania e Puglia, solo parzialmente risolto dall'autostrada Napoli-Bari.

Infine, per quanto concerne le direttrici regionali, è previsto l'utilizzo della rete FS scaricata del traffico nazionale. In particolare, emerge il potenziamento dei collegamenti tra Napoli e Caserta, per Cancellò ed Aversa. Gli effetti dell'Accordo di programma tra Regione, FS e ferrovie concesse pone il Casertano al centro di una rete ferroviaria rinnovata e migliorata negli standard; il potenziamento dei recapiti, di essenziale rilievo (e di specifico interesse dell'hinterland di Marcianise) dovrebbe comprendere la localizzazione di otto fermate, quattro sulla Cassino-Napoli (Italtel di S.Maria Capua Vetere, Curti, Casapulla, Casagiove), due tra l'agglomerato ASI di Marcianise e quello di Ponteselice, una sulla Caserta-Aversa, in territorio di Portico, e l'ultima, sulla Napoli-Caserta-Benevento, a San Clemente-Centurano.

Il quadro del nuovo assetto infrastrutturale e funzionale della rete ferroviaria – che ha nell'interramento della stazione di Caserta la sua forse più significativa realizzazione - viene completato con l'instradamento del traffico merci sulla direttrice Roma-Cassino-Capua-Marcianise-Cancellò-Sarno-Salerno, con connessioni all'interporto Sud Europa di Marcianise – Maddaloni. L'interporto merci, il più importante del Sud Europa, sito a ridosso dei mercati di produzione e consumo del Napoletano, del Casertano e del Nolano, dovrebbe, a regime, connettersi logisticamente con il porto di Napoli, ma anche con quelli di Salerno e di Gioia Tauro. Sempre in merito alla connessione della struttura con gli insediamenti produttivi e infrastrutturali della piana campana, oltre alle evidenti potenziali sinergie con gli impianti produttivi negli agglomerati ASI, vanno notata la rilevante emergenza per le gravitazioni sul nodo ferroviario di interscambio del CIS di Nola; cui si aggiungeva in origine quello sull'aeroporto internazionale di Grazzanise - col quale era previsto un collegamento per il traffico cargo -, successivamente scomparso dall'orizzonte infrastrutturale del Mezzogiorno.

Per quanto riguarda la viabilità su gomma, la grande maglia descritta nel precedente § II.1 costituisce un'orditura di base notevolmente sviluppata. Ad integrazione della dotazione infrastrutturale della conurbazione centrale campana furono indicate ulteriori prospettive di sviluppo con una sorta di raccordo anulare Caserta – Napoli. Fu formalizzata, nel 2007, la proposta di due nuove arterie: la prima, a quattro corsie, di collegamento del nuovo svincolo di Capua sud-Santa Maria C.V. della A1 con l'Asse di supporto all'altezza dello snodo di Villa Literno, dal quale sarebbe stato possibile raggiungere Nola, ma anche immettersi sulla tangenziale di Caserta (Variante ANAS); la seconda, a due corsie, avrebbe collegato l'arteria suddetta all'esistente casello di Capua dell'A1, che sarebbe diventato Capua nord.

La prima arteria avrebbe dovuto servire l'aeroporto di Grazzanise. Tale scalo, come già a suo tempo quello previsto al lago Patria, dopo lo studio di fattibilità, è stato oggetto di indecisioni e rinvii, per poi essere definitivamente accantonato. Solo a titolo informativo va comunque ricordato che esso sarebbe stato previsto con ruoli di grande nodo del traffico internazionale da e per il Mezzogiorno d'Italia e delle provenienze dall'Oriente e dall'Africa, con funzione integrativa di Fiumicino, come sistema cargo in sostituzione di Fiumicino ed, infine, come polo per manutenzioni e riparazioni di velivoli e motori d'interesse nazionale ed internazionale. Per quanto riguarda i passeggeri, lo studio di fattibilità indicava 2 milioni di unità a circa dieci anni dalla realizzazione; per quanto riguarda il traffico merci (polo cargo verso il mercato dell'Italia peninsulare) si prevedevano 350.000 t/anno, corrispondenti a 3,5 milioni passeggeri equivalenti.

Il sistema infrastrutturale di connessione tra l'aeroporto e il territorio avrebbe potuto avvalersi dell'attuale rete, già in grado di consentire un'elevata accessibilità allo scalo aeroportuale dal territorio regionale e dalle regioni contermini. Si trattava della direttrice costituita dal tratto Capua-Napoli dell'autostrada Roma-Napoli e dalle sue connessioni con le SS 7bis e 87 (fascia urbanizzata Caserta-Aversa-Napoli); della SS 47 quater Domitiana, con i tratti di varianti collegate lungo il litorale da Mondragone ai Campi Flegrei; della SS 264, della Circumvallazione di Napoli, dall'Asse di supporto e dall'Asse mediano. Ma l'Accordo di programma Regione/Ferrovie prevedeva anche una bretella di collegamento tra la Stazione di Villa Literno e l'Aeroporto, con raccordo all'anello di congiunzione con la metropolitana di Napoli.

Anche a prescindere dalla realizzazione dell'aeroporto, se si considerano il sistema viario di collegamento tra Villa Literno e i caselli di Capua, l'interporto con i relativi raccordi, la fascia territoriale che comprende Marcianise, è comunque significativa per il ruolo produttivo e commerciale ed è destinata ad una forte connessione col sistema infrastrutturale europeo.

E' evidente che gli scenari di sviluppo della città e del territorio di Marcianise non possono prescindere dal destino di questo sub-sistema regionale, che può contare su grandi occasioni in programma e in via di attuazione. Circa le concrete possibilità di successo delle opzioni territoriali proponibili mediante il PUC di Marcianise, i limiti territoriali del PUC stesso obbligano alla definizione delle azioni di area vasta mediante il concerto delle Istituzioni.

II.3 I piani, le norme e i vincoli sovraordinati

Il PUC di Marcianise deve conformarsi ai vincoli e alle normative sovraordinati di diversa scala e natura dei piani generali, quali il Piano Territoriale Regionale e il Piano territoriale di coordinamento provinciale, e dei piani di settore, cioè il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania Nord occidentale, il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta e il Piano Regionale delle Attività Estrattive.

II.3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Con la legge regionale della Campania 13.10.2008 n. 13 è entrato in vigore il Piano Territoriale Regionale, volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

Il PTR della Regione Campania si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Nella lunga parte analitica, il piano suddivide il territorio regionale nei seguenti cinque Quadri Territoriali di Riferimento (QTR):

- **Il Quadro delle Reti:** la rete ecologica, la rete dell'interconnessione e la rete del rischio ambientale, che attraversano il territorio regionale;
- **Il Quadro degli Ambienti Insediativi:** individuati in numero di nove in rapporto alle caratteristiche morfologico-ambientali e alla trama insediativa. Gli ambienti insediativi contengono gli elementi ai quali si connettono i grandi investimenti e per i quali vengono costruite delle "visioni" ai fini dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali;
- **Il Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS):** sono individuati sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, confrontando il "mosaico" dei Patti territoriali, dei Contratti d'area, dei Distretti industriali, dei Parchi naturali e delle Comunità montane. Tali sistemi sono classificati in funzione di *dominanti territoriali* (naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale, paesistico-culturale). Ciascuno di questi STS si

colloca in una matrice di indirizzi strategici specificata all'interno della tipologia delle sei classi suddette;

- **Il Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC):** sono individuati alcuni “campi territoriali” nei quali la sovrapposizione dei Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza degli spazi di particolare criticità nei quali si ritiene che la Regione debba promuovere un'azione prioritaria di interventi particolarmente integrati;
- **Il Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”.**

Vengono anche individuati 9 “Ambienti insediativi”. Il n. 1 è quello della “Piana campana”, caratterizzata da residui pregi ambientali e naturalistici, da una forte pressione insediativa e da rischi di inquinamento, da diffuse attività estrattive anche abusive.

Nella parte a contenuto programmatico, gli Indirizzi strategici per l'Ambiente insediativo n. 1 sono i seguenti:

- superare i problemi di compatibilità delle opere di grande infrastrutturazione mediante la qualità delle soluzioni previste per ogni ipotesi di nuova opera o di modifica di quelle esistenti.
- costruire un progetto di connessione tra i residui ambienti a naturalità diffusa, tutelando la permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico e di ampi tratti liberi da edificazione sulla costa favorendo la promozione economica del territorio sulla base delle tradizioni e delle specificità esistenti e compatibili con la risorsa ambiente;
- perseguire il recupero delle condizioni ottimali di qualità dell'ambiente marino e costiero, l'armonizzazione delle varie attività antropiche e degli usi del territorio costiero limitandone gli impatti, il mantenimento e la valorizzazione delle risorse paesistiche e culturali, la riduzione o l'eliminazione delle attività a rischio di inquinamento attraverso il miglioramento della gestione degli insediamenti umani soprattutto nei riguardi dell'acqua potabile, dei reflui e dei rifiuti solidi e scarichi industriali e la revisione e il completamento della rete depurativa;
- costruire un modello che trasformi la conurbazione della piana in sistema policentrico fondato su una pluralità di città, di ruoli complementari, di diversificate funzioni prevalenti, ricercando le tracce di identità residue e utilizzando numerose aree in dismissione.

Emerge con chiarezza nel documento regionale, la necessità di intervenire nelle conurbazioni territoriali ad alta densità abitativa e degrado, in quanto risulta evidente la scomparsa dei caratteri identitari dei sistemi insediativi *che rimangono riconoscibili solo in aree a forte caratterizzazione morfologica.*

Nella sua parte a contenuto programmatico, il PTR individua 45 “Sistemi Territoriali di Sviluppo” (STS), distinguendone 12 “a dominante naturalistica” (contrassegnati con la lettera A), 8 “a dominante culturale” (lett. B), 8 “a dominante rurale – manifatturiera” (lett. C), 5 “a dominante urbana” (lett. D), 4 “a dominante urbano – industriale” (lett. E) e 8 “costieri a dominante paesistico – culturale – ambientale” (lett. F).

Il D4 (Sistema urbano Caserta e Antica Capua), rientra tra quelli a dominante urbana¹⁰ e se ne mette in evidenza l'atipica conservazione dell'andamento di crescita della popolazione, con un incremento del 7,73% nel decennio intercensuario '81 – '91 e del 6,47% nel decennio '91 – '01. Il sistema D4 registra anche incrementi del numero delle Unità Locali (+22,4%) e degli addetti (+15,86%).

La “matrice degli indirizzi strategici” mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi STS “al fine di orientare l'attività dei tavoli di co-pianificazione”. Nella matrice, le righe sono costituite dai vari STS e le colonne dagli indirizzi: Interconnessione (riferito alle previsioni del Piano Regionale dei Trasporti), distinta in accessibilità attuale – A1 – e programmata – A2 -; Difesa della biodiversità – B1 -, Valorizzazione dei territori marginali – B2 -; Riqualficazione della costa

¹⁰ Comprende il Comune capoluogo più 22 Comuni contermini.

– B3 -; Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio – B4 -; Recupero delle aree dismesse – B5 -; Rischio vulcanico – C1 -; Rischio sismico – C2 -; Rischio idrogeologico – C3 -; Rischio di incidenti industriali – C4 -; Rischio rifiuti – C5 -; Rischio per attività estrattive – C6 -; Riqualificazione e messa a norma delle città – D2 -; Attività produttive per lo sviluppo industriale – E1 -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (sviluppo delle “filiera”) – E2a -; Attività produttive per lo sviluppo agricolo (diversificazione territoriale) – E2b -; Attività produttive per lo sviluppo turistico – E3 -.

I pesi sono i seguenti: 1, per la scarsa rilevanza dell’indirizzo; 2, quando l’applicazione dell’indirizzo consiste in “interventi mirati di miglioramento ambientale e paesaggistico”; 3, quando l’indirizzo “riveste un rilevante valore strategico da rafforzare”; 4, quando l’indirizzo “costituisce una scelta strategica prioritaria da consolidare”.

I principali interventi in campo infrastrutturale sono: per quanto riguarda la viabilità, il completamento della SS 87 Napoli – Caserta; il prolungamento della Circumvallazione Esterna di Napoli; il nuovo collegamento tra le autostrade e Capodichino. Per il sistema ferroviario vengono segnalati: il raccordo tra la linea Aversa – Napoli e la variante della linea Canello; la linea metropolitana Napoli – Piazza G. Di Vittorio – Casoria; la trasversale Quarto-Giugliano – stazione AV di Afragola.

La riga del Sistema Casertano (D4) riporta i seguenti valori:

A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D2	E1	E2a ¹¹	E2b	E3
3	3	1	-	-	2	4	-	3	-	1	2	4	4	4	2	1	3

¹¹Il valore 4 attribuito all’indirizzo strategico E2b è motivato dalla forte vocazione rurale, ambientale e paesaggistica, che giustifica la forte “strategicità” dell’indirizzo.

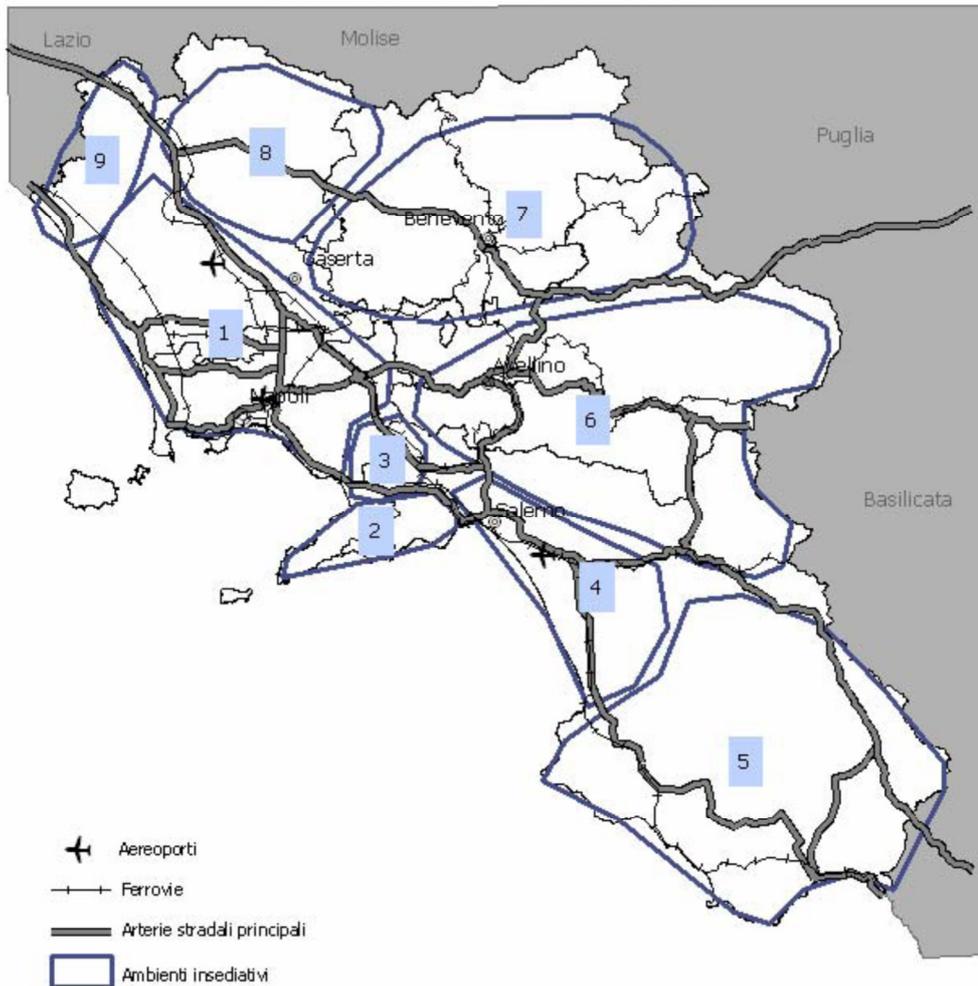


Figura 1: Piano Territoriale Regionale: Ambienti insediativi. Il comune di Marcianise rientra nell’Ambiente insediativo 1 “Piana campana”.

3° QTR:

- Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti -

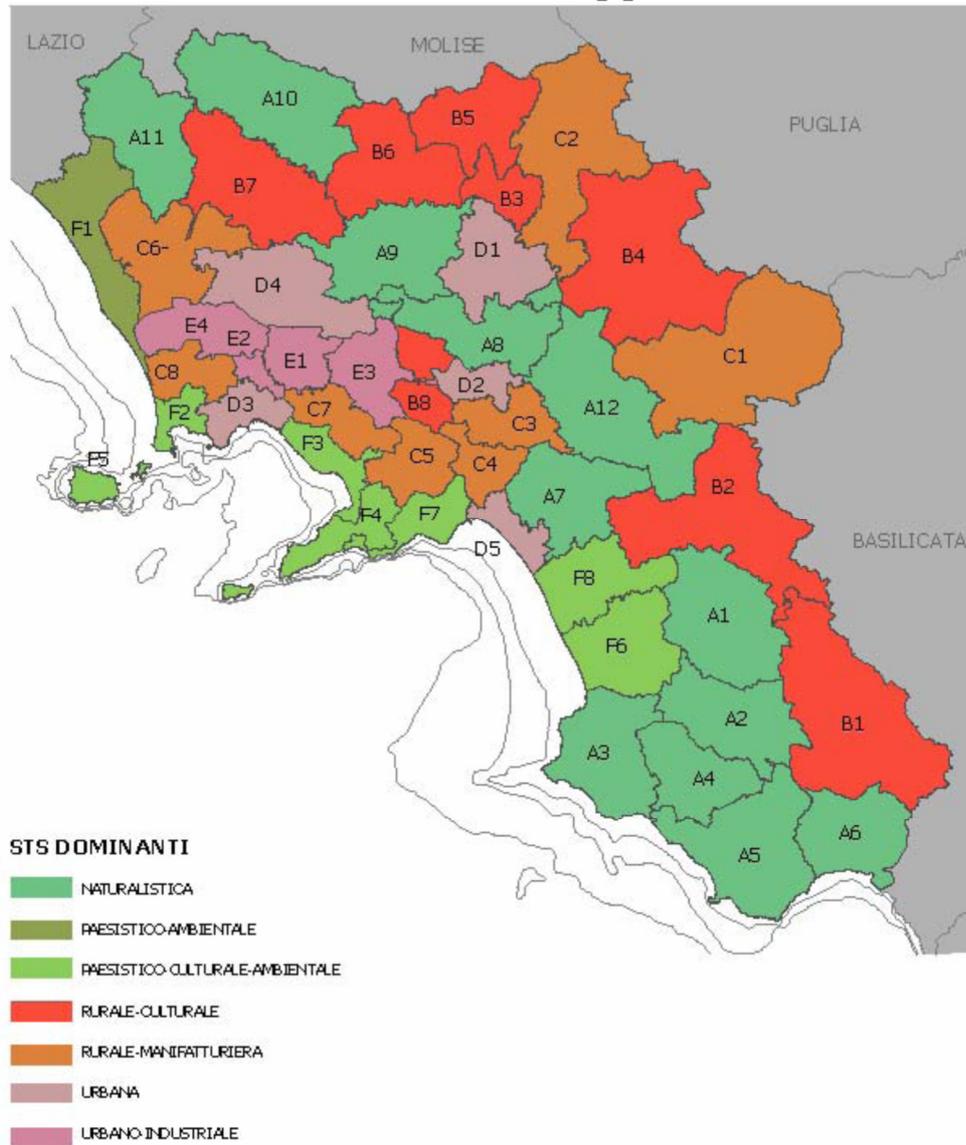


Figura 2: Piano Territoriale Regionale: Sistemi Territoriali di Sviluppo. Il comune di Marcianise fa parte del STS D4 “a dominante urbana”.

1.3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale è stato approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 26 del 26.4.2012 ed è divenuto efficace a seguito della pubblicazione nel BURC (Bollettino Ufficiale della Regione Campania) dell'avviso di avvenuta approvazione.

La Relazione illustrativa e i grafici contengono un approfondito quadro conoscitivo, articolato in relazione alla pianificazione sovraordinata (PTR) e di settore (Piano di Bacino, Piani paesaggistici, Parchi), e allo stato di fatto territoriale (demografia, attività produttive, territorio naturale e agricolo, beni culturali e paesaggistici, sistema insediativo e conurbazione, accessibilità, risorse energetiche, rischi, illegalità – abusivismo e “aree negate”. Vengono delineati gli scenari tendenziali al 2022 di domanda e fabbisogno per gli usi residenziali e produttivi. Si giunge infine all'assetto proposto mediante le scelte di piano sulla base degli ambiti insediativi provinciali e delle strategie territoriali.

Il Ptcp contiene norme e prescrizioni dettagliate, che riguardano anche le modalità di redazione dei piani comunali, con particolare riguardo al dimensionamento e alla determinazione del fabbisogno edilizio abitativo, al consumo di suolo, alla tutela dei valori ambientali e delle aree di pregio e a rischio.

Il Piano, sulla base dei dati al 2007, è dimensionato in base ad un “orizzonte temporale” di 15 anni (2022). Poiché i dati relativi alla demografia e al patrimonio edilizio sono aggiornati al 2007, anno di completamento della redazione, il riferimento all'arco quindicennale è ancorato al 2022. Conseguentemente, l'art. 65, comma 10, delle Norme di attuazione, prescrive che *i PUC organizzano le previsioni... in:*

- *Disposizioni strutturali, comprensive dei dimensionamenti, riferiti ad un arco temporale non superiore a 15 anni;*
- *Disposizioni programmatiche riferite ad un arco temporale di 5 anni.*

Ma i carichi insediativi, di cui più specificamente si tratta nella presente relazione nella parte dedicata al dimensionamento del PUC, sono individuati per ambiti sovracomunali al 2018, mentre l'art. 66 delle Norme di attuazione stabilisce che *il calcolo dell'eventuale fabbisogno ulteriore, successivo al 2018, è effettuato in sede di copianificazione con la Regione Campania, come da parere reso dalla medesima Regione Campania per la conformità del Ptcp al Ptr.*

Conseguentemente, il limite temporale indicato comporta che, poiché i dati di partenza sono quelli del 2007, tutti gli alloggi realizzati tra il 2008 e il febbraio 2012 vanno computati nel fabbisogno al 2018 e che, quindi, considerando i tempi impiegati dalle amministrazioni comunali per l'adozione dei PUC, lo sbarramento posto per il 2018 vedrà crescere progressivamente la quota di edilizia residenziale esistente e decrescere quella programmata.

Il PTCP evidenzia che nell'ambito di Caserta si concentra il 47% della popolazione della provincia e riconosce, nell'ambito della provincia, due sistemi forti: quello incentrato su Caserta, nel quale rientra Marcianise, e l'altro su Aversa.

Per l'ambito di Aversa, il PTCP propone:

- di limitare l'espansione puntando sulla riqualificazione dell'esistente;

Per la conurbazione casertana:

- consolidare l'ambito urbano di Caserta;

Per le aree interne:

- puntare sulla qualificazione delle produzioni agricole, favorire gli insediamenti agrituristici;

Per le aree costiere:

- risanamento e riconversione favorendo attività che consentano un uso stagionalizzato.

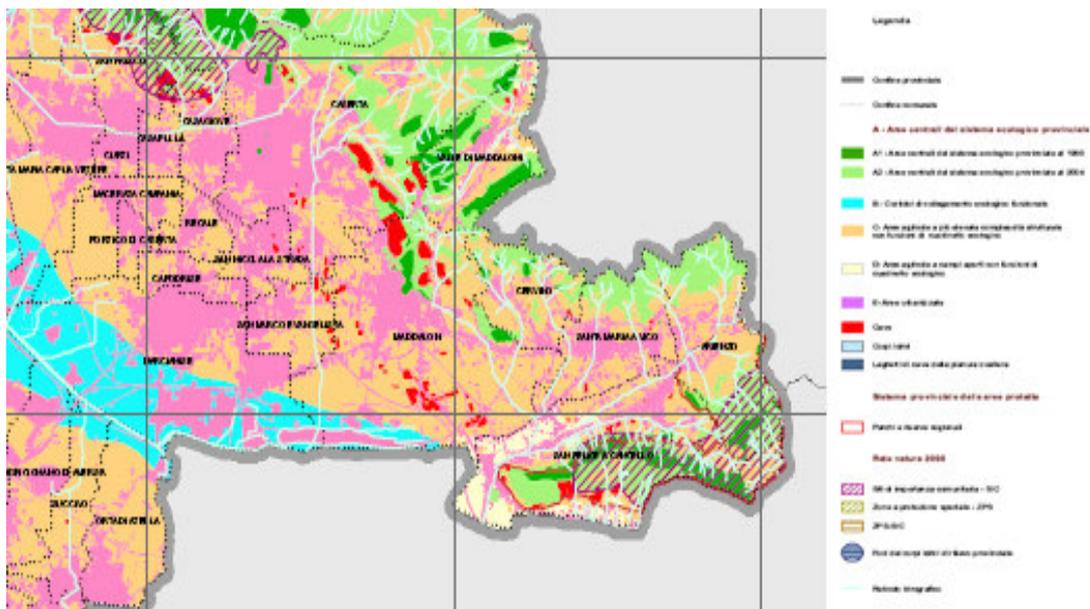


Figura 3: Stralcio PTCPP Caserta – Il Sistema ecologico

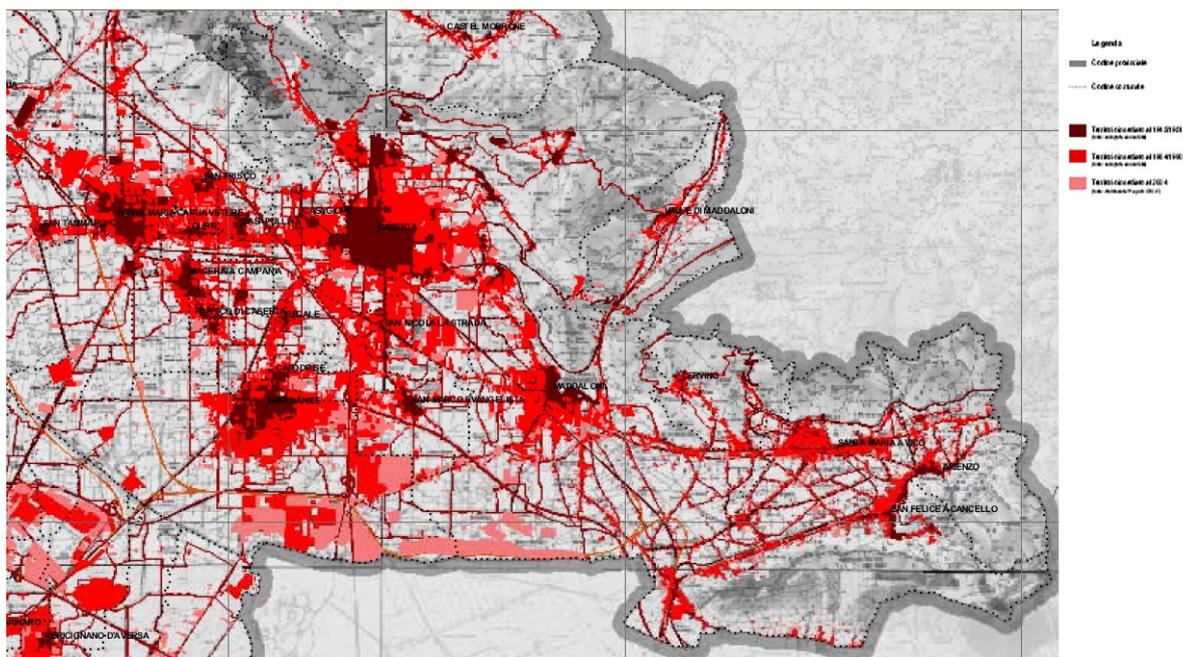


Figura 4: Stralcio PTCPP Caserta – L'evoluzione degli insediamenti

Per quanto attiene al territorio urbano considerato di impianto storico, quello insediato fino alla metà del '900, si propone di sostenere la residenzialità e limitare la pressione del traffico. Per i tessuti urbani prevalentemente residenziali di recente formazione, si propone la riqualificazione anche con interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per quelli di recente formazione prevalentemente produttivi va realizzato l'adeguamento normativo – funzionale; è necessario però ridurre la pressione sull'ambiente e realizzare un miglior rapporto con le residenze.

Il piano propone uno scenario tendenziale e uno programmatico.

Il fabbisogno abitativo della provincia (compresi gli alloggi recuperabili) è stimato a 15 anni (2007 – 2022) in 70.585 alloggi; il fabbisogno di aree per standard ammonta a circa 900 ettari.

Al Ptcp, come prescrive la L.R. n. 16/2004, dovranno uniformarsi i PUC dei singoli comuni.

Il piano riprende i Sistemi territoriali di sviluppo del PTR e, sulla scorta di analisi riferite ai Sistemi locali di lavoro (Sll, ISTAT 2004) con la logica dell'*autocontenimento*, basato su indicatori che evidenziano il rapporto tra i luoghi di residenza e quelli del lavoro al fine di evitare il più possibile il fenomeno del pendolarismo, individua, nel territorio provinciale, 6 ambiti insediativi:

1. Aversa
2. Caserta¹²
3. Mignano Monte Lungo
4. Piedimonte Matese
5. Litorale domitio
6. Teano

Sulla base dei dati demografici del 2007 (motivo per il quale nelle tabelle che seguono mancano dati del censimento 2011), il Ptcp evidenzia che la popolazione della Provincia, pari a 897.120 abitanti, è distribuita per il 47% nell'ambito insediativo facente capo a Caserta, per il 29% a quello di Aversa, per l'11,2% al Litorale Domitio facente capo a Sessa Aurunca, per il 7,0% a Piedimonte Matese, per il 4,9% a Teano e solo per l'1,3% a Mignano Montelungo.

La distribuzione demografica rispecchia in pieno la morfologia del territorio provinciale, con una forte concentrazione nelle aree, prevalentemente pianeggianti urbane di Caserta e di Aversa e, in una certa misura, sul litorale domitio, ove la maggior parte della popolazione residente vive a Castelvolturo, Mondragone, Cellole, Sessa Aurunca; nella zona settentrionale vi sono territori comunali di modesta dimensione demografica e densità abitativa, nei quali prevalgono i valori della natura del paesaggio. In questo distretto settentrionale i valori paesaggistici e ambientali sono sostanzialmente conservati, con poche e irrilevanti turbative.

AMBITI INSEDIATIVI

	1971	1981	1991	2001	Var.% 71-01	Var.% 91-01
Aversa	178.991	209.172	229.263	241.657	35%	5,4%
Caserta	310.451	348.825	376.711	398.918	28,5%	5,9%
Mignano M.Lungo	12.856	11.855	12.107	11.822	-8,0%	- 2,4%
Piedimonte M.	60.940	63.040	64.202	62.345	2,3%	-2,9%
Litorale Domitio	72.058	77.875	89.244	93.765	30,1%	5,1%
Teano	42.663	44.861	44.288	44.365	4,0%	0,2%

Popolazione residente ai censimenti ISTAT – Fonte PTCP

AMBITI INSEDIATIVI

	2001	2004	2007	Var.% 2001-2007	Var.%2004-2007
Aversa	241.379	250.449	261.023	8,1%	4,2%
Caserta	398.765	410.816	418.113	4,9%	1,8%

¹²L'ambito insediativo di Caserta comprende la conurbazione casertana, formata dall'intreccio di insediamenti cresciuti attorno alla via Appia, da San Felice a cancello a Caserta a Marcianise, a Santa Maria Capua Vetere fino alla Capua moderna; in direzione di Roma si aggiungono al sub-sistema della conurbazione casertana altri due sub-sistemi: quello che cinge a corona la piana del basso Volturno, da Grazzanise a Francolise a Sparanise e quello formato sulle pendici del Monte Maggiore, da Pignataro Maggiore a Pontelatone.

Mignano M.Lungo	11.799	11.698	11.503	-2,5%	-1,7%
Piedimonte M.	62.228	62.669	62.489	0,4%	-0,3%
Litorale Domitio	93.623	99.325	100.875	7,7%	1,6%
Teano	44.355	44.385	43.817	-1,2%	-1,3%

Popolazione anagrafica al 31 dicembre – Fonte PTCP

Le scelte di piano considerano: per gli Ambiti insediativi della provincia, la dinamica e la concentrazione demografica nonché l'evoluzione e i caratteri del sistema insediativo; in funzione della "strategia territoriale", la discontinuità del modello insediativo nella continuità del verde; la riqualificazione e il recupero del territorio. Si previene così all'assetto territoriale proposto.

Quanto all'Ambito insediativo di Caserta, cui appartiene il comune di Marcianise, lo "scenario tendenziale al 2022" presenta una popolazione residente di 441.583 unità, con un incremento del 6,1% rispetto al 2007 (413.373); un incremento del numero dei nuclei familiari da 145.987 al 2007 a 174.545 al 2022 (28,558%) e un calo della composizione media del nucleo familiare (da 2,86 a 2,53 unità); un invecchiamento della popolazione, che dall'età media di 38,4 anni al 2007 passerebbe a 42,6, con un'incidenza degli ultrasessantacinquenni che passerebbe dal 14,4 del 2007 al 18,9 al 2022.

All'ambito di Caserta vengono attribuiti: un incremento di abitazioni, sempre al 2022, di 40.693 unità; un incremento di spazi per attività produttive del 12,6% per l'industria e del 9,1% per i servizi.

Notevole attenzione viene dedicata al c.d. "territorio negato", le cui aree, estese per 5000 ha, sono distribuite in prevalenza tra gli ambiti di Caserta e di Aversa, definite come *la rappresentazione cartografica del degrado diffuso in provincia (accumuli di rifiuti, cave, spazi dismessi etc.)*. Tali aree vengono destinate a perdere il carattere negativo che le definisce attraverso radicali trasformazioni. Le aree negate con potenzialità insediativa sono quelle classificate come *aree critiche urbane*, per le quali il Ptcp promuove interventi di rinaturalizzazione e ripristino dei caratteri naturalistici preesistenti. I PUC devono indirizzare su queste aree le scelte insediative, garantendone la riqualificazione secondo il principio che ogni intervento di trasformazione dev'essere rivolto anche al recupero di una situazione critica preesistente.

Tra i nodi infrastrutturali sono indicati l'Interporto Sud Europa e l'aeroporto di Grazzanise. Per il primo, in conformità al PTR, vengono confermate le funzioni tipiche di scambiatore intermodale gomma-ferro, di nodo della logistica e di *hub* e vengono previsti interventi complementari e di integrazione come l'adeguamento della viabilità di accesso al terminal intermodale; il secondo viene inquadrato in un progetto di sviluppo del sistema aeroportuale regionale costituito da scali differenziati, oltre che per localizzazione, per caratteristiche tecniche e per funzioni svolte. Per Grazzanise il Ptcp conferma il ruolo internazionale di classe ICAO e le infrastrutture di collegamento alle reti stradale e ferroviaria. Purtroppo, come già avvenne per l'aeroporto del Lago Patria dopo due decenni di dibattiti e incertezze, anche la realizzazione dell'aeroporto di Grazzanise si è allontanata per la concomitanza di cause diverse.

Un ruolo importante, tra i complessi di interventi delineati dal piano, viene assegnato alle aree agricole e del territorio aperto - con la tutela delle produzioni tipiche e pregiate e la riqualificazione delle altre - e alla riqualificazione dei sistemi urbani

Venendo specificamente al comune di Marcianise, la relazione del Ptcp contiene:

- L'individuazione, tra le sorgenti di rischio ambientale e di incidente rilevante, degli impianti "Sol spa" ed "Ecobat" (Tab. 8.52);
- il censimento delle "aree negate", che conta 95 siti per 192,35 ha (Tab. 9.2);
- nella ricognizione dello stato attuazione e dello stato di fatto degli agglomerati ASI, la ripartizione della superficie dell'agglomerato di Marcianise (di 357,7 ha totali) in superficie occupata (263,9 ha pari al 73,8%) e superficie libera (93,8 ha pari al 26,2%);
- a proposito dei sistemi di mobilità sostenibile, il richiamo all'iniziativa del *Ring verde*.

Nella redazione dei PUC occorre tener presente che:

1. le nuove residenze, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, vanno, prioritariamente, realizzate nelle aree dismesse;
2. occorre evitare nuovo impegno di suolo; qualora fosse necessario interessare nuove aree, queste vanno reperite in continuità con il tessuto urbano esistente;
3. il territorio va suddiviso in insediato e rurale;
4. la nuova edificazione deve considerare le aree negate e soddisfare fabbisogni di standard, anche pregressi;
5. gli Atti programmazione degli interventi (art. 25 L.R. n.16/2004) vanno redatti tenendo conto delle finalità di cui ai precedenti punti;
6. occorre dare priorità agli interventi di riqualificazione nelle aree più facilmente accessibili;
7. vanno individuati i tessuti storici in conformità con gli elaborati del Ptcp prevedendo una specifica disciplina di tutela;
8. va recuperato l'abusivismo;
9. le nuove aree per insediamenti produttivi vanno individuate solo a seguito di specifico studio;
10. occorre realizzare cinture verdi tra i principali sistemi insediativi;
11. è opportuno sviluppare l'agriturismo prevalentemente nelle zone interne.

I criteri per il dimensionamento del PUC in relazione al carico insediativo per nuove abitazioni, alle aree di uso pubblico e alle aree a destinazione produttiva, stabiliti dalle Norme di attuazione, vengono richiamati nei successivi §§ che descrivono i contenuti del PUC.

II.3.3 Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Campania Nord Occidentale

Il territorio di Marcianise è compreso nel Bacino della Campania Nord Occidentale. Il PAI di tale Bacino fu adottato con la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 11 del 10.5.2002 ai sensi dell'art. 20 della legge n. 183/89, dell'art. 1 bis della legge n. 365/2000 e dell'art. 5 della legge regionale n. 8/1994. Con Delibera di Comitato Istituzionale n. 384 del 29.11.2010 è stato approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania. Le prescrizioni di Piano sono esecutive dal 20 dicembre 2010, data di pubblicazione sul BURC.

Il Piano persegue l'obiettivo di garantire al territorio del Bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti idraulici e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.

Il corso dei Regi Iagni, che coincide col confine comunale a sud, è compreso nel "reticolo idrografico" riportato in cartografia. La "**Carta della Pericolosità per fenomeni di allagamento da esondazione**" segnala una fascia di profondità variabile (con la massima nel tratto sud occidentale del territorio comunale) sui due lati dello storico canale tra le "**Conche endoreiche e zone a falda subaffiorante**". A tale conca corrisponde, nella "**Carta del rischio idraulico**" la fascia **R1 – Rischio moderato** -. Per tale area occorrerà garantire la conformità del PUC alle Norme di attuazione del PAI.

Nessun rilievo contiene il PAI per il territorio (pianeggiante) di Marcianise in ordine alla pericolosità e al rischio da frana.

II.3.4 Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta

Gli insediamenti degli agglomerati industriali di Marcianise - San Marco Evangelista rientrano nel quadro della politica di intervento straordinario nel Mezzogiorno della seconda metà degli anni '70.

La legge n. 634 del 29/7/57 (art. 21) istituiva i Consorzi tra Comuni del Mezzogiorno col compito di localizzare le aree di insediamento industriale. Veniva data così l'opportunità agli imprenditori di realizzare nuove iniziative produttive, e alle piccole e medie imprese di ampliare, ammodernare e ristrutturare gli impianti già esistenti.

Nasceva, così, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Terra di Lavoro - Caserta,¹³ che si dotò di un primo Piano Regolatore, approvato con i D.P.C.M. del 16.1.68 e del 2.7.70. In particolare, la localizzazione degli agglomerati contigui di Marcianise e di San Marco Evangelista era da collegarsi alla preesistenza di alcune industrie sorte alla fine degli anni '60 (Olivetti, Tonoli, 3M e Laminazione Sottile). Tali gruppi avevano scelto queste aree perché ritenute "ad elevato potenziale" sia per la vicinanza ai due importanti centri di Napoli e Caserta e all'Autostrada del Sole, sia per la favorevole orografia. Il piano regolatore integrativo e di ampliamento, approvato con D.P.G.R.C. n. 14066 del 29.12.80, non riguardava gli agglomerati di Marcianise e di San Marco Evangelista. (oggi in numero di 12) lungo l'asse Napoli - Caserta.

L'entrata in vigore della Legge regionale n. 16 del 13 agosto 1998 comportava il riassetto del Consorzio. Entro un anno dall'entrata in vigore della legge il Consorzio avrebbe dovuto adeguarsi, ma non sono stati rispettati i tempi e l'adempimento è affidato ad un commissario *ad acta*.

Prendendo lo spunto dalla circostanza che alcuni ambiti del contesto territoriale registrano ancora condizioni di fragilità strutturale nel settore produttivo secondario, il Consorzio ASI di Caserta, mediante una recente variante al Piano - non ancora (o non più) approvata - ha cercato di dare risposta ai problemi emergenti del settore con l'incremento del numero e con la diffusione localizzativa dei nuovi agglomerati, spesso non ancora attivi.

Un significativo indirizzo a base del piano è la riconosciuta possibilità di differenziazione delle attività produttive ospitabili negli agglomerati, non più limitate alle iniziative industriali, ma estese alle altre attività del settore terziario che concorrono alla crescita del sistema economico complessivo, includendo i servizi alle imprese e le attività complementari e/o di sostegno, per superare lo stereotipo della zona industriale quale "ghetto" isolato e meccanico, deputato esclusivamente alla produzione, ma privo di qualsiasi attrattiva o gradevolezza urbana.

La variante del Piano ASI intende stabilire uno stretto rapporto con le iniziative di livello locale (PIP) nel presupposto che la proliferazione di aree di insediamento produttivo comunali, se non ricondotta ad uno strategico meccanismo di articolazione territoriale e di qualificazione funzionale, rischia di generare gravi problemi di diseconomia e di irrazionalità; tale rischio sarebbe accentuato dalle disposizioni normative riguardanti le azioni singolari di insediamento, in deroga alla disciplina urbanistica localmente vigente, con il ricorso alle procedure degli "sportelli unici".

Quanto agli agglomerati esistenti e consolidati, alcuni settori territoriali si caratterizzano per un'elevata densità insediativa accompagnata, e in parte generata, dall'accentramento di agglomerati consortili. Pur riconoscendo a questi il ruolo portante del sistema produttivo locale, il piano prevede interventi di razionalizzazione in ragione del loro primitivo impianto, nella prospettiva di costruzione di un sistema integrato e unitario, ispirato ad un modello economico-produttivo avanzato e di conseguimento, mediante la riorganizzazione interna con ampliamenti e integrazioni, di una più elevata qualità dei tessuti insediativi specializzati.

Si prende atto del fatto che alcuni agglomerati stentano ad innescare un sensibile meccanismo insediativo o addirittura sono limitati al solo stadio previsionale. Da qui discende la conferma di alcuni agglomerati, la cancellazione di altri e il ridisegno con l'ampliamento o la riduzione di altri ancora. La variante comprende nuovi sviluppi mediante la localizzazione di ulteriori agglomerati di

¹³ I piani ASI hanno gli effetti giuridici del Piano territoriale di coordinamento di cui all'art. 5 della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150; essi quindi costituiscono vincoli e direttive per i piani di livello inferiore ed inoltre hanno valore di diretta operatività in quanto, in base alle competenze consortili, la loro gestione comporta la realizzazione di opere infrastrutturali, espropriazioni, idoneizzazione e assegnazione di lotti da parte del Consorzio.

dimensioni più contenute di quelli esistenti e localizzati, con criteri di maggiore dispersione, in base alla definizione degli ambiti di gravitazione territoriale del sistema infrastrutturale in parte esistente ed in parte programmato. Si ritiene determinante la funzione di integrazione e diservizio che i nuovi insediamenti potranno rivestire nei confronti del sistema dei grandi attrattori infrastrutturali ricadenti nel comprensorio provinciale, di cui l'interporto ed il nuovo aeroporto campano, ove realizzato, avrebbero costituito entrambi fattori centrali ed emergenti.

I nuovi Agglomerati, pur collocandosi di massima nell'ambito della direttrice Aversa-Caserta, orientata a nord verso i centri di Capua, Volturno Nord e Teano, risultano calati nei rispettivi ambiti territoriali secondo esigenze e prospettive di carattere più accentuatamente locali.

Va evidenziata, quale elemento centrale nel disegno dell'assetto complessivo degli agglomerati di progetto, la concentrazione nell'intorno dell'ambito di localizzazione del nuovo aeroporto di Grazzanise del numero maggiore dei nuovi insediamenti produttivi, a riconoscimento di tale polarizzante infrastruttura quale motore primario dello sviluppo locale.

A tutt'oggi sono dislocati nel territorio provinciale i seguenti 15 agglomerati: Aversa, Capua Nord, Capua Sud, San Nicola, Ponteselice, Marcianise, San Marco Evangelista, Matese, Mignano, Canello Nord, Sessa Aurunca, Teano, Tora, Vairano-Caianello e Volturno Nord.

La natura degli agglomerati e la loro gestione ad opera di soggetti pubblici sovraordinati ed estranei alle amministrazioni comunali rappresenta un'eredità irrisolta dell'intervento straordinario nelle aree meridionali. Tale sistema ha generato un dualismo amministrativo che richiede una soluzione volta ad agevolare l'integrazione tra entità territoriali separate. Ciò è particolarmente evidente nel caso di Marcianise a motivo dell'estensione dell'agglomerato e della rilevanza delle attività in esso insediate.

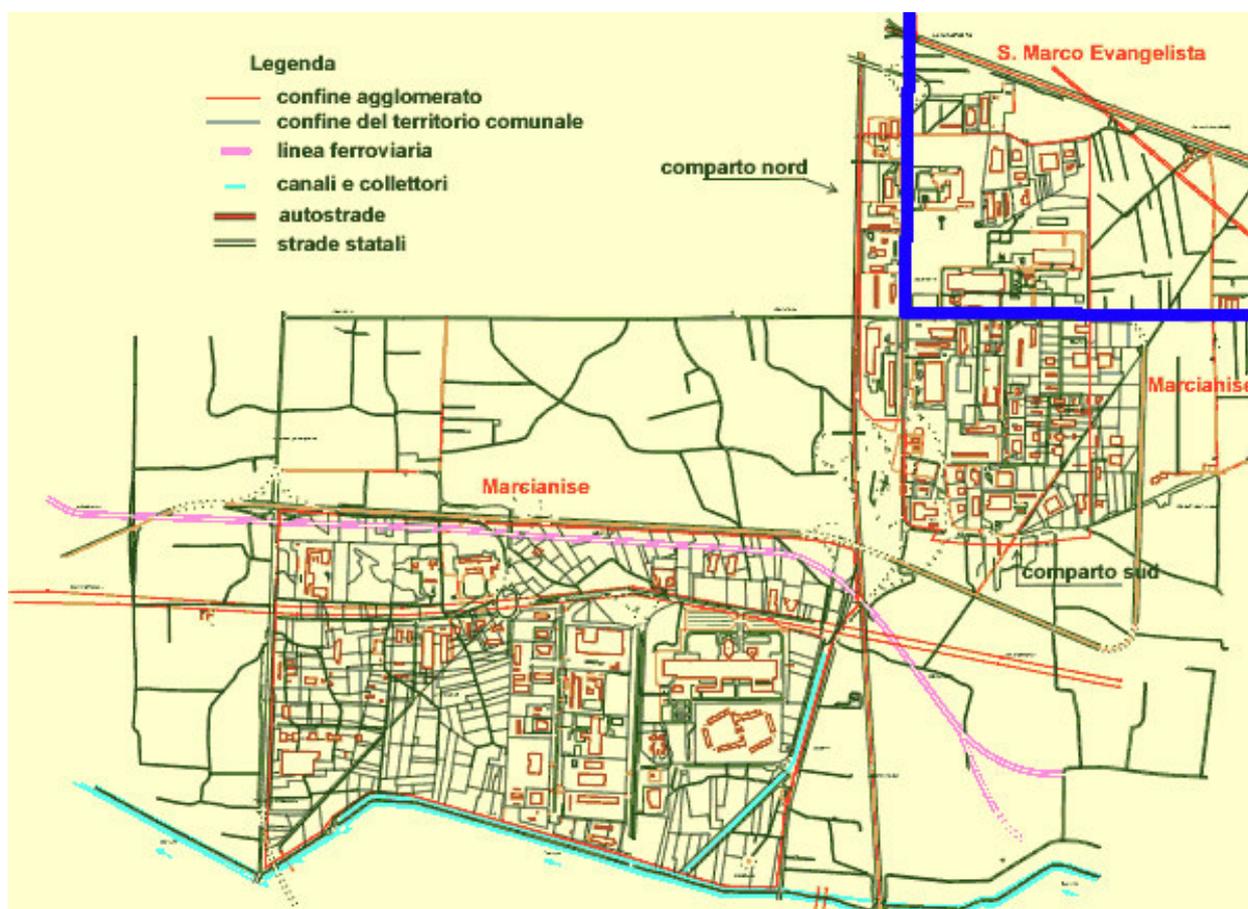


Figura 5: Area di Sviluppo Industriale di Caserta: agglomerati di Marcianise e di San Marco Evangelista. L'agglomerato di San Marco E. si estende in entrambi i territori comunali (Fonte: Consorzio ASI di Caserta, sito web.)

Recentemente, ai sensi degli artt. 11 e 15 della legge 7.8.1990 n. 241, è stato sottoscritto tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero dello Sviluppo Economico, la regione Campania, l'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti, la Sviluppo Italia Aree Produttive SpA (SIAP), la Provincia di Caserta, il Consorzio ASI di Caserta, l'Unione degli Industriali di Caserta e le Organizzazioni Sindacali CGIL, CISL e UIL l'*Accordo di programma per l'attuazione coordinata dell'intervento di rilancio produttivo ed occupazionale dei siti industriali in crisi della provincia di Caserta* (pubblicato nel BURC n. 21 del 26.5.2008). L'Accordo riprende il Protocollo d'Intesa per le aree di crisi della provincia di Caserta sottoscritto presso il Ministero dello Sviluppo Economico il 22.10.2007 con specifico riguardo alla 3M nell'agglomerato ASI localizzato nel Comune di San Marco Evangelista; il Protocollo individuava iniziative imprenditoriali col riutilizzo della parte residua dell'area della 3M *anche per far sì che gli insediamenti produttivi localizzabili siano coerenti con gli indirizzi del Piano regolatore dell'ASI e con le scelte di sviluppo del Comune di San Marco Evangelista*.

Da un punto di vista più generale, l'Accordo di programma prevede, mediante la riconversione e/o l'utilizzo di residue aree libere negli agglomerati ASI di Caserta, la realizzazione di un progetto integrato di sviluppo della "chimica verde" e di ulteriori 7 iniziative riguardanti imprese del settore della "meccatronica", nei comparti *automotive*, ferroviario, aerospaziale, energie rinnovabili e impiantistica, *anche con le numerose aziende che operano nell'area industriale ASI di San Marco Evangelista e Marcianise*. E' auspicato l'insediamento unitario e coordinato delle iniziative costituenti il "Polo di innovazione delle biotecnologie industriali e della meccatronica" anche in attuazione della legge n. 181/1989.

II.3.5 Il Piano Regionale delle Attività Estrattive

Con le delibera di G.R. N. 7253 del 27.12.2001, N. 3093 del 31.10.2003 e N. 1544 del 6.8.2004 è stato varato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) della Campania. Con l'Ordinanza N. 11 del 7.6.2006 il PRAE è stato approvato.

Il Piano persegue le finalità di regolazione delle attività estrattive in funzione del soddisfacimento del fabbisogno regionale; di recupero ed eventuale riuso delle aree di cava con la cessazione di ogni attività estrattiva in zone ad alto rischio ambientale (Z.A.C.) e in aree di crisi; di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili con l'incentivazione del riutilizzo degli inerti; dello sviluppo delle attività estrattive in aree specificamente individuate; della ricomposizione e, ove possibile, la riqualificazione ambientale delle cave abbandonate; di incentivazione della qualità dell'attività estrattiva e di previsione di nuovi e più efficienti sistemi di controllo; di prevenzione e repressione del fenomeno dell'abusivismo nel settore estrattivo.

Sono state classificate quali aree suscettibili di attività estrattive: le aree di completamento; le aree di sviluppo; le aree di crisi contenenti anche: le Zone Critiche (zone di studio e di verifica); le Aree di Particolare Attenzione Ambientale (A.P.A.); le Zone Altamente Critiche (Z.A.C.).

Il P.R.A.E. è stato predisposto considerando tutti gli elementi necessari previsti dall'art. 2 della L.R. n. 54/1985 e s.m. e i., e cioè: l'ambiente geologico; l'inquadramento territoriale delle cave; i materiali lapidei tipici; i fabbisogni e le produzioni; le aree di interesse estrattivo; le cave abusive.

In provincia di Caserta sono state censite 422 cave, pari a circa il 27,5% di tutte le cave esistenti nel territorio campano. Di queste 46 sono autorizzate, 59 chiuse e 317 abbandonate. Sono state registrate 36 cave abusive. Le cave abbandonate ubicate nella provincia di Caserta costituiscono il 29,8% del totale regionale, valore che rappresenta, se rapportato al territorio, un indicatore significativo della rilevanza storica dell'attività estrattiva nella provincia.

Sono inoltre state individuate 12 aree di crisi in cui ricadono 187 cave, di cui 13 in due zone critiche, 9 in una Zona Altamente Critica (Z.A.C.), 50 in 8 Aree di Particolare Attenzione Ambientale (A.P.A.). Di tutte queste cave, quelle autorizzate sono 33, delle quali 7 ricadono in zona critica, 8 in Z.A.C. e 4 in A.P.A.

La seguente tabella 1 mostra il quadro sinottico delle cave presenti:

CAVE				CAVE IN AREA					CAVE
Autorizzate	Chiuse	Abbandonate	Totale	Completamento	Crisi	Z. Critiche	Z.A.C.	A.P.A	Altro
46	59	317	422	32	189	13	9	50	201

Tabella 1: Quadro sinottico delle cave nella provincia di Caserta. (Fonte: PRAE)

I Comuni interessati dalla presenza di cave sono 75 su 104, cioè il 72,11% dei Comuni della provincia.

Nel territorio di Marcianise non sono presenti cave. Pertanto esso, secondo il PRAE, costituisce “zona di riserva”.

II.4. La fase dello sviluppo locale. Gli strumenti complessi e del partenariato. La pianificazione strategica

Alla fine dell'intervento straordinario a favore del Mezzogiorno, basato sullo sviluppo c.d. “esogeno”, cioè indotto per via centralizzata mediante specifiche misure di sostegno a carico della finanza pubblica, seguirono gli anni del c.d. “sviluppo endogeno”, concepito mediante procedure negoziali tendenti all'integrazione di risorse pubbliche e private per la valorizzazione delle risorse locali. Nasceva così la famiglia degli “strumenti complessi” di scala sovracomunale e comunale; al primo tipo appartenevano i *Patti territoriali*, i *Contratti d'area* e i *PRUSST* (Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio).

Tutti i Comuni della Provincia parteciparono al *Patto Territoriale di Caserta*, nato con gli obiettivi di:

- promozione di uno sviluppo produttivo integrato;
- difesa e sviluppo dell'occupazione;
- tutela ambientale;
- sostegno alla nascita, all'espansione e al consolidamento di piccole e medie imprese, nei settori dell'agricoltura, dell'industria e dei servizi.

Il Patto fu approvato con la delibera CIPE del 23 aprile 1997, con un onere per lo Stato di oltre 73 miliardi su un investimento totale di circa 108 miliardi. Non comprende opere, ma progetti imprenditoriali in vari settori (prevalentemente, all'inizio, nel settore calzaturiero). All'anno 2000 già 13 imprese (tutte calzaturiere) su 27 avevano deciso di non portare avanti i loro progetti di investimento, rinunciando al contributo; i restanti progetti, in sede di istruttoria, furono ritenuti bisognosi di integrazioni e aggiornamenti; per un solo progetto è stato emesso il decreto di concessione provvisoria.

Altro strumento di programmazione negoziata era il *Contratto d'area Caserta Nord*, con l'obiettivo di un progetto integrato di valorizzazione, riqualificazione e sviluppo del territorio, per incentivare investimenti produttivi nel settore terziario di qualità ad alto impatto occupazionale. Il primo Protocollo di intesa fu firmato a fine dicembre '98; al 1999 non era ancora conclusa la procedura di attivazione del Contratto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Gli esiti della programmazione negoziata, attivata negli anno '90 contando sulle risorse locali in alternativa all'intervento straordinario, almeno per quanto riguarda i due strumenti citati, non sono stati particolarmente felici.

Tra gli altri strumenti sperimentati, va, viceversa, registrato l'esito positivo del *Contratto di programma*, grazie al quale è nato, a Marcianise, il Centro Orafo Polifunzionale *Oromare* e, nel Comune di Carinaro, un Centro polifunzionale per l'industria calzaturiera; va poi menzionato, nell'Aversano, il Contratto di Programma nel settore delle telecomunicazioni.

Va in ogni caso osservato che la strada della programmazione negoziata ha risentito della farraginosità legislativa dovuta al processo stesso di formazione delle regole, che avvenivano “in corso d’opera”, con la conseguente lungaggine dell’iter di approvazione dei progetti e degli interventi.

La successiva affermazione della pianificazione strategica, di matrice nordeuropea, pose poi il tema dell’integrazione tra la programmazione dello sviluppo mediante azioni mirate, destinata a dispiegare effetti territoriali, e gli strumenti della pianificazione spaziale – i piani di ogni livello e settore - di tipo tradizionale.

Il Piano Strategico di Caserta delineava interventi per il raggiungimento dell’equilibrio tra i due obiettivi di “competitività” e di “coesione sociale”. Il PS inquadrava e coordinava gli obiettivi e gli strumenti di intervento fondati sulla concertazione e sul partenariato, affermatosi, come già ricordato, dopo la fine dell’intervento straordinario centralistico e dopo la crisi politico – giudiziaria del 1992/94, fondati sul concetto di sviluppo “endogeno” in alternativa a quello “esogeno”.

Il Piano Strategico Territorio interessava la Conurbazione casertana, ritornando sul *PRUSST* nato col bando dell’allora Ministero dei Lavori Pubblici (oggi delle Infrastrutture e dei Trasporti) dell’8.10.1998 per esaminare domande di finanziamento caratterizzate da ampie forme di partenariato sia istituzionale che privato e relative a territori con popolazione di oltre 200.000 abitanti. Tra i progetti candidati, quello della Conurbazione casertana – con Comune capofila il capoluogo di provincia – interessava il territorio della cosiddetta Città continua che si snoda, lungo il tracciato della via Appia, da Capua a Maddaloni e comprende anche alcuni comuni decentrati rispetto alla geometria di tale direttrice, come appunto Marcianise. Il carattere distintivo dell’intero territorio è riconoscibile nella compresenza di una forte tradizione agricola, di un notevole patrimonio storico e culturale e di un numero significativo di attività manifatturiere e terziarie che assegnano al polo casertano un ruolo produttivo di primo piano nell’ambito del Mezzogiorno d’Italia. Tale ruolo è rafforzato dalla dotazione infrastrutturale esistente e programmata. Il *PRUSST* della Conurbazione casertana era fondato sul perseguimento – di derivazione comunitaria - dell’equilibrio tra “Coesione sociale” e “Competitività”. Superata la selezione regionale, il Programma fu regolato dall’Accordo Quadro del 18.3.2002 sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione Campania, Provincia di Caserta, Comune di Caserta (come capofila dei 22 Comuni), N. 7 Proponenti pubblici e N. 40 Proponenti privati. Veniva così avviata una Pianificazione Strategica basata: sull’”integrazione verticale” degli interventi (attuazione di programmi complessi che integrano la realizzazione di infrastrutture con l’adozione di misure a sostegno delle attività economiche); sull’”integrazione orizzontale” mediante la configurazione di un sistema a rete tra Nodi dello sviluppo e Infrastrutture di supporto agli stessi; sul completamento della rete attraverso programmi di riqualificazione urbana.

Tra i principali interventi previsti dal *PRUSST* per Marcianise vanno ricordati: nel settore della riqualificazione urbana, l’urbanizzazione delle aree edificate oggetto di condono e alcuni interventi di riqualificazione del centro storico; nel settore dei beni culturali e ambientali, l’acquisizione e il restauro del Castello Lorianò; nel campo dello sviluppo industriale, la realizzazione di un incubatore di imprese; tra gli interventi nei servizi, l’acquisto e l’adeguamento del Teatro, la sede giudiziaria, lo stadio e la piscina comunale, l’urbanizzazione delle zone sanitarie e sportiva.

S.I.S.TE.M.A. (Sviluppo Integrato Sistemi Territoriali Multi-azione) era il nome dello strumento di sintesi elaborato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti allo scopo, appunto, di sistematizzare l’intera programmazione degli interventi nella conurbazione casertana quale *Porta del Meridione*, delineando *razionalizzazione e potenziamento del sistema infrastrutturale di connessione nell’ambito della Conurbazione casertana e sua integrazione con il sistema dei corridoi transnazionali e nazionali*. Il documento, tentando lodevolmente il superamento dei limiti amministrativi, delle visioni settoriali e della dispersione, integrava e organizzava i contenuti degli

strumenti urbanistici generali e di settore alle diverse scale (Programma delle infrastrutture di trasporto, proposta di Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) con gli strumenti della concertazione (POR Campania, PRUSST, PIT – per Marcianise il Polo orafa -) assecondando l'esigenza di *ridefinire l'identità territoriale, culturale ed economica* delle aree interessate. *In tal modo l'Idea-programma intende pervenire alla definizione di azioni di sistema, di contesto e locali che prefigurino uno scenario strategico di riferimento, un'agenda procedurale ed operativa coerente con tale scenario e un insieme di interventi pilota sperimentali tali da prefigurare i primi indispensabili passi per l'attuazione del programma complessivo.* Per il settore dei trasporti, il SISTEMA riprendeva gli interventi previsti dal Programma di Interventi per la Viabilità Regionale (Delibera della G.R. n. 1282/2002, tra i quali: il collegamento autostradale Caserta – Benevento e i connessi accessi alle due città; l'adeguamento del casello Caserta Sud dell'A1; il collegamento dell'Interporto Sud Europa; il collegamento col superato aeroporto di Grazzanise. Per il settore manifatturiero e del terziario, lo strumento tendeva a riordinare e a potenziare il rapporto tra la conurbazione casertana e il nodo di Napoli attraverso lo sviluppo delle principali infrastrutture puntuali (porto di Napoli, stazione TAV di Afragola, Interporto di Marcianise – Maddaloni, sistema aeroportuale campano) e a rafforzare le sinergie tra le aree industriali di Napoli nord-est, Caserta sud e Marcianise. Ad ormai oltre vent'anni dalla svolta che sostituiva alla concezione di uno sviluppo assistito e forzato dal "centro" l'alternativa localistica e negoziale, va riconosciuta la scarsità degli esiti conseguiti, e quindi il permanere di carenze socio-economiche e ambientali ulteriormente consolidate dai più recenti anni di abbandono di ogni disegno e di ogni strumento per la riduzione del divario tra le due Italie; divario che si è invece ulteriormente accentuato e che rischia di compromettere quel che resta del sentimento di unità nazionale.

CAP. III. IL TERRITORIO COMUNALE E IL SISTEMA INSEDIATIVO

III.1 La demografia

III.1.1 La dinamica demografica pregressa

Al censimento 1971 la popolazione residente di Marcianise era di 28.431 unità; al 1981 di 33.310 unità (+ 17,16%); al 1991 di 35.929 (+ 7,86%); al 2001 di 39.876 (+ 10,98%); al 2011 di 40.526 (+ 1,63%).

La conseguente variazione della densità demografica, ottenuta dividendo la popolazione residente per la superficie del territorio comunale (30,78 Km²), è di 1.082 ab/Km² al 1981, di 1167 ab/Km² al 1991, di 1295 ab/Km² al dicembre 2001 e di 1.308 ab/Km² al 2011.

La tabella 2 mostra la dinamica demografica intercensuaria dal 1951 al 2011 raffrontata a quella omologa della provincia e della regione; la figura 6 mostra la crescita demografica comunale a partire dal primo censimento nazionale, eseguito dopo l'annessione del Regno delle Due Sicilie al Regno di Piemonte.

La tabella 3 mostra la dinamica demografica comunale dal 2001 al 2019. In questo periodo la popolazione residente di Marcianise è passata da 38.439 a 39.539, con un incremento totale del 2,86%.

Dai registri dell'Anagrafe comunale risultano alcune incongruenze (segnalate con l'asterisco) per gli anni 2002, 2003, 2005 e 2008. La più significativa anomalia è quella del 2003, anno al quale corrisponde nel registro un totale di 40.258 unità, mentre, sommando alla popolazione al 2002 il saldo totale del 2003, pari a 126, si avrebbe una popolazione di 38.809 unità, cioè un valore intermedio tra i 38.683 del 2002 e i 40.140 del 2004, che comporterebbe la scomparsa dello strano picco ben individuabile nel diagramma a dispersione riportato in figura 7.

I valori del saldo naturale (differenza tra nati e morti) oscillano tra i 19 del 2018 e 333 del 2004. Il saldo sociale (differenza tra iscritti e cancellati) è costantemente negativo. In proposito occorre ricordare la rilevanza che assume, in situazioni come quella della "Terra di lavoro", la differenza tra popolazione residente e popolazione presente, data la sostenuta presenza stanziale di immigrati irregolari, tra i quali molti africani. Si tratta, peraltro, di un tema delicato, sul quale una maggiore informazione consentirebbe anche di considerare, ai fini delle esigenze insediative, i bisogni derivanti da gruppi sociali consistenti, ormai inseriti di fatto nel sistema socioeconomico e produttivo locale e dediti ad attività per le quali spesso manca una domanda di occupazione da parte dei residenti nel circondario.

Sempre nel periodo considerato, il saldo totale (somma algebrica del saldo naturale e del saldo sociale) oscilla tra il valore massimo positivo di 249 del 2002 e quello massimo negativo di - 216 del 2018.

La dinamica complessiva (figura 6) è comunque crescente; nel grafico che la rappresenta si riconoscono tre diversi periodi: il primo, comprendente il biennio 2001- 2003, è fortemente crescente (di oltre 1.800 residenti); il secondo, corrispondente al periodo 2003 – 2011, presenta un andamento a festone tra due valori estremi dei quali il secondo leggermente maggiore del primo; al picco del 2011 segue il terzo periodo, con un trend negativo caratterizzato da valori sostanzialmente stabili nel triennio 2015 – 2017 al quale segue il discreto calo del 2018 e 2019.

Il numero di famiglie residenti va da un minimo di 12.857 del 2003 al massimo di 13.991 del 2017. Ovviamente, in linea con la tendenza dei paesi in decrescita demografica, al diminuire della popolazione aumenta il numero delle famiglie e si contrae il numero medio di componenti della famiglia, che passa dai 3,09 del 2004 ai 2,80 del 2019.

ANNO	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Popolazione Marcianise	21.230	24.485	28.431	33.310	35.929	39.876	40.550
Popolazione Provincia di Caserta	n.d.	n.d.	677.959	755.628	815.815	852.872	919.553
Popolazione Regione Campania	4.346.000	4.761.000	5.059.000	5.463.000	5.630.000	5.702.000	5.836.317

Tabella 2: Variazione intercensuaria della popolazione residente dal 1951 al 2011

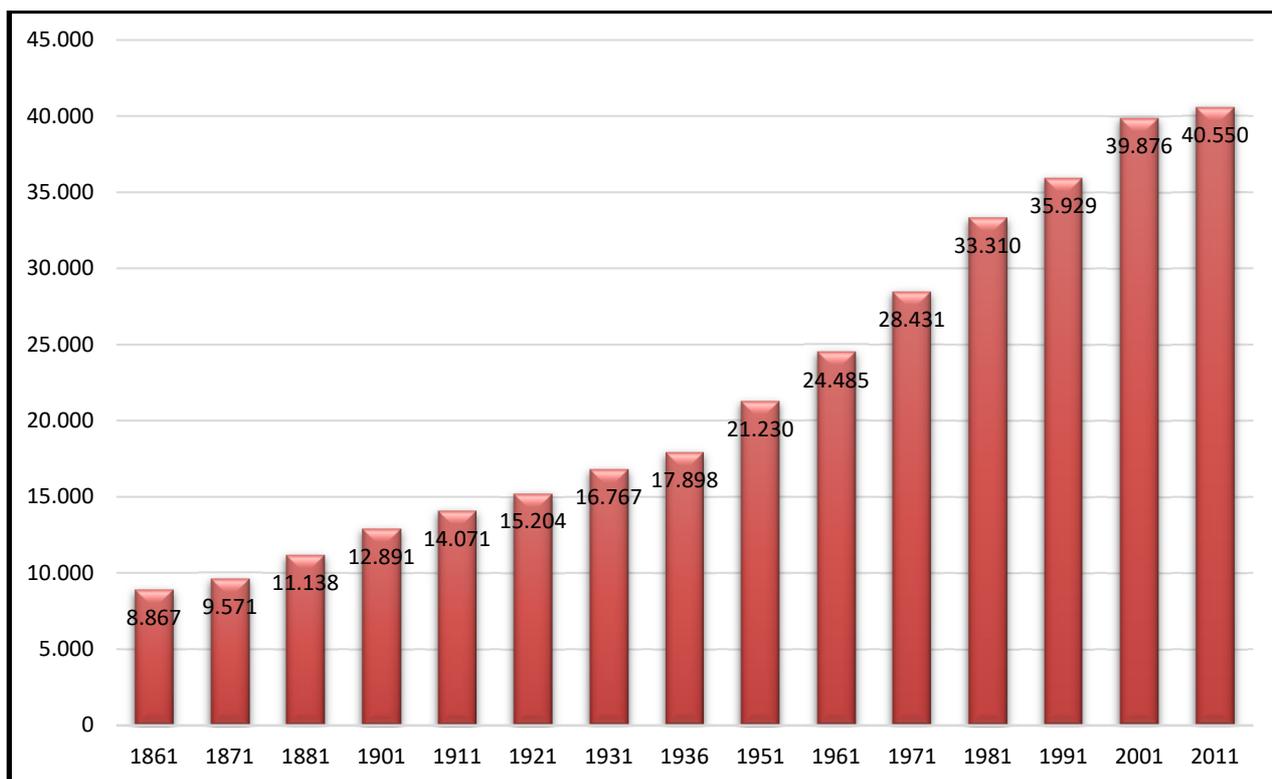


Figura 6: andamento demografico dal 1861 al 2011

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
ANNO	NATI	MORTI	SALDO NAT.	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO SOC.	SALDO TOT.	N. ABB.		N. FAM.	N. MEDIO COMP.TI FAM.
			B-C			E-F	D-G				
2001							119	38.439		13.317	2,89
2002	523	234	289	520	560	-40	249	38683 *	38.688	13.556	2,85
2003	515	295	220	559	653	-94	126	40258 *	38.809	12.857	3,13
2004	547	214	333	740	1.191	-451	-118	40.140		13.003	3,09
2005	496	263	233	575	811	-236	-3	40149 *	40.137	13.081	3,07
2006	494	270	224	649	851	-202	22	40.171		13.198	3,04
2007	552	287	265	635	895	-260	5	40.176		13.284	3,02
2008	441	259	182	735	882	-147	35	40182 *	40.211	13.430	2,99
2009	467	257	210	717	759	-42	168	40350		13625	2,96
2010	452	265	187	679	787	-108	79	40429		13784	2,93
2011	404	266	138	682	733	-51	87	40526		13922	2,91
2012	181	136	45	306	531	-225		40143			
2013	356	278	78	839	846	-7	71	40118		13880	2.89
2014	372	291	81	595	810	-215	-134	39984		13889	2.88
2015	366	320	46	581	808	-227	-181	39803		13889	2.86
2016	357	282	75	679	765	-86	-11	39792		13951	2.85
2017	366	301	65	622	687	-65	0	39790		13991	2.84
2018	331	312	19	588	823	-235	-216	39576		13847	2.90
2019	344	267	77	694	887	-193	-116	39539		13962	2.80

Tabella3: Dinamica della popolazione residente

*NOTA: Il dato riportato, desunto dal registro dell'anagrafe comunale, non coincide con quello che si ottiene sommando alla popolazione residente dell'anno precedente il saldo totale dell'anno considerato. A tale operazione corrisponde il dato riportato nella colonna successiva (J)

Anno	Popolazione
2001	38.439
2002	38.683
2003	40.258
2004	40.140
2005	40.149
2006	40.171
2007	40.176
2008	40.182
2009	40.350
2010	40.429
2011	40.526
2012	40.143
2013	40.118
2014	39.984
2015	39.803
2016	39.792
2017	39.790
2018	39.576
2019	39.539

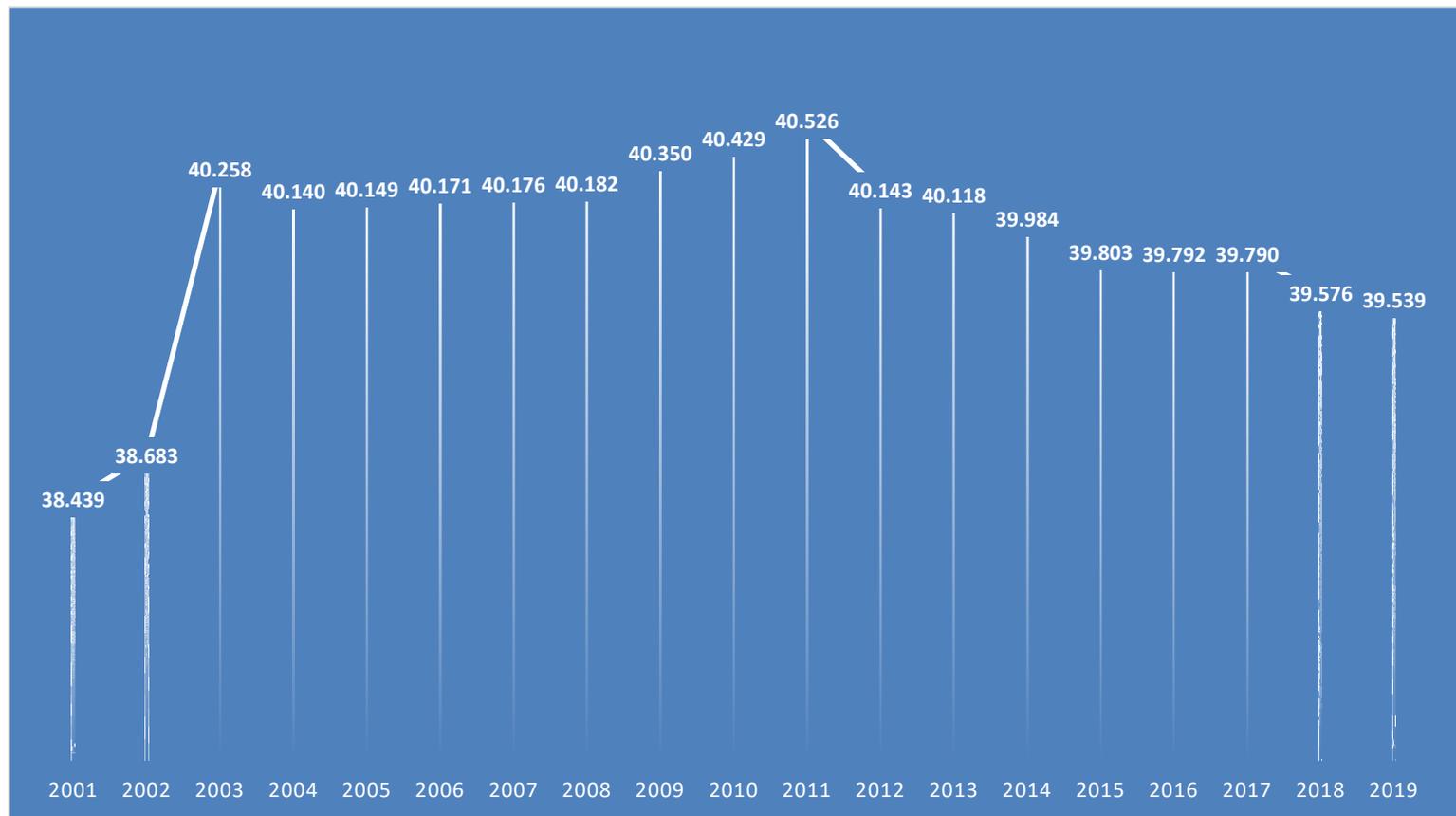


Figura 7: Diagramma a dispersione della popolazione residente

III.1.2 La società e l'economia

La dinamica della popolazione attiva residente nel comune di Marcianise (tabella 4 e figura 8) è significativamente crescente tra il 1981 e il 1991 (14.307 unità al 1991; + 66,65%); segue un sostanziale ristagno nel decennio successivo (14.037 unità al 2001; - 1,89%); al 2011, col dato di 14.783 unità, si registra un incremento del 5,31% rispetto al 2001.

Per quanto riguarda la popolazione attiva, dal censimento 2001 al termine di *attivi* è stato sostituito quello di *forze di lavoro*¹⁴.

Il riepilogo dei dati agli ultimi tre censimenti è il seguente:

1991

Pop. residente attiva totale: 14.307

dei quali: occupati 7.922
disoccupati 1.143
in cerca di prima occupazione 5.242

Pop. residente non attiva totale: 21.622

dei quali: casalinghe 6.227
studenti 2.457
ritirati dal lavoro 2.416
altri 10.522

2001

Pop. residente totale di età oltre 15 anni in condizione professionale e non professionale: 31.189

dei quali: **forze di lavoro:**

occupati 9.934
in cerca di occupazione 4.103
totale 14.037

non forze di lavoro:

studenti 2.814
casalinghe 5.970
ritirati dal lavoro 3.275
in altra condizione 5.093
totale 17.152

2011

Pop. residente totale in condizione professionale e non professionale: 32.773

dei quali: **forze di lavoro:**

occupati 11.306
in cerca di occupazione 3.477
totale 14.783

non forze di lavoro:

studenti 3.482
casalinghe 5.571
ritirati dal lavoro 5.553
in altra condizione 3.384
totale 17.990

COMUNE	1991	2001	2011
MARCIANISE	14.307	14.037	14.783

Tabella 4: Comune di Marcianise. popolazione attiva¹⁵ negli ultimi tre decenni

¹⁴*Forze di lavoro e non forze di lavoro.* Dal censimento 2001 agli attivi (persone in età e condizione lavorativa) è stato sostituito l'aggregato delle *Forze di lavoro*, costituito dall'insieme degli *occupati* e delle *persone in cerca di occupazione*. La parte rimanente della popolazione costituisce le *non forze di lavoro*, nelle quali sono compresi i *ritirati dal lavoro*, ovvero le persone di età oltre i 15 anni che hanno cessato un'attività lavorativa per raggiunti limiti di età, invalidità o altra causa. La figura del ritirato dal lavoro non coincide necessariamente con quella del pensionato in quanto non sempre il ritirato dal lavoro gode di una pensione.

¹⁵ La definizione di "Unità locale" adottata dall'ISTAT è conforme al regolamento del Consiglio Europeo N. 696 del 1993, secondo cui *un'unità locale corrisponde a un'impresa o a una parte di un'impresa situata in una località*

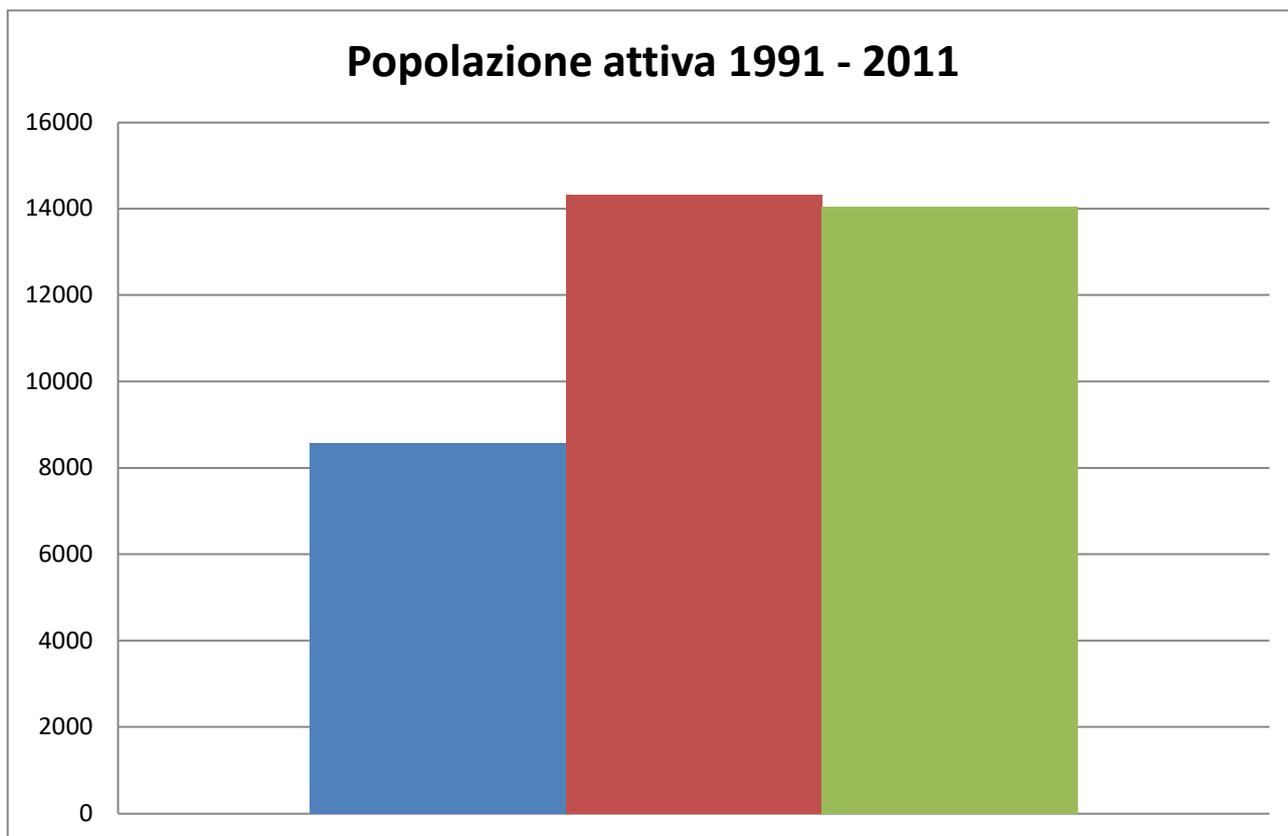


Figura 8: Comune di Marcianise. Istogramma della popolazione attiva negli ultimi tre decenni

L'evoluzione del numero delle unità locali¹⁶, degli addetti¹⁷ e degli occupati¹⁸ è sufficientemente rappresentativa della dinamica economica di un dato bacino di popolazione. Il comune di

topograficamente identificata. In tale località, o a partire da tale località, una o più persone svolgono (lavorando eventualmente a tempo parziale) delle attività economiche per conto di una stessa impresa.

¹⁶L'ISTAT definisce l'“Addetto” come *persona occupata in un'unità giuridico-economica, con una posizione di lavoro indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, cassa integrazione guadagni, eccetera).*

Gli addetti vengono censiti in riferimento alle unità locali col Censimento dell'Industria e Commercio e quindi non sono compresi nella popolazione residente in un dato Comune.

¹⁶ Secondo l'ISTAT, gli “Occupati” sono *le persone di 15 anni e più che nella settimana di riferimento:*

- *hanno svolto almeno un'ora di lavoro in una qualsiasi attività che preveda un corrispettivo monetario o in natura;*
- *hanno svolto almeno un'ora di lavoro non retribuito nella ditta di un familiare nella quale collaborano abitualmente;*
- *sono assenti dal lavoro (ad esempio, per ferie o malattia). I dipendenti assenti dal lavoro sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi, oppure se durante l'assenza continuano a percepire almeno il 50 per cento della retribuzione. Gli indipendenti assenti dal lavoro, ad eccezione dei coadiuvanti familiari, sono considerati occupati se, durante il periodo di assenza, mantengono l'attività. I coadiuvanti familiari sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi.*

Gli occupati vengono censiti nella popolazione residente ma il loro posto di lavoro può essere esterno al territorio comunale di riferimento.

¹⁷L'ISTAT definisce l'“addetto” come *persona occupata in un'unità giuridico-economica, con una posizione di lavoro indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione lavoro), anche se temporaneamente assente (per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, cassa integrazione guadagni, eccetera).*

Gli addetti vengono censiti in riferimento alle unità locali col Censimento dell'Industria e Commercio e quindi non sono compresi nella popolazione residente in un dato Comune.

Marcianise è tra i più dinamici della provincia di Caserta; la concentrazione di attività manifatturiere e commerciali è tra le più alte non solo del Casertano ma della Campania in generale. La piena entrata in esercizio dell'interporto configura una ragionevole prospettiva di ulteriore crescita dell'economia non solo locale ma regionale e sovra regionale.

Il totale delle unità locali è di 1.296 al 1991, di 1.821 al 2001 e di 2.427 al 2011. Nel 2011 ha inizio un periodo di contrazione, nel quale le Unità locali scendono a 2.272 nel 2012 e a 2.330 nel 2013. Di poco diversi i numeri del 2014 (2.259 unità) e del 2015 (2.293 unità) (tabella 5). Se la variazione del numero delle unità locali presenti in un dato territorio esprime anche la variazione del suo grado di attrattività, va osservato che il significativo aumento, negli ultimi decenni, della presenza di attività economiche a Marcianise conferma il ruolo di punta che il comune detiene in un ambito vasto. Ciò non solo per motivi ormai storici, come l'antica presenza dell'agglomerato ASI risalente agli anni dell'intervento straordinario, e di una rete infrastrutturale di tutto rispetto, ma anche per la capacità dell'imprenditoria locale e non solo locale di consolidare gli effetti di un innesco che altrove non ha avuto gli stessi esiti diffusivi. Tale positivo risultato è dovuto, tra l'altro, all'incremento delle attività terziarie in generale, anche della grande distribuzione, che rappresenta per Marcianise l'evoluzione, al passo coi tempi, di una struttura economica fondata essenzialmente sulle attività manifatturiere tradizionali, classica dell'intervento straordinario, che dagli anni '70 aveva puntato sull'industria come attività di base sulla quale puntare per lo sviluppo delle aree svantaggiate del Paese.

Escludendo l'agricoltura, per la quale vanno fatte tutt'altre considerazioni, il numero complessivo delle U.L. comprende un'incidenza del settore secondario che oscilla tra il 12,75% del 1991 e il 15,49% del 2011, intervallo nel quale è compreso il picco del 20,33% nel 2001 (figura 9). La schiacciante prevalenza del terziario è in linea con le tendenze evolutive degli anni più recenti dell'era postindustriale. L'incidenza del secondario è calcolata in relazione alle sole "attività manifatturiere" (trasformazione industriale e artigianale secondo l'ATECO), senza includervi alcuna quota di quelle definite come "costruzioni", benché in quest'ultima voce possano comprendersi per una parte le produzioni di cantiere.

La variazione del numero degli addetti presenta una dinamica diversa da quella delle U.L.. L'aumento del numero complessivo è di tutta evidenza, con i dati di 4.802 al 1991, di 9.843 al 2001 e di 12.671 del 2011. Ma in questo caso l'incidenza delle attività manifatturiere oscilla tra il 59,33% del 1991 e il 30,33% del 2011, confermando la tendenza essenziale alla contrazione del settore secondario a vantaggio dell'articolato complesso del terziario (tabella 6 e figura 10).

Anche il numero degli occupati sale (tabella 7): dalle 9.934 unità del 2001 si passa alle 11.183 del 2011. Tale aumento si riflette anche in termini percentuali sulla popolazione residente: al 2001 gli occupati sono il 25,84% dei residenti (38.439); al 2011 passano al 27,59% dei residenti (40.526). A differenza di quanto accade per le unità locali e per gli addetti, nel caso degli occupati è notevole l'incidenza dell'industria, col dato del 36,64% del 2001 che però regredisce al 28,79% nel 2011 (figura 11).

¹⁸ Secondo l'ISTAT, gli "occupati" sono le persone di 15 anni e più che nella settimana di riferimento:

- hanno svolto almeno un'ora di lavoro in una qualsiasi attività che preveda un corrispettivo monetario o in natura;
- hanno svolto almeno un'ora di lavoro non retribuito nella ditta di un familiare nella quale collaborano abitualmente;
- sono assenti dal lavoro (ad esempio, per ferie o malattia). I dipendenti assenti dal lavoro sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi, oppure se durante l'assenza continuano a percepire almeno il 50 per cento della retribuzione. Gli indipendenti assenti dal lavoro, ad eccezione dei coadiuvanti familiari, sono considerati occupati se, durante il periodo di assenza, mantengono l'attività. I coadiuvanti familiari sono considerati occupati se l'assenza non supera tre mesi.

Gli occupati vengono censiti nella popolazione residente ma il loro posto di lavoro può essere esterno al territorio comunale di riferimento.

Il comune di Marcianise concentra nel suo territorio una quota rilevante dell'apparato produttivo sia manifatturiero che commerciale del Casertano. Gli edifici sono distribuiti in prevalenza nell'agglomerato ASI, con qualche presenza anche in altre zone del territorio.

Vanno ricordati i manufatti dismessi: all'esterno del centro edificato, l'ex SAFFA (produzione di fiammiferi) e la Visocchi (zootecnia); all'interno la ex Siemens (telefonia mobile), della quale si parla oltre. Si tratta di risorse anche dimensionalmente rilevanti, per le quali andrà ricercata la possibilità di riconversione con destinazioni adeguate per localizzazione e tipologia.

Lo sviluppo degli agglomerati ASI di Marcianise e San Marco Evangelista è avvenuto in maniera piuttosto casuale: il Piano regolatore dell'ASI del 1968, limitandosi ad individuare esclusivamente le aree da destinare ad insediamenti produttivi e quelle per le funzioni consortili di servizio, ha lasciato ampi margini di discrezionalità nella strutturazione della viabilità e degli spazi pubblici. I criteri di lottizzazione hanno portato a localizzare i nuovi insediamenti in contiguità con quelli produttivi preesistenti, realizzando di volta in volta le strade di accesso ai lotti.

Secondo il Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta, nelle "aree destinate a servizi" è ammessa, oltre a quelli di interesse generale (impianti pubblici, infrastrutture), realizzati direttamente dal Consorzio, tutta la gamma dei servizi individuata nelle disposizioni normative ISTAT sulla "Classificazione delle attività economiche", a meno di quelli appartenenti ai rami individuati come agricoltura, industria o commercio. Negli agglomerati di Marcianise e di San Marco Evangelista sono presenti aziende che svolgono attività di supporto alle aziende industriali. Tra le attività di rilievo nell'agglomerato ASI e nelle immediate vicinanze vanno ricordati:

Il *Tarì*, che nasce dall'aggregazione di 200 aziende orafe. L'Italia è il più grande produttore mondiale di gioielleria e il Tarì ha come dirette concorrenti Valenza Po, Vicenza e Arezzo. Il complesso è dotato di una scuola orafa e di un centro di servizi alle imprese. Anche se l'iniziativa proviene da Napoli, sono stati assunti lavoratori in zona. Le fiere che vi si tengono nel corso dell'anno richiamano ciascuna dai 4.000 ai 5.000 visitatori; il che pone una domanda di infrastrutture e di servizi da gestire in funzione degli eventi.

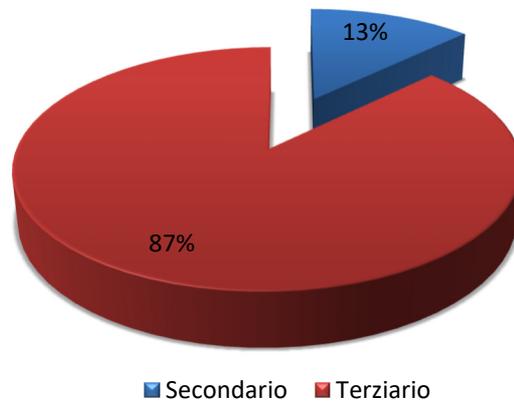
Il *Big Max Cinema*: l'accordo siglato tra Mediaport, la società genovese composta di piccoli e medi esercenti e partecipata al 30% dall'Istituto Luce, e la partenopea Stella Film ha l'obiettivo di creare un circuito nazionale di cinema multiplex italiani, che si propone come alternativa imprenditoriale e culturale ai *villages* americani. Realizzato nell'area e nei capannoni di una fabbrica dismessa, è il primo multiplex campano, con tredici schermi, parcheggi, servizi e una scuola di cinematografia.

Più recenti sono i complessi del centro commerciale *Campania*, *Oromare*, *Il Polo della Qualità* (dismesso) e *La Reggia Outlet*. Si tratta di iniziative consistenti, tutte legate alla fase di profonda trasformazione economica degli ultimi decenni, che alle grandi volumetrie, una volta tipiche degli insediamenti industriali, ha sostituito quelle del commercio, delle esposizioni e del terziario in generale.

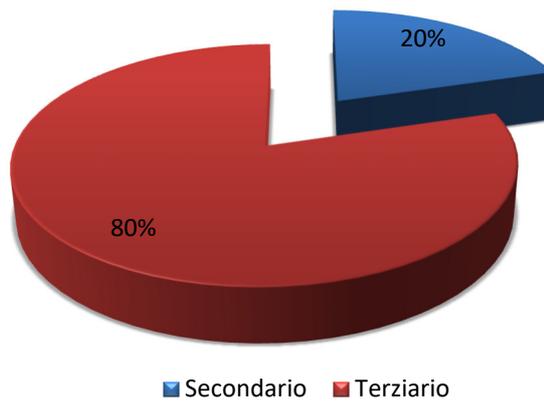
Settori	1991	2001	2011	2012	2013	2014	2015
Attività manifatturiere	165	370	376	380	382	358	377
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	2	3					
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata			3	3	3	3	6
Fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento			7	7	9	8	9
Costruzioni	67	200	269				
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la	645	563	862	907	959	912	892
Alberghi e ristoranti	66	84					
Attività di servizio di alloggio e di ristorazione			146	161	161	160	156
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	12	58					
Trasporti e magazzinaggi			86	105	96	91	95
Servizi di informazione e comunicazione			32	34	18	29	32
Intermediazione monetaria e finanziaria	20	35					
Attività finanziarie e assicurative			31	34	28	29	32
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali	92	214					
Attività immobiliari			42	50	56	55	54
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese			81	75	80	69	68
Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	2	1					
Attività professionali, scientifiche e tecniche			254	255	261	260	268
Istruzione	35	56	21	30	28	30	29
Sanità e altri servizi sociali	80	99					
Sanità e assistenza sociale			113	119	130	136	142
Altri servizi pubblici, sociali e personali	108	137					
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento			15	20	20	20	23
Altre attività di servizi			89	92	99	99	110
TOTALE	1296	1821	2427	2272	2330	2259	2293

Tabella 5: Unità locali per settore produttivo nel territorio di Marcianise

Unità locali per settore produttivo 1991



Unità locali per settore produttivo 2001



Unità locali per settore produttivo 2011

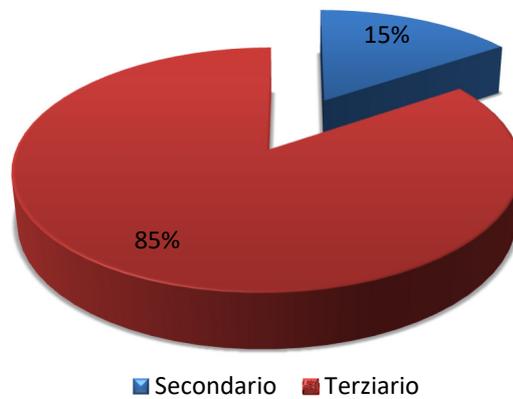
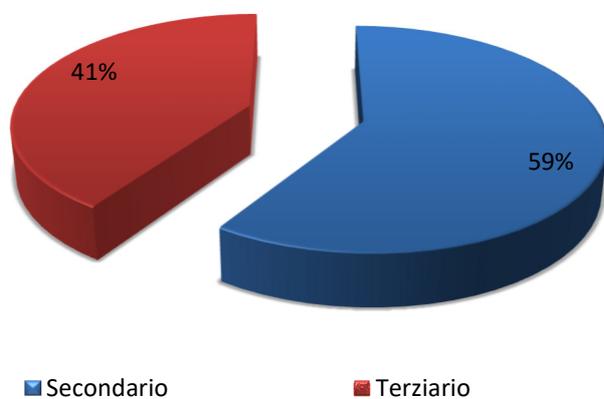


Figura 9: Unità locali per settore produttivo agli ultimi tre decenni di censimento

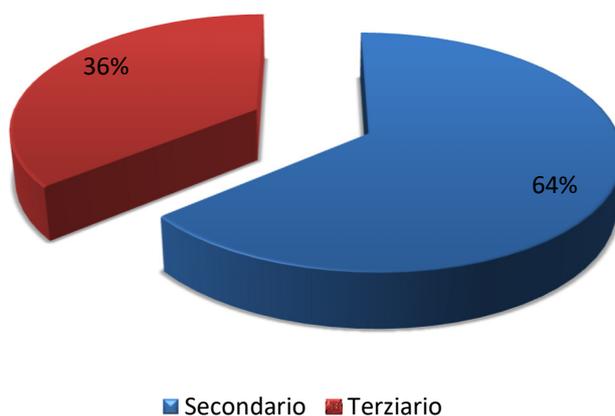
Settore produttivo	1991	2001	2011
Attività manifatturiere	2849	6296	3844
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	12	27	
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata			25
Fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento			111
Costruzioni	212	985	908
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa	1041	1138	3319
Alberghi e ristoranti	95	132	
Attività di servizio di alloggio e di ristorazione			456
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	16	292	
Trasporti e magazzinaggi			1413
Servizi di informazione e comunicazione			988
Intermediazione monetaria e finanziaria	22	30	
Attività finanziarie e assicurative			98
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali	265	462	
Attività immobiliari			53
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese			607
Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	2	1	
Attività professionali, scientifiche e tecniche			390
Istruzione	40	180	73
Sanità e altri servizi sociali	86	136	
Sanità e assistenza sociale			213
Altri servizi pubblici, sociali e personali	162	164	
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento			29
Altre attività di servizi			144
TOTALE	4802	9843	12671

Tabella 6: Addetti per Unità locali e per settore produttivo nel territorio di Marcianise

Addetti per Unità locali per settore produttivo



Addetti per Unità locali per settore produttivo 2001



Addetti per Unità locali per settore produttivo 2011

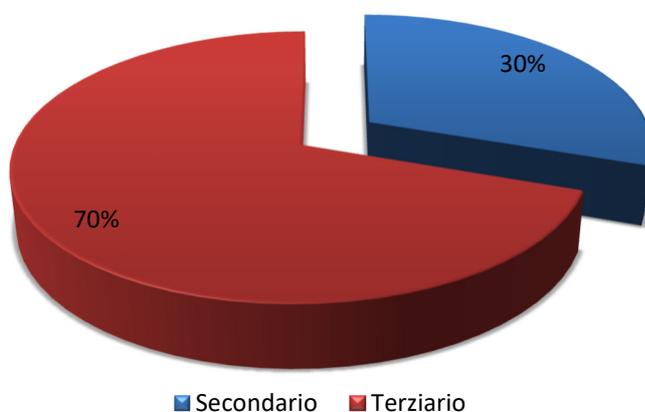
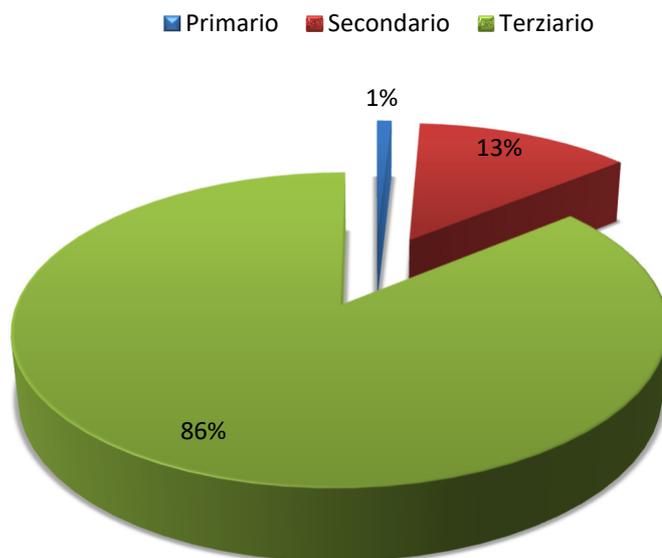


Figura 10: Addetti per Unità locali per settore produttivo agli ultimi tre decenni di censimento

Anni	2001	2011
Agricoltura	246	279
Industria	3640	3220
Commercio	1212	
Commercio, alberghi e ristoranti		1729
Trasporti e telecomunicazioni	340	
Trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione		677
Credito e assicurazioni, servizi alle imprese, noleggio	492	
Attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese		793
Altre attività	4004	4485
TOTALE	9934	11183

Tabella 7: Occupati per settore di attività economica nel Comune di Marcianise

Occupati per settore di attività economica 2001



Occupati per settore di attività economica 2011

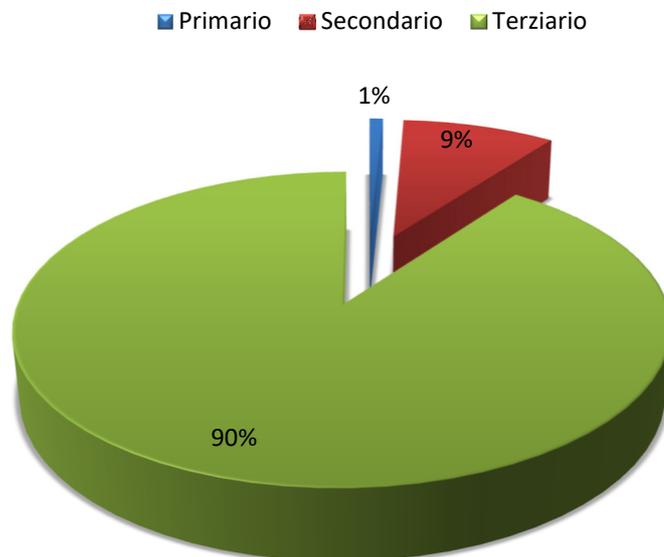


Figura 11: Diagramma circolare delle Unità locali nei tre settori economici ai censimenti 2001 e 2011

Va ricordata la forte tradizione agricola di Marcianise quale comune centrale della piana casertana, a sua volta parte preponderante dell'antica *Campania felix*. Negli ultimi decenni le aree non urbane di Marcianise hanno subito importanti trasformazioni, col mutare dei regimi colturali, della superficie agricola aziendale e del numero di aziende.

Circa la classe di superficie delle aziende, dai dati del Censimento dell'Agricoltura risulta la forte e progressiva riduzione delle aziende con meno di 1 ettaro, che sono passate dalle 1.043 del 1990 alle 868 del 2000; lo stesso fenomeno si è verificato per le aziende comprese tra 1 e 2 ettari (205 nel 1990 e 130 nel 2000) e per quelle comprese tra 2 e 5 ettari (66 nel 1990 e 53 nel 2000); le aziende con estensione compresa tra 5 e 10 ettari sono passate dalle 6 nel 1990 alle 5 nel 2000. Nel 2000 si è verificata invece la comparsa di aziende più estese: mentre erano inesistenti nel 1990 quelle con superficie superiore ai 10 ettari, nel 2000 ne compare una nella classe tra 10 e 20 ettari, una nella classe 50 – 100 e una nella classe oltre 100 ettari. In sintesi, si registra una contrazione numerica delle piccole aziende e la comparsa sia pur modesta di quelle più estese. Contemporaneamente si è però ridotta la superficie aziendale totale, che è passata dai 1.321 ettari del 1990 ai 1.059 del 2000.

La forma di conduzione è quasi sempre diretta¹⁹. La superficie agricola utilizzata (SAU) era al 1990 di 963,29 ettari (dei quali 960,45 seminativi e 2,84 a coltivazioni permanenti); al 2000 scende a 869,89 (dei quali 862,46 seminativi, 3,10 a coltivazioni legnose e 4,33 prati e pascoli – prima inesistenti -). Al 2010, anno di censimento più recente, la SAU subisce un'ulteriore riduzione a 647 ettari, dei quali 639 di seminativi; allo stesso anno la superficie agricola non utilizzata è di 112 ettari. Vanno anche considerate le difficoltà seguite alla scomparsa, per le esigenze del mercato, della produzione della canapa prima e del tabacco poi, che ha comportato la prevalenza delle colture di seminativo, per lo più connesso alla zootecnia (cereali), in una realtà già segnata dall'estremo frazionamento della proprietà e dalla conseguente esiguità della superficie aziendale media.

In conclusione, un comune originariamente agricolo, con una superficie territoriale di 3000,21 ettari, ha subito un'espansione edilizia, un'industrializzazione e un grado di infrastrutturazione tali da assorbire in circa settant'anni, considerando la consistenza dell'originario centro abitato (quello risultante dalla cartografia IGM del 1954), i due terzi del territorio. Ma al di là dell'estensione dei diversi usi del suolo, l'agricoltura ha un ruolo ormai del tutto residuale nella complessiva economia di Marcianise.

In realtà la superficie destinata all'agricoltura è di gran lunga superiore a quella indicata nel censimento dell'agricoltura. La causa di ciò è da ricercare nella diffusa aspettativa edificatoria per buona parte del territorio compreso tra il lato sud dell'abitato ed il lato nord dell'agglomerato industriale – commerciale.

E' in quest'area che sono localizzati gran parte degli incolti e dei seminativi estensivi destinati alla zootecnia. La maggior parte di essi è andata in proprietà, prevalentemente per successione, a persone operanti al di fuori del settore agricolo, che non possono rivestire il ruolo di imprenditori agricoli e che non intendono affittare a coltivatori diretti o ad imprenditori agricoli a titolo principale (IATP) per il timore di non riuscire a liberare per tempo i suoli dai suddetti contratti, e conseguentemente di non avere il tempo necessario per l'eventuale vendita. Qualche proprietario approfitta delle attività zootecniche esistenti nei vicini comuni e dell'importante presenza di validi contoterzisti (in Orta di Atella ad esempio), che possono svolgere le diverse operazioni colturali a prezzi contenuti, per coltivare in proprio gli appezzamenti (la vendita del prodotto non deve transitare nei mercati). In qualche caso sono gli stessi allevatori ad eseguire le coltivazioni.

La zona a reale vocazione agricola è quella ad ovest dello spazio comunale. Qui si riscontrano residui dei pioppeti un tempo utilizzati nella fabbricazione dei fiammiferi, che consentono di tenere il terreno impegnato e non occupabile da coltivatori improvvisati.

In prospettiva, visti i tentativi in atto di espansione delle colture orticole, dei noceti, degli oliveti, dei frutteti e dei vigneti, sarebbe opportuno incentivare la coltivazione di noci e soprattutto di mandorle, la cui produzione è assai richiesta ed è oggi carente a livello mondiale.

¹⁹ Al censimento 2000 risultano 69 ettari a conduzione con salariati.

Un'altra opzione è quella a favore degli ortaggi e della frutta a km 0, sull'esempio di quanto già accade nella vicina Aversa, dove produttori e consumatori entrano in relazione diretta, con l'effetto della riduzione dei prezzi e, in qualche caso, l'utente finale può raccogliere direttamente i suoi ortaggi.

Per pervenire a tali cambiamenti non basta, però, l'incentivazione comunale di una fiscalità di vantaggio (pochi aderirebbero); occorrerebbe invece mettere a punto incentivi, organizzazioni (consorzi o cooperative) di giovani e modalità di garanzia per un rapido svincolo dall'eventuale contratto di fitto per i proprietari dei terreni che li mettano a disposizione in questo ciclo virtuoso.

L'estrema parcellizzazione ed il costo elevato del terreno rendono tutto più difficile, dato il valore di mercato raggiunto da alcuni terreni con prospettive extra agricole, che può arrivare a €/Ha 150.000,00 ed oltre.

III.2 Il territorio comunale. Il processo formativo; la morfologia del centro edificato²⁰ e i tessuti urbani

III.2.1 L'assetto insediativo

La maggior parte degli interventi che costituiscono l'attuale configurazione di Marcianise risalgono al diciottesimo secolo; molti di essi possono essere inquadrati nella fase di grande attività connessa all'edificazione della Reggia di Caserta. In particolare va ricordata la costruzione dell'Acquedotto Carolino, che, oltre a portare acqua al grande parco della Reggia, migliorerà notevolmente le condizioni di vita e di lavoro del territorio casertano. La passione di Carlo III di Borbone per la caccia produrrà effetti di grande importanza per tutto il territorio casertano. Infatti, oltre alla costituzione dei siti reali di caccia - vaste aree di grande valore naturalistico ed ambientale, come la tenuta di Carditello, acquistata nel 1745 e formata da un insieme di boschi e terreni recintati con argini di terra (le "difese") e la masseria denominata "la Foresta" - venne intrapresa l'impegnativa bonifica dei suoli acquitrinosi nei territori di Marcianise, Caivano ed Acerra, continuamente inondati dalle acque del Clanio. Furono realizzate una serie di canalizzazioni per convogliare a mare le acque di superficie attraverso i Regi Lagni. Queste opere comportarono non solo il recupero di fertili terreni per l'agricoltura e la sconfitta della malaria, ma anche la costruzione di nuove strade di collegamento fra città e campagna, che costituiranno le future direttrici dello sviluppo urbano. A Marcianise, in particolare, questi interventi apriranno lo sviluppo edilizio verso la zona centrale di Capodrise e dei Carzani.

Nella seconda metà del '700 si avvia un lento processo di rinnovamento attraverso la costruzione di nuove strade e nuove architetture, ma anche attraverso interventi di riordino urbano. Fra questi vanno ricordati la sistemazione dell'area dell'antico mercato, l'attuale piazza Umberto I, dove si trovava il Regio Quartiere Militare, e l'intervento sul lato meridionale di piazza dell'Annunziata, dove viene edificata la sede del Quartiere militare borbonico, oggi Palazzo Tartaglione.

Nel corso dell'800 vengono intrapresi lavori di riorganizzazione della viabilità interna, con particolare attenzione alla dotazione tecnica delle strade: l'accrescimento del numero di fanali per l'illuminazione pubblica, il potenziamento del volume di acqua potabile per le pubbliche fontane, la sistemazione dei livelli per lo scolo delle acque. Gli sforzi delle amministrazioni che si succedono in questo periodo sono anche indirizzati alla fondazione di opere assistenziali, quali l'orfanotrofio maschile e femminile, la Casa di Ricovero femminile, l'ospedale, la Cassa di Prestanza e Depositi. L'espansione edilizia interessa soprattutto l'area intorno al nuovo asse dell'attuale via Novelli e la fascia orientale del rione S. Giuliano, dove si sviluppa un'edilizia dai caratteri ancora spiccatamente rurali. A partire dagli ultimi anni dell'ottocento lo sviluppo di

²⁰Questo § è desunto dalla relazione redatta nell'ambito dell'attività di consulenza scientifica ai fini del P.R.G. disciplinata dalla convenzione sottoscritta nel 1999 tra il Comune di Marcianise e il DUN (Dipartimento di Urbanistica dell'Università di Napoli "Federico II").

Marcianise avviene lungo il prolungamento ad occidente dei preesistenti assi della centuriazione; i nuovi nuclei mantengono una certa continuità ed omogeneità con il tessuto più antico.

Lo sviluppo dei primi decenni del novecento è invece molto più frammentato e discontinuo e consiste in una somma disordinata di edifici colonici poco rispondenti alle norme del Regolamento edilizio del 1873. Fra gli interventi più rilevanti, i rifacimenti dell'Ospedale, dell'Asilo e del Mendicomicio, tutte opere già terminate a fine ottocento, che avevano immediatamente rivelato la scarsa conformità alle moderne esigenze igieniche e funzionali e che furono riprogettate ed ampliate nei primi anni del secolo. Quanto all'edilizia religiosa, si segnalano numerosi restauri, fra i quali quello della piccola chiesa della Madonna del Carmelo, conseguente alla fondazione del Convento nel 1903.

La situazione degli anni '50 viene "fotografata" dagli studi per la redazione del P.R.G del 1957. La struttura urbana è costituita da un nucleo compatto saldato a nord al tessuto edilizio di Capodrise e circondato dalla campagna sugli altri tre lati. Al suo interno sono numerosi i complessi monumentali, localizzati soprattutto nella parte più antica a nord della città, e una serie di grandi corti rurali, ancora prevalentemente utilizzate per la lavorazione dei prodotti agricoli, in particolare del tabacco e della canapa. A partire dagli anni '50, le analisi sulla popolazione e sulle attività registrano l'avvio di una profonda trasformazione socio-economica con l'avvio, accanto alla produzione agricola, di attività di tipo industriale. Questa trasformazione avrà il suo culmine con la realizzazione dell'Agglomerato ASI a sud del territorio comunale avviato negli anni '60.

La crescita urbana nell'ultima metà del secolo è avvenuta soprattutto verso est, dove ha raggiunto il limite costituito dal tratto dell'Autostrada A1, e verso sud, fin quasi a saldarsi alla fascia industriale. L'espansione è avvenuta quindi in maniera del tutto diversa rispetto alle previsioni del Prg del 1957. Questo configurava infatti un nuovo centro urbano nell'estrema fascia orientale - nelle vicinanze del limite autostradale -, alternativo a quello preesistente e da esso separato da un'ampia fascia di verde ed attrezzature. I due nuclei abitati, connessi dall'area verde, erano, nelle previsioni del piano, circondati a sud e ad ovest dal territorio agricolo. L'area destinata al nuovo centro fu interessata da un Piano Particolareggiato dei primi anni '60 e rimase per lungo tempo ineditata, mentre l'area-cuscinetto destinata alle attrezzature collettive e la fascia agricola meridionale sono state ampiamente occupate fin dalla metà degli anni '60. Contemporaneamente il tessuto antico ha subito un consistente processo di addensamento, con l'occupazione parziale degli spazi aperti interni alle corti, la trasformazione e l'"ammodernamento" del costruito. Gli effetti più evidenti - consentiti dalle Norme di attuazione dell'ultima Variante di piano - consistono nella sostituzione degli edifici a corte con edifici in linea o a blocco, generalmente a tre livelli fuori terra, il primo dei quali presenta spesso sulla strada un porticato a destinazione commerciale. La presenza diffusa di questo elemento architettonico negli interventi di sostituzione rompe uno dei caratteri più evidenti della morfologia urbana, quello della continuità e compattezza della cortina edilizia lungo la strada. Gli interventi di modificazione più frequenti sono quelli interni alle corti, dove le tipologie preesistenti vengono stravolte attraverso la sostituzione della scala aperta con un blocco scala interno al corpo di fabbrica e la trasformazione del ballatoio in un balcone continuo a sbalzo lungo tutta la facciata (questo tipo di intervento è diffuso anche sulle facciate lungo le strade).

L'altimetria dell'insediamento urbano è compresa fra i 30 e i 35 m s.l.m., mentre la quota più bassa del territorio comunale, quella dei Regi Lagni, è compresa fra i 18 e i 22 m s.l.m., al riparo dalle storiche inondazioni provocate dal torrente Clanis, poi irreggimentato dal sistema dei Regi Lagni, il cui ramo principale, insieme al Lagno Vecchio, delimita, a sud e ad est, il territorio comunale.

Alle direttrici della centuriazione si sovrappongono, e in parte si sostituiscono, soprattutto a sud-est e ad ovest, percorsi con andamento più irregolare, permanenza di antiche "vie d'acqua" collegate al torrente Clanis o traccia dei canali costruiti dalle numerose opere di bonifica cui il territorio è stato sottoposto nel tempo.

Alcuni di questi percorsi, soprattutto a sud-est, mantengono una giacitura grosso modo parallela alle curve di livello, come la via E. Gemma - viale della Pace, che, dalle vicinanze di piazza

Municipio, attraversa diagonalmente il territorio sud-orientale oltrepassando il cimitero e raggiungendo il terzo *limes* est-ovest verso sud.

In direzione quasi ortogonale ad esso è la via Verdi, realizzata all'inizio degli anni '50 attraverso la copertura del canale detto "della bonifica" con il ruolo di prima "circumvallazione" cittadina.

La regola geometrica dettata dalla maglia determina la forte prevalenza delle giaciture ortogonali degli isolati; in tal senso il tracciato collegato alla centuriazione rappresenta il massimo "elemento primario" urbano.

A meno delle più recenti espansioni a sud e dell'insediamento ai margini orientali, come il P.E.E.P. risalente agli anni '70 e localizzato nell'area dove il P.R.G. del '57 aveva localizzato il nuovo centro urbano, l'insediamento presenta caratteri di grande compattezza, dovuta soprattutto alla prevalente organizzazione dei tessuti secondo la cellula tipo dell'isolato. A questa compattezza fa riscontro però una notevole varietà di forme e dimensioni degli isolati e livelli diversi di stratificazione e saturazione.

Per quanto riguarda la morfologia dei tessuti urbani, la tavola 6 mostra le diverse tipologie di tessuto riconoscibili nel centro urbano di Marcianise, che si possono così distinguere:

- le "emergenze tipologiche": le chiese, i complessi conventuali, gli edifici pubblici e privati di valore monumentale;
- gli edifici di uso collettivo, come le scuole e gli ospedali, caratterizzati da tipologie derivanti dalla loro specifica funzione;
- gli isolati consolidati, nei quali i lotti edificati sono allineati lungo la strada attorno ad uno spazio centrale chiuso, originariamente adibito ad uso agricolo. Sono disposti nella parte centrale del nucleo antico e sono caratterizzati dalla geometria e dalla bassa densità degli elementi primari. I corpi principali dei lotti edificati sono prevalentemente costruiti in aderenza e formano pertanto una cortina edilizia continua. I tipi edilizi, a ballatoio o in linea, ad uno o due piani, sono disposti, all'interno dei lotti, su due o più lati formando in tal modo una corte generalmente chiusa;
- i tessuti urbani costituiti da isolati "complessi", caratterizzati dalla sovrapposizione di regole insediative diverse e non sempre coerenti fra loro. L'isolato tipo, di forma e dimensioni variabili, si compone di unità edilizie a uno o due piani, aggregate a corte e in aderenza, che formano una cortina continua lungo la strada. Gli spazi interni, originariamente liberi o coltivati, sono stati progressivamente edificati in modo eterogeneo, o con edifici disposti in aggiunta alle aggregazioni edilizie originarie, che hanno prodotto sistemi non ordinati di corti o pseudo-corti; o con l'occupazione delle parti interne del lotto mediante edifici isolati (mono e/o bifamiliari, ma anche pluripiano generalmente fino a cinque livelli fuori terra);
- il tessuto consolidato di antico impianto, in cui le unità edilizie, a uno o due piani, a ballatoio o in linea aggregate a corte, sono organizzate dall'impianto a pettine lungo il decumano e formano pseudo-isolati allungati a schiera. Tale tessuto è compreso fra via Santoro e via Alighieri; la sua particolare conformazione è documentata già nelle cartografie più antiche;
- i tessuti prevalentemente recenti costituiti da lotti aggregati a schiera su una o due file. I corpi principali dei lotti sono costruiti in aderenza e allineati lungo la strada a formare una cortina continua;
- i tessuti compatti recenti, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera, su una o due file continue lungo le strade, prevalentemente ai margini del tessuto urbano consolidato. Talvolta i fabbricati sono addossati al lato di fondo del lotto e chiusi sulla strada da muri o cancelli. Essi sono costituiti da un'unica unità edilizia mono o bi-familiare, disposta su tre o quattro lati del lotto attorno ad un piccolo spazio scoperto;
- i tessuti recenti della città diffusa, caratterizzati dalla parcellizzazione minuta dei lotti allineati a schiera su una o due file lungo le strade. La tipologia è costituita prevalentemente da villette mono

o bi-familiari a uno o due piani o da palazzine isolate disposte parallelamente alle strade. Si tratta dell'evoluzione del precedente tipo di tessuto, che, in sostituzione delle case prevalentemente in aderenza, è costituito da case prevalentemente isolate con struttura in cemento armato;

- i tessuti della "città pubblica": il PEEP; sperimentazione del quartiere autonomo della città razionalista, con edifici in linea multipiano e grandi spazi destinati alle attrezzature pubbliche, rimasti inutilizzati; marcato e diffuso degrado.

Le penultime due tipologie di tessuto risalgono al processo espansivo verificatosi tra la fine degli anni '50 e quella degli anni '70 nelle aree ad est e a sud del centro storico, che il P.R.G. del 1957 aveva destinato ad attrezzature collettive o all'uso agricolo, concentrando tutto il fabbisogno abitativo previsto nei pressi dello svincolo autostradale, verso il confine nord-orientale del territorio comunale. Tale area, rimasta inedita fino alla realizzazione del Piano di zona del 1972, è occupata dalle fasce socialmente più deboli della città, prevalentemente operai del settore edile, e presenta una forte discontinuità con l'impianto diffuso di origine rurale. Tuttavia vi permane la tendenza alla formazione di isolati attraverso l'aggregazione in aderenza e l'allineamento lungo la strada. Anche all'interno dei lotti l'edificato si distribuisce attorno ad uno spazio aperto, seppure con un ruolo e una dimensione del tutto diversi da quelli della corte dei tessuti più antichi.

Soltanto negli ultimi vent'anni si diffondono le tipologie edilizie "moderne", come la "villetta" mono o bi-familiare isolata sul lotto; la frequenza di questo tipo edilizio, nelle fasce più esterne della città o a completamento delle aree interstiziali interne, rompe la compattezza urbana tradizionale e produce i tessuti descritti nella penultima categoria.

III.2.2 Il centro storico

Sulle origini di Marcianise esistono ipotesi diverse. La più fondata e condivisa è quella sostenuta dal canonico Nicola De Paulis, secondo il quale la città trarrebbe origine da una cittadella fortificata fondata da una colonia militare romana nel 50 a.C.²¹ Facendo riferimento alla denominazione attuale delle strade, il *castrum* sarebbe stato delimitato a sud da via Torri, ad est e ad ovest rispettivamente da via Lener e via De Felice, a nord da via Marchesiello. Tale nucleo originario, a forma di esagono irregolare, circondato da un fossato e da quattro torri d'angolo, avrebbe avuto quattro porte di ingresso: ad est e ad ovest rispettivamente la *porta decumana* o *Atellana* - all'incrocio con l'attuale via De Felice - e la *porta pretoria* - sulla via Lener, così chiamata per la vicinanza al comando militare -; a nord la porta di Marte - su via Duomo, che prende il nome dalla prossimità al tempio di Marte fuori le mura (da qui deriverebbe anche il nome della città); a sud la *porta del sole*, così chiamata per l'esposizione a mezzogiorno. Le più importanti, la *porta decumana* e quella *pretoria*, si sarebbero aperte sull'arteria principale dell'insediamento, l'attuale via Santoro, sulla quale confluivano altre cinque strade, corrispondenti alle attuali "vinelle".

Alla fine dell'età medievale il territorio di Marcianise si presentava costituito da alcuni nuclei incentrati su luoghi di culto - di cui i più importanti sono la chiesa di S. Michele Arcangelo e la chiesa e la Casa Santa dell'Annunziata, del X secolo - o in adiacenza a complessi fortificati. Il

²¹ Gabriele Jannelli, in *Qual'è la storia vera della nuova città di Marcianise?*, Caserta 1879 (riedito in copia anastatica da Atesa Editrice, Bologna, 1987, con il titolo *Storia di Marcianise*), sostiene che la città sia stata fondata in epoca longobarda, fra il 1101 e il 1117, attorno alla chiesa di San Michele eretta dai Principi di Capua. Questo primo nucleo avrebbe costituito il *Casalis Marzianisi*, prima suffeudo dei Marzani e poi feudo sotto la giurisdizione di Capua. Tale ipotesi è smentita da altri documenti storici secondo i quali, in quell'epoca, esistevano numerose altre "piazze" a Marcianise, come quelle di S. Simeone, dei Pagani e di Puzaniello (cfr. S. Costanzo, *Marcianise. Urbanistica, architettura ed arte nei secoli.*, Clean, Napoli 1999).

principale di questi si sviluppava attorno al Castello di Marcianise, turrato e circondato da un fossato, la cui localizzazione potrebbe corrispondere all'attuale piazza Umberto I. In questo periodo il tessuto conserverebbe ancora lo schema geometrico a scacchiera di epoca romana e si addenserebbe soprattutto attorno a piazza Atella.

Al XIII secolo, in particolare agli anni di Federico II, risalgono i primi interventi di bonifica del Clanio. All'esterno del nucleo principale il territorio è presidiato dal Castello Airola - che nel 1294 viene ceduto da Carlo II d'Angiò a Giletto Malbohe - e, più tardi, dal Castello Lorianò, che sarà edificato nel corso del '400.

Nel XVI secolo il "casale" di Marcianise subisce un notevole impulso grazie soprattutto ad alcuni importanti interventi edilizi, fra i quali vanno ricordati: la riconfigurazione della Chiesa di S. Michele Arcangelo, di origine medievale, che viene elevata a "collegiata" nel 1524; la fondazione del Monte dei Pegni, del 1564; la ricostruzione della Chiesa dell'A.G.P. nell'antico borgo dell'Annunziata - il cui primo nucleo risale al X secolo - che, nel 1598, sarà ampliata con il monastero destinato alle Clarisse.

Ai tessuti consolidati, sul luogo dell'antico *castrum* romano e intorno alla Collegiata di S. Michele Arcangelo, si aggiunge, già dall'inizio del 1600, una nuova direttrice di sviluppo lungo via Foglia, che culminerà con la costruzione della chiesa di S. Maria della Sanità e del monumentale Palazzo Foglia. A nord, dopo lunghe dispute con i domenicani, viene edificato il Convento di S. Francesco, al quale è anche annesso il progetto di una scuola pubblica, della cui realizzazione però non si ha notizia.

Secondo un processo molto diffuso nella crescita dei tessuti di origine rurale, ad una prima fase di costruzione dell'isolato, in cui vengono edificate le parti esterne dei lotti lungo la strada, producendo una sorta di "isolato a corte" costruito sui bordi e "occupato" all'interno da aree coltivate, seguono conformazioni più articolate in cui l'edificazione interessa dapprima le parti interne dei lotti lungo la strada e poi, nel caso di isolati profondi, i lotti più interni, determinando quella tipica concatenazione di corti (corti interne ad altre corti) e di "percorsi edilizi" (una sorta di vicoli interni all'isolato) che si riscontra nelle parti più stratificate del di Marcianise.

Lo sviluppo del centro storico, a Marcianise come in gran parte dei centri di origine agricola dell'*Ager campanus*, avviene per addizioni successive, stratificazioni che, dalla lettura della pianta, paiono progressivamente occupare i diversi lati del lotto attraverso l'aggregazione a schiera di cellule elementari (ad una sola campata e ad un piano) attorno ad uno spazio centrale di relazione (corte, pseudocorte o altri spazi similari). Nelle fasi seguenti, di progressiva rifusione e addizione delle cellule elementari, il tessuto "cresce" anche in alzata, generalmente attraverso la costruzione di una scala aperta aggettante rispetto al corpo di fabbrica (a sbalzo su mensole se interessa la singola cellula o su una progressione di archi se interessa un aggregato di cellule) internamente alla corte, che dà accesso ad un secondo livello, producendo un aggregato a ballatoio aperto. Più rara è la costruzione di un edificio tipologicamente unitario; ciò avviene, oltre che per gli edifici monumentali, generalmente di natura religiosa, per i palazzi nobiliari, che presentano spesso un corpo scala interno allo spessore dell'edificio. Molto più frequentemente le corti presentano situazioni "miste" in cui, ad un palazzo nobile, ad esempio, sono saldate tipologie a ballatoio aperto o aggregati di cellule elementari a formare una corte unica.

I tessuti di cui è costituita la città storica di Marcianise sono il prodotto della sedimentazione di elementi - spesso anche "poveri", sia nella qualità architettonica che nei materiali - entro una maglia strutturale permanente, secondo una logica insediativa che mantiene una sua continuità anche nei tessuti più recenti e nonostante l'uso di tipologie edilizie e materiali moderni e comunque diversi da quelli tradizionali.

La crescita per fasi si protrae fino a tempi recenti e testimonia, nelle sue fratture e discontinuità e nel processo evolutivo, l'adattamento della struttura di origine rurale ai diversi modi e usi della realtà sociale ed economica tipicamente urbana.

Lo studio delle regole di costruzione della città storica di Marcianise è imprescindibile ai fini della definizione di criteri di intervento per la riqualificazione dei tessuti consolidati capaci di dare risposta alle esigenze di adeguamento degli edifici agli standard abitativi attuali, conservando nel contempo l'identità storico-architettonica dell'habitat.

Circa le analisi conoscitive sui tessuti e sull'edilizia dei centri storici, le Norme di attuazione del Ptcp di Caserta stabiliscono, all'art. 46 (Territorio urbano di antico impianto) che:

1. *I centri e nuclei storici sono le parti del territorio urbano nelle quali l'assetto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti a essi connessi e degli spazi comuni sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in larga parte. Sono nuclei storici anche quelli non urbani collocati nel territorio rurale.*
2. *I Puc recepiscono le perimetrazioni relative ai centri e ai nuclei storici individuate dal presente Ptcp, ferme restando le possibilità di modifica ai sensi dell'art. 3, comma 4,²² e distinguono:*
 - a) *I complessi urbani storici pre-unitari, individuandoli sulla base della cartografia Igm di primo impianto;*
 - b) *I complessi urbani storici otto-novecenteschi, intesi come le ulteriori parti edificate con sostanziale continuità entro la metà del XX secolo.*
3. *I Puc dettano le misure di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei storici di cui ai commi precedenti distinguendo:*
 - a) *le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;*
 - b) *le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.*

La figura 9 è uno stralcio della cartografia redatta su iniziativa della Regione Campania dopo il terremoto del 1980 sulla base della restituzione IGM del 1955. In nero è riportato lo stato dei luoghi al 1954, cioè sostanzialmente al dopoguerra, epoca riconosciuta, in via generale, come limite cronologico delle entità territoriali storicizzate.

Lo stralcio planimetrico riporta in nero ciò che esisteva al 1954 e in rosso le addizioni al 1981. Il tessuto urbano storico di Marcianise ha subito due tipi di alterazioni:

- il primo, già in parte leggibile nella suddetta carta del 1981, riguarda l'alterazione della tessitura, con l'edificazione nelle corti e l'addensamento nelle aree libere intercluse dell'impianto storico soprattutto nella maglia centrale della centuriazione e in quella immediatamente alla sua destra; tale processo è poi proseguito negli ultimi decenni fino a modificare in profondità l'originario rapporto tra superfici coperte e superfici scoperte che costituisce uno dei caratteri tipici dei centri di origine rurale della piana campana;
- il secondo consiste nella continua sostituzione e/o ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento. Le sostituzioni, con edifici in cemento armato di sagoma diversa da quella originaria, hanno alterato il tessuto sia in orizzontale, con sagome a blocco in luogo della tipologia a corte o lineare, sia in verticale, con altezze generalmente maggiorate. Le ristrutturazioni, parziali o totali, hanno comportato spesso la perdita della continuità ambientale, intervallando gli elementi che conservano i caratteri originari con le facciate di edifici anonimi o

²²In generale non costituiscono variante al Ptcp le rettifiche apportate dai Puc alla delimitazione degli ambiti e degli elementi del territorio desunti da cartografie di maggior dettaglio, da documentata migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi.

di gusto scadente, certamente non compatibile con i valori ambientali originari che custodivano e rappresentavano comunque l'identità dei luoghi.

Il risultato di quanto esposto è oggi la difficoltà di perimetrare un ambito urbano caratterizzato da valori ambientali per diffusione ed omogeneità degli elementi storici. L'entità urbana riportata nella figura 12, che come detto rappresenta in nero l'estensione urbana al dopoguerra, ripresa dal Ptcp per documentare l'estensione del centro storico, comprende ampie aree che per i rimaneggiamenti subiti sono ormai prive di valori storico-ambientali. Fortunatamente l'art. 3, comma 4, delle N. di a. del Ptcp considera l'eventualità di una rettifica della delimitazione rispetto a quella rappresentata dallo stesso Ptcp.

III. 3 Lo stato di fatto e l'uso del suolo

III.3.11 patrimonio edilizio abitativo

A tutt'oggi le abitazioni e le stanze realizzate nel decennio 1961-1971 rappresentano la percentuale più elevata (circa il 35%), che, sommata a quella relativa alle abitazioni e stanze realizzate nel periodo '72-'81, restituisce valori pari rispettivamente al 61,58% e 63,99%. Nel ventennio '61-'81 è stata quindi prodotta la quota maggiore di edilizia abitativa, mentre negli anni successivi, fino alla data del censimento 1991, l'entità della produzione si è notevolmente ridotta.

Le abitazioni censite al 1991 sono 11.265, di cui quelle non occupate rappresentano circa il 5%, valore notevolmente inferiore a quello che si registra complessivamente a livello provinciale, mentre le stanze sono 43.951, delle quali poco più del 3% non occupate. Il patrimonio abitativo non occupato rappresentava quindi, al 1991, una quota molto contenuta, benché essa abbia subito un incremento, sia per quanto riguarda le abitazioni che le stanze, nel corso del decennio 1981-1991.

Circa il 68% delle stanze non occupate al 1991 non era utilizzato e una quota di poco maggiore (68,58%) non risultava disponibile né per la vendita né per l'affitto.

La maggior parte delle abitazioni occupate (65,41%) era in proprietà (o usufrutto o a riscatto), mentre quelle in affitto rappresentavano poco più del 25%. La figura giuridica prevalente del proprietario è quella della "persona fisica" (circa il 92%), mentre il patrimonio pubblico rappresentava al 1991 solo il 7% circa.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi, il 94% delle abitazioni era fornito di acqua potabile e il 92% di acqua calda. Poco meno della metà delle abitazioni era dotata di impianto fisso di riscaldamento (con prevalenza di quello autonomo), mentre il 25% circa era dotata di apparecchi fissi per la maggior parte dell'abitazione.

Circa le condizioni di affollamento, si rilevava una carenza solo per le abitazioni composte da tre stanze, per le quali il rapporto occupante/stanza è leggermente superiore a uno (1,02, per una carenza di 214 stanze) e per quelle da una stanza, per le quali l'indice di affollamento era decisamente rilevante (1,48); si riscontravano coabitazioni in tutte le classi di alloggi, ad eccezione delle abitazioni composte da una sola stanza.

Al 2001 (dati ISTAT, tabella 8) la situazione generale appare notevolmente mutata. Risultano in totale 12.925 abitazioni, delle quali 12.352 occupate e 573 non occupate, per un totale di 52.711 stanze, delle quali 50.222 occupate e 2.489 non occupate.

La condizione generale di affollamento, riferita alle sezioni di censimento riportate nella tavola 8, evidenzia indici sempre inferiori a 1 ab/stanza, con oscillazioni comprese tra il valore minimo di 0,56 (sezione di censimento n. 12) e quello massimo di 0,95 (sezione n. 9); è da ritenersi poco significativo l'unico dato superiore a 1 (1,03, sezione n.46) in quanto riferito a sole otto abitazioni composte da 28 stanze occupate da 29 residenti.

Il Comune di Marcianise ha provveduto all'aggiornamento all'anno 2010 dei dati riportati nella tabella 8 (derivanti, come si è detto, dal censimento 2001) – vedi **tabella 9** -. Emerge il permanere di indici di affollamento inferiori a 1 ab/stanza occupata, che vanno dal valore minimo di 0,57

(sezione 61) al massimo di 0,92 (sezioni 9 e 46) con una media di 0,82, superiore allo 0,74 del 2001, evidentemente perché la crescita demografica è stata, negli ultimi dieci anni, superiore alla produzione edilizia.

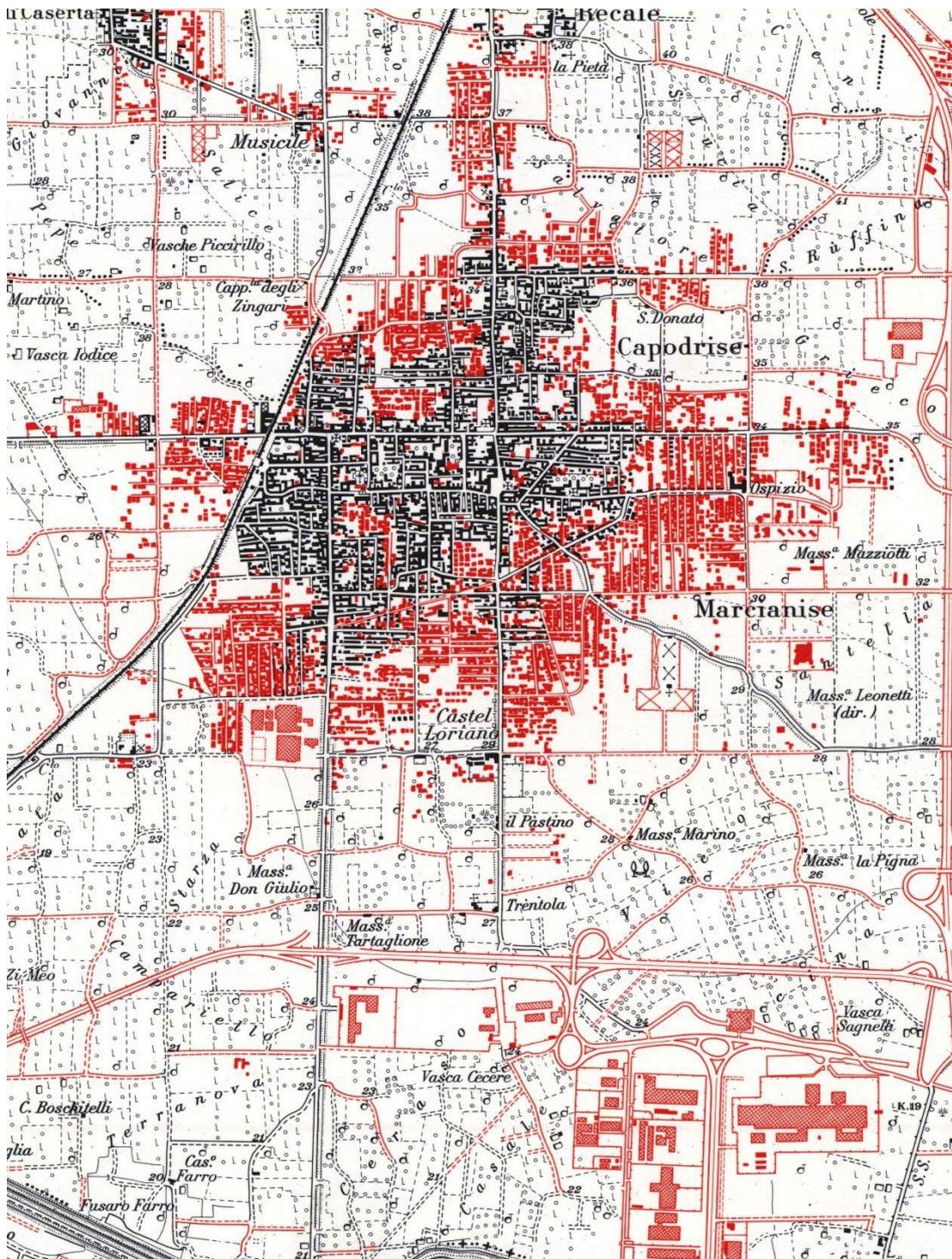


Figura 12: Cartografia regionale del 1981. In nero lo stato dei luoghi al 1954; in rosso al 1981

Il dato, comunque, si mantiene ben al di sotto di 1 ab/stanza, adottato come indice di riferimento ai fini del dimensionamento del piano.

Nell'ambito dell'aggiornamento dei dati sul parco alloggi aggiuntivo (2002 – 2008) occorrerebbe anche individuare gli ambiti abusivamente edificati al fine di adeguare il PUC all'obbligo formulato dal comma 3 dell'art. 23 della l.r. n. 16/2004. Ciò al fine di provvedere, mediante il piano, all'urbanizzazione e al *razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti* abusivi. Ma l'abusivismo prevalente è quello delle piccole irregolarità, ampliamenti volumetrici e sopraelevazioni, diffusi nell'intero territorio comunale quindi non circoscritti entro ambiti riconoscibili. Conseguentemente, è impossibile il ricorso agli appositi Piani di recupero previsti dalla l.r. n. 16/2004; i volumi abusivi, sempre se condonati o sanati, sono assoggettati alle Norme di attuazione relative alle Zone omogenee in cui rientrano.

N.sezione	N. di Abitazioni			N. di Stanze			3 Famiglie Residenti	4 Residenti	I "Aff 3/1a	I "Aff 4/2a
	1a Occupate	1b Non Occupate	Totale	2a Occupate	2b Non Occupate	Totale				
1	156	9	165	600	39	639	156	468	1	0,78
2	186	7	193	735	23	758	186	592	1	0,8
3	318	17	335	1390	88	1478	318	994	1	0,71
4	304	4	308	1192	79	1214	304	960	1	0,8
5	253	0	253	954	4	958	253	781	1	0,82
6	261	0	261	1103	0	1103	261	784	1	0,71
7	295	28	323	1160	114	1274	295	953	1	0,82
8	384	5	389	1528	18	1546	384	1311	1	0,86
9	107	0	107	426	0	426	107	407	1	0,95
10	202	9	211	804	64	868	202	613	1	0,76
11	75	4	79	318	21	339	75	198	1	0,62
12	103	6	109	411	0	441	103	282	1	0,69
13	190	14	204	885	85	970	190	497	1	0,56
14	197	37	234	831	173	1004	197	523	1	0,63
15	293	2	295	1104	4	1108	293	945	1	0,86
16	508	33	541	2046	142	2188	508	1709	1	0,83
17	277	27	304	1255	118	1373	277	885	1	0,7
18	173	5	178	652	31	683	173	521	1	0,79
19	259	15	274	1032	50	1082	259	684	1	0,66
20	294	0	294	1055	0	1055	294	888	1	0,84
21	122	0	122	515	0	515	122	294	1	0,57
22	207	12	219	934	61	995	207	613	1	0,65
23	397	0	397	1543	0	1543	397	1244	1	0,8
24	136	10	146	558	32	590	136	422	1	0,76
25	351	7	358	1449	31	1480	351	1141	1	0,79
26	661	3	664	2505	12	2517	661	2180	1	0,87
27	538	44	582	2540	223	2763	538	1875	1	0,74
28	275	13	288	1032	53	1085	275	819	1	0,79
29	299	8	307	1191	24	1215	299	944	1	0,79
30	833	15	848	3197	67	3264	833	2849	1	0,89

31	260	7	267	1089	21	1110	260	827	1	0,76
N.sezione	N. di Abitazioni			N. di Stanze			3 Famiglie Residenti	4 Residenti	I "Aff 3/1a	I "Aff 4/2a
	1a Occupate	1b Non occupate	Totale	2a Occupate	2b Non occupate	Totale				
32	307	1	308	1219	3	1222	307	999	1	0,82
33	213	39	252	883	154	1037	213	678	1	0,77
34	258	33	291	1029	109	1138	258	839	1	0,81
35	569	20	589	2265	86	2351	569	1845	1	0,81
36	326	1	327	1268	2	1270	326	1167	1	0,92
37	227	1	228	1032	4	1036	228	813	1	0,79
38	397	58	455	1560	215	1775	397	1380	1	0,88
39	353	24	377	1279	72	1351	353	1178	1	0,92
40	173	14	187	734	58	792	173	583	1	0,79
41	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
42	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
46	8	0	8	28	0	28	8	29	1	1,03
47	50	1	51	218	5	223	50	178	1	0,82
48	511	39	550	2494	227	2721	511	1822	1	0,73
49	28	0	28	113	0	113	28	107	1	0,94
51	10	0	10	39	0	39	10	25	1	0,64
53	1	0	1	4	0	4	1	3	1	0,75
57	0	1	1	0	4	4	0	0	1	0
61	7	0	7	23	0	23	7	27	1	1,17
***	***	***	***	***	***	***	***	***	Valore medio	Valore medio
Totale	12.352	573	12.925	50.222	2.489	52.711	12.353	39.876	1	0.74

Tabella 8: Consistenza e condizioni di affollamento del patrimonio edilizio per sezioni censuarie al 2001

N.sezione	N. di Abitazioni			N. di Stanze			3 Famiglie Residenti	4 Residenti	I "Aff 3/1a	I "Aff 4/2a
	1a Occupate	1b Non Occupate	Totale	2a Occupate	2b Non Occupate	Totale				
1	179	18	197	627	64	691	179	473	1	0,75
2	190	19	209	655	68	733	190	562	1	0,86
3	364	37	401	1274	131	1405	364	1046	1	0,82
4	330	34	364	1155	118	1273	330	955	1	0,83
5	267	27	294	935	96	1030	267	755	1	0,81
6	269	28	297	942	97	1038	269	730	1	0,77
7	325	33	358	1138	117	1254	325	992	1	0,87
8	450	46	496	1575	161	1736	450	1393	1	0,88
9	157	16	173	550	56	606	157	505	1	0,92
10	233	24	257	816	84	899	233	669	1	0,82
11	71	7	78	249	25	274	71	175	1	0,70
12	105	11	116	368	38	405	105	249	1	0,68
13	176	18	194	616	63	679	176	453	1	0,74
14	202	21	223	707	72	779	202	507	1	0,72
15	325	33	358	1138	117	1254	325	935	1	0,82
16	535	55	590	1873	192	2064	535	1601	1	0,85
17	358	37	395	1253	128	1381	358	989	1	0,79
18	195	20	215	683	70	752	195	527	1	0,77
19	228	23	251	798	82	880	228	553	1	0,69
20	347	36	383	1215	124	1339	347	1006	1	0,83
21	117	12	129	410	42	451	117	281	1	0,69
22	188	19	207	658	67	725	188	534	1	0,81
23	443	45	488	1551	159	1709	443	1236	1	0,80
24	120	12	132	420	43	463	120	358	1	0,85
25	391	40	431	1369	140	1509	391	1148	1	0,84
26	771	79	850	2699	277	2975	771	2386	1	0,88
27	547	56	603	1915	196	2111	547	1621	1	0,85
28	276	28	304	966	99	1065	276	795	1	0,82
29	316	32	348	1106	113	1219	316	952	1	0,86
30	912	93	1005	3192	327	3519	912	2877	1	0,90
31	325	33	358	1138	117	1254	325	935	1	0,82

N.sezione	N. di Abitazioni			N. di Stanze			3 Famiglie Residenti	4 Residenti	I "Aff 3/1a	I "Aff 4/2a
	1a Occupate	1b Non Occupate	Totale	2a Occupate	2b Non Occupate	Totale				
32	350	36	386	1225	126	1351	350	1045	1	0,85
33	243	25	268	851	87	938	243	684	1	0,80
34	290	30	320	1015	104	1119	290	842	1	0,83
35	610	63	673	2135	219	2354	610	1846	1	0,86
36	419	43	462	1467	150	1617	419	1365	1	0,93
37	259	27	286	907	93	999	259	847	1	0,93
38	511	52	563	1789	183	1972	511	1610	1	0,90
39	431	44	475	1509	155	1663	431	1333	1	0,88
40	154	16	170	539	55	594	154	413	1	0,77
46	15	2	17	53	5	58	15	49	1	0,92
47	61	6	67	214	22	235	61	193	1	0,90
48	544	56	600	1904	195	2099	544	1733	1	0,91
49	51	5	56	179	18	197	51	186	1	1,04
51	12	1	13	42	4	46	12	28	1	0,67
61	14	1	15	49	5	54	14	28	1	0,57
***	***	***	***	***	***	***	***	***	Valore medio	Valore medio
Totale	13.676	1402	15.078	47.866	4.906	52.772	13.676	40.400	1	0.82

TABELLA 7BIS: CONSISTENZA E CONDIZIONI DI AFFOLLAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PER SEZIONI CENSUARIE AL 2010

III.3.2 Le dotazione di attrezzature

Marcianise fa parte del Distretto 33 della ASL CE1, assieme ai comuni di Capodrise, Macerata Campania, Recale, Portico di Caserta e San Marco Evangelista. Fa parte del Distretto scolastico 14 assieme ai comuni di Capodrise, Recale e San Nicola la Strada.

Nel territorio comunale di Marcianise è presente una relativa varietà di funzioni rappresentate da numerose tipologie di attrezzature collettive, prevalentemente pubbliche, da una diffusa presenza di sedi commerciali, da manufatti produttivi ubicati in maggioranza all'interno dell'agglomerato ASI.

Le sedi delle attrezzature pubbliche sono ubicate soprattutto nell'area centrale del tessuto urbano, mentre le zone periferiche di recente formazione ne sono gravemente carenti; soltanto nell'insediamento di edilizia residenziale pubblica si registra una discreta presenza di aree verdi e servizi pubblici, costituiti in prevalenza da attrezzature scolastiche. Quelle dell'istruzione rappresentano, comunque, le attrezzature più diffuse in tutto il territorio. Oltre ai plessi scolastici della fascia dell'obbligo, sono infatti presenti numerosi istituti per l'istruzione superiore (ITIS, ITCG, Scuola Magistrale Novelli) e la sede dismessa del corso universitario triennale di diploma in Disegno industriale della Facoltà di Architettura della SUN (Seconda Università di Napoli).

Scarse sono le aree di verde pubblico, ma assume rilevanza la recente approvazione del progetto del c.d. "ring verde" tra l'Asse di supporto e il centro urbano, che, col velodromo, rappresenta il presupposto per il consolidamento, a sud, di un polo multifunzionale per lo sport e il tempo libero. E' esterno al centro urbano il grande manufatto utilizzato come canile e come deposito comunale. Gli impianti sportivi, oltre al velodromo, comprendono il Campo Progreditur (mq 12.474), la palestra Novelli (mq 581) e i campi polivalenti (mq 5.294).

Le altre attrezzature di livello comunale sono di tipo amministrativo (municipio), culturale (biblioteca) e gli uffici postali, alcuni dei quali in sede impropria. I servizi pubblici di livello sovracomunale sono l'ospedale, l'ex Pretura, il Commissariato della Polizia di Stato e la Stazione dei Carabinieri.

I complessi per lo spettacolo sono limitati ad un cinema, ubicato nella zona centrale, e al complesso multisala (Cinemax). Tra le sedi di altri servizi va ricordata quella del Consorzio Agrario.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, si registra una distribuzione disomogenea sul territorio, con una concentrazione in alcune zone centrali del tessuto urbano e una grave carenza soprattutto nelle aree di recente edificazione. Sono inoltre presenti alcuni piccoli supermercati, sedi per la vendita all'ingrosso e depositi di alcuni prodotti.

Le attrezzature di standard, quelle, cioè, che devono rispettare la dotazione minima obbligatoria per legge (18 mq/ab ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444), sono le scuole dell'obbligo (n. 16 sedi per complessivi mq 95.961, corrispondenti alla dotazione unitaria al 2019 di mq 95.961/abb.39.539 = 2,43, di molto inferiore a quella obbligatoria di mq/ab 4,5)²³ e i parcheggi (tra i quali quelli in via Musone, in via Mundo e via Marchesiello), che ammontano a circa mq 6.200. Le aree rilevanti di verde ad uso pubblico sono collocate a sud (il c.d. "ring verde", di circa mq 188.000 e i campi di calcio in via Trentola, di mq 12.700) e al centro del rione di edilizia pubblica (PEEP); quest'ultima comprende un parco e una pista di pattinaggio per complessivi mq 25.465. L'area del "ring verde", trattandosi di un'estensione concentrata a sud del centro abitato, prossima agli impianti sportivi e tale da costituire con gli stessi un unico polo dello sport e del tempo libero, viene concettualmente compresa tra le attrezzature di interesse generale e pertanto non rientranti tra quelle di vicinato.

III.3.3 Il sistema della mobilità. Le infrastrutture viarie e ferroviarie. L'interporto

Gli agglomerati ASI sono serviti dalla SS 87 (Napoli - Caserta - Benevento), che li collega direttamente al casello dell'autostrada A1, all'Asse di andata al lavoro e all'Asse di supporto, e

²³ Va segnalato anche l'asilo nido in via Catena, per mq 2.526.

dalla SS 265 della Valle Caudina. Le aziende insediate sono, inoltre, servite dalla viabilità provinciale e comunale.

Fatta eccezione per gli addetti delle principali aziende, che usufruiscono di un servizio di pullman privato, la maggior parte degli addetti provenienti da Napoli si sposta in auto. Il problema degli spostamenti da Napoli verso Marcianise interessa circa il 50% degli addetti, anche perché molte delle fabbriche insediate in quest'area erano originariamente localizzate a Napoli.

E' stata realizzata solo una parte della viabilità interna prevista; tutte le strade sono a doppia carreggiata (per le strade principali ogni corsia è larga 8 m, per una sezione totale di 20 m) e a doppia corsia per senso di marcia. Lo stato di manutenzione delle strade è assai carente; mancano i marciapiedi, i parcheggi esterni ai lotti, gli impianti di distribuzione carburante e le officine meccaniche; manca ogni tipo di segnaletica stradale, fatta eccezione per la cartellonistica che segnala le aziende, ma che per la sua inadeguatezza è causa di disorientamento.

Gli innesti sulla viabilità ASI dalle strade principali, per il loro inadeguato dimensionamento, sono spesso sede di ingorghi.

I collegamenti con gli altri agglomerati ASI (Aversa nord, Caivano) lungo l'asse Caserta - Napoli avvengono principalmente mediante il sistema a scorrimento veloce realizzato con i finanziamenti della L. n. 219/8; i nodi di questa maglia stradale non sempre sono adeguati al traffico che la impegna.

Esiste solo una linea ferroviaria per il trasporto merci che attraversa in sopraelevata l'agglomerato ASI di Marcianise, senza farvi scalo, per connettersi all'interporto Sud Europa (a circa 10 km ad est). Il servizio ferroviario per il trasporto passeggeri è carente: la stazione FS di Marcianise dista circa quattro chilometri dall'agglomerato industriale, ma manca un servizio di collegamento con l'agglomerato, per cui sono pochi gli addetti che utilizzano il trasporto ferroviario.

La realizzazione dell'interporto di Marcianise-Maddaloni fu decisa nell'ambito del Piano Nazionale dei Trasporti, ai sensi della legge n. 245 del 15.6.1984, di cui al D.P.C.M. del 10.1.1986, che istituiva il polo interportuale Marcianise-Nola per la movimentazione intermodale delle merci. A seguito di procedura di evidenza pubblica, la *SO.PRO.SER. s.p.a.*, oggi *Interporto Sud Europa s.p.a.*, risultò titolare del diritto speciale della realizzazione e dell'esercizio dell'infrastruttura. Successivamente, con la legge n. 413/1998, il polo fu distinto in due unità interportuali autonome, qualificate come *hub interportuale* con la legge n. 443/2001.

La *SO.PRO.SER. s.p.a.*, oggi *Interporto Sud Europa s.p.a. (I.S.E. s.p.a.)*, propose un Piano Urbanistico Particolareggiato per l'attuazione degli interventi che, a seguito del Protocollo d'Intesa - cui aveva aderito anche la Regione Campania il 14.12.1994 - per la conclusione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 17.12.1994 dall'Amministrazione Provinciale di Caserta e i Comuni di Marcianise e Maddaloni, risultò meritevole di approvazione.

L'Accordo di programma tra Regione Campania, Provincia di Caserta e Comuni di Marcianise e Maddaloni si concludeva il 2.4.1996 con l'approvazione del Piano Particolareggiato. Col D.P.R.G.C. n. 14555 del 3.10.1996, pubblicato nel B.U.R.C. n. 65 del 14.10.1996, fu approvata la Variante al PRG.

Il PUC non varia il regime normativo dell'interporto, ma incorpora le destinazioni d'uso e le Norme di attuazione vigenti per l'area, gli immobili e gli impianti in essa esistenti e da realizzare.

III.3.4 Le reti tecnologiche

Energia elettrica. Attraversa l'intero agglomerato ASI di Marcianise una rete di distribuzione a 20 kv, in esercizio, alimentata dalla Linea Maddaloni - Caivano (Cabina primaria di Maddaloni kv 220/20 a km 2). Questa rete, sorretta da un doppio filare di piloni, corre lungo una delle principali strade dell'agglomerato, quella che separa la Olivetti dalla zona servizi.

L'elettrodoto, di notevole impatto visivo, costituisce una fonte di inquinamento ambientale di notevoli proporzioni. Non esiste ancora una normativa specifica sulla profondità delle fasce di rispetto in funzione dell'inquinamento elettromagnetico.

Dal 1980 esiste nel consorzio ASI un impianto di illuminazione realizzato con i finanziamenti della CASMEZ ma non attivato.

Gas metano. La linea Vasto - Caserta - Napoli attraversa l'agglomerato di S. Marco Evangelista. L'asse principale della rete corre in senso trasversale lungo la strada comunale Trivio di Quaranta; da questa si diramano i tratti secondari a servizio dei lotti. Sono presenti due cabine, una a nord e l'altra a sud dell'area.

Adduzione idrica. Gli agglomerati sono parzialmente serviti dall'Acquedotto Potabile Campano e da una derivazione dell'Acquedotto Potabile di Marcianise, entrambi insufficienti rispetto ai fabbisogni. Le aziende servite sono quelle localizzate lungo la SS 87; le altre aziende usano propri pozzi. Con l'attuazione del Progetto SAI/CE 564, mai attuato, era prevista anche l'adduzione di acque industriali.

Rete fognaria e impianti di depurazione. E' in esercizio a S. Marco Evangelista un collettore di fognatura mista realizzato nella zona ovest interessata dagli insediamenti. Il collettore è convogliato al depuratore della città di Caserta. La rete è da completare.

A Marcianise esiste un impianto per le acque grigie ed uno per quelle bianche. Tutte le strade interne all'agglomerato sono fornite di impianto fognario.

La presenza di grandi quantità di sostanze inquinanti provenienti dai pastifici e dalle industrie dolciarie ha reso indispensabile il collegamento dell'impianto fognario ad un impianto di depurazione realizzato nel '90 ed in funzione da circa 15 anni. L'impianto è situato nella città di Caserta ed è gestito dal Consorzio Casertano Srl. I fanghi provenienti dal processo di depurazione, a differenza di quanto previsto, non possono essere utilizzati come concime ma devono essere ulteriormente trattati. Alla presenza del depuratore viene imputata la concentrazione di cattivi odori che i venti locali trasportano, in determinate ore del giorno, verso l'abitato di Marcianise.

III.3.5 Il territorio negato

Come anticipato nel § II.3.2, il Ptcp di Caserta (tavole B6.1 e B6.2) individua e classifica le aree del c.d. "territorio negato", costituito da estensioni inaccessibili, inutilizzate o degradate che formano un patrimonio marginalizzato da recuperare attraverso il reinserimento nel sistema territoriale vivibile e produttivo.

Il territorio negato è distinto in:

- aree critiche urbane;
- aree critiche di pertinenza delle infrastrutture;
- aree critiche dello spazio aperto;
- cave;
- aree con accumulo di rifiuti.

Il principio enunciato è che *le aree negate in territorio urbano possono essere ricondotte ad usi urbani mentre quelle afferenti al territorio rurale e aperto devono essere ricondotte* – con le modalità stabilite dal successivo art. 77 - *agli usi di cui all'art. 36.*²⁴ L'edificabilità del territorio rurale e aperto, funzionale esclusivamente agli usi specificati dall'art. 36, è normata dagli artt. 37 e 38 delle N. di a.

²⁴Il Ptcp persegue la finalità di tutela strutturale e funzionale del territorio rurale e aperto con riferimento:

- all'attività produttiva agricola multifunzionale, forestale, zootecnico-pascoliva;
- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);
- alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica, a alla difesa del suolo;
- ai valori paesaggistici e storico-culturali;
- alla funzione ricreativa.

L'art. 78 stabilisce poi usi e modalità di riconversione del *Territorio negato con potenzialità insediativa*.²⁵

Il territorio negato con potenzialità insediative coincide sostanzialmente con le aree critiche urbane, mentre il territorio negato con potenzialità ambientale comprende le aree critiche dello spazio aperto.

Le aree critiche di pertinenza delle infrastrutture, quelle di cava e di accumulo dei rifiuti possono essere localizzate tanto all'interno quanto all'esterno – talvolta in posizione marginale - dei centri edificati, anche se, soprattutto le cave e le aree di accumulo dei rifiuti, sono in generale esterne.

Va evidenziata la presenza, segnalata nella Tavola B6.4.4 “Territorio negato” del Ptcp, di due siti compresi tra le “Sorgenti di rischio ambientale e di incidente rilevante”:

- **il primo ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs 334/1999), come *stabilimento con un quantitativo di sostanze superiore al limite stabilito nell'Allegato 1* (“Siemens Mobile Communications S.p.A.”, dismesso, che produceva apparecchiature per le telecomunicazioni mobili ed è interessato dal recente Piano Regionale di Bonifica (PRB) dei Siti inquinati approvato con DGR n. 129/2013 pubblicato nel BURC n. 30 del 5.6.2013);**
- **il secondo ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs 334/1999), come *stabilimento con un quantitativo di sostanze inferiore al limite stabilito nell'Allegato 1* (“Eco-bat”, che opera nel settore dei metalli non ferrosi e delle leghe).**

Entrambi i complessi sono dislocati lungo la SP Casapuzzano: il primo è di fatto compreso nel centro urbano; il secondo è posto più a sud, nell'agglomerato ASI.

25

1. *Il territorio negato con potenzialità insediativa riguarda le aree che, per le loro caratteristiche intrinseche, devono essere ricondotte ad un corretto uso urbano a seguito di approfondite valutazioni in sede di formazione del Puc.*
2. *Nel rispetto di eventuali disposizioni specifiche dei piani di cui all'articolo 9 delle presenti norme e dei vigenti piani regionali e provinciali in materia di recupero ambientale, attività estrattive, bonifica e gestione dei rifiuti, il Ptcp promuove il recupero integrale di dette aree prioritariamente anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica, destinandole a usi residenziali, produttivi e servizi nei termini di cui al Capo I del Titolo V. Ai fini del perseguimento di modelli di alta sostenibilità ambientale, dette trasformazioni prevedono il prioritario rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 31 Lr 16/2004 e delle linee guida di cui alla Dgr 572/2010.*
3. *Negli ambiti insediativi di Caserta e di Aversa, la trasformazione urbanistica delle aree di cui al comma 1 è soggetta alle seguenti ulteriori condizioni:*
 - *le aree intercluse sono preferibilmente destinate a verde pubblico e servizi pubblici all'aria aperta, utili a decongestionare e rigenerare i relativi quartieri urbani;*
 - *gli interventi prevedono specifiche misure per evitare isole di calore e per contribuire alla costruzione della rete ecologica comunale.*

CAP. IV. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

IV.1 Gli strumenti urbanistici generali

La strumentazione urbanistica generale del Comune di Marcianise è costituita dal P.R.G. adottato nel 1957 ed approvato nel 1961, da una Variante generale adottata nel 1977 ed approvata nel 1983 e da una Variante parziale redatta dall'Ufficio di Piano del Comune, adottata nel 1992 ed approvata nel 1996.

Le previsioni dei Piani del 1957 e del 1977 sono state attuate solo in parte, anche a causa di un notevole incremento delle attività produttive ed industriali che hanno generato un significativo flusso immigratorio di popolazione.

IV.1.III Prg del 1957

Le condizioni di partenza. Il Prg è costituito da 14 elaborati. I dati di partenza sono aggiornati al 1957, sulla base della popolazione residente di 23.077 abitanti, con una densità territoriale di $23.077/3.078 \text{ ha} = 7,50 \text{ ab/ha}$ (densità provinciale 2,27 ab/ha).

La complessiva condizione socio economica è fragile, caratteristica di un territorio la cui attività di base è costituita da un'agricoltura ancora arcaica, con aziende di modeste dimensioni a conduzione familiare. La manodopera non è specializzata in campo industriale ed impiegata prevalentemente fuori dal comune; è forte la presenza di analfabeti (16% della popolazione con più di 6 anni).

L'agricoltura, che si avvale di uno scarso uso di mezzi meccanici, impiega circa il 45% della popolazione attiva, pari a 5.636 addetti (di questi 3.569 sono coltivatori diretti e parziari, 2.067 salariati giornalieri).

La coltura prevalente è quella della canapa (60% della superficie agraria); sono anche diffuse quelle del tabacco e dei cereali (40%), soggette ad avvicendamento annuo.

L'unico impianto industriale presente nel comune è lo iustifico, che impiega appena 144 dei 6.000 addetti del settore secondario (il 47,71% degli attivi); di questi, oltre 4.500 sono operai edili che lavorano fuori del territorio di Marcianise, prevalentemente nei comuni di Napoli e Caserta.

Diffuso, ma di piccola entità, è l'artigianato di produzione, costituito da ditte individuali in prevalenza con addetto unico. Situazione quasi identica per il commercio, presente con 254 ditte e 282 addetti.

Dall'analisi della distribuzione della popolazione residente per categorie socio-economiche risulta una popolazione costituita per il 43,16% da agricoltori (9.961 ab. e 2.469 famiglie, con un numero medio dei componenti pari a 4,03), per il 43,12% da operai (9.952 ab, 2.466 famiglie), per l'8,54% da lavoratori in proprio (1.972 ab., 488 famiglie) e per il 5,18% da imprenditori e liberi professionisti (1.192 unità, 297 famiglie). Questa analisi viene curiosamente utilizzata per la distribuzione dei fabbisogni abitativi in zone specializzate, come si dirà più avanti.

L'impianto insediativo del centro abitato è fortemente segnato dalla cultura e dalla tradizione agricola, alla quale corrisponde un tessuto urbano compatto (le case sparse sono pochissime) in cui la corte, elemento strutturante dell'insediamento, risponde alle esigenze economiche (lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ricovero di attrezzi ed animali). All'organizzazione di tale spazio aperto il piano pone notevole attenzione da due punti di vista: quello storico-morfologico, rintracciando le origini dell'insediamento e descrivendo "l'ambiente urbanistico" (sulla base dei caratteri tipologici e funzionali di quattro corti campione (una nel nucleo originario e tre nelle aree di recente espansione) e quello igienico-edilizio, con un giudizio negativo sui requisiti prestazionali dell'uso abitativo. Vengono infatti evidenziati la carenza dei servizi igienici principali (acquedotto, fognature e impianti igienico-sanitari interni all'abitazione) e la promiscuità funzionale della corte, nonché i caratteri architettonici e tipologici (scale aperte e logge, distribuzione degli spazi abitativi)

che, pur essendo rappresentativi della cultura e della tradizione locale - e pertanto da conservare -, non risultano adeguati ai moderni standard abitativi. Questo giudizio viene utilizzato a sostegno della scelta di “decentrare” un elevato numero di abitanti, col conseguente sovradimensionamento delle aree di espansione.

Il disagio abitativo derivante dalle carenze funzionali e igienico-edilizie emerge anche dalle condizioni di affollamento degli alloggi: la relazione riporta indici compresi fra un minimo di 1,81 e un massimo di 2,90 ab/vano. I valori più contenuti sono quelli del nucleo più antico (l'attuale zona A assoggettata al Piano di recupero), nella quale ad indici di affollamento generalmente inferiori a 2 ab/vano corrispondono i massimi valori della densità fondiaria (266,57, 255,81, 165,82, 161,45 mc/mq); solo in una sezione censuaria, ad est di piazza Municipio, l'indice di affollamento è di 2,25 ab/vano, con una densità fondiaria di 255,81 mc/mq; nelle aree meno consolidate, dove l'indice di affollamento è sempre largamente superiore a 2 ab/vano, i valori della densità fondiaria vanno da un minimo di 65,60 mc/mq ad un massimo di 194,86 (si tratta di due aree ai margini sud - orientali del nucleo urbanizzato).

Il dimensionamento. Lo studio dell'andamento demografico (tav. 3) è condotto per intervalli quinquennali a partire dal 1920, ma i quozienti medi - suddivisi in naturale e migratorio - valutati ai fini del dimensionamento sono quelli dell'ultimo decennio, anche perchè nel periodo 1928-1947 il comune di Marcianise era aggregato a quello di Capodrise. La popolazione presenta una crescita definita “sufficientemente regolare” (circa 8.000 abitanti in 37 anni) con un incremento medio annuo dell'1,06%. La previsione al 1967 viene determinata sulla base della media aritmetica fra due valori, ottenuti rispettivamente col metodo analitico e con quello grafico, ed è di 25.468 abitanti (+ 2.391 unità rispetto al 1957, anno di partenza).

I vani esistenti sono 10.469 (per 4.980 abitazioni), con un indice di affollamento medio di 2,20 ab/vano. Il fabbisogno abitativo viene determinato sulla base dell'indice di affollamento di 1,5 ab/vano: alla quota aggiuntiva di 1.594 vani (2.391/1,5), dovuta all'incremento di popolazione, si aggiunge la quota pregressa di 4.916 vani (7.374/1,5), determinata dalla necessità di “decentrare” 7.374 abitanti in condizioni di sovraffollamento. Il fabbisogno totale è pertanto di 6.510 nuovi vani. Tale previsione è articolata sulla base della distribuzione socio-economica della popolazione, assegnando a ciascuna categoria un indice di densità abitativa (200 ab/ha per gli agricoltori; 300 per le altre categorie); in tal modo si determinano le superfici necessarie, che ammontano ad un totale di 39,56 ha.

Il dimensionamento delle attrezzature non viene effettuato su base analitica, ma su una non documentata sufficienza/insufficienza della dotazione; tranne che per le scuole dell'obbligo, per le quali all'incremento derivante dalla crescita demografica si aggiunge una quota tendente ad eliminare le aule in affitto. La maggior parte delle nuove attrezzature, suddivise in scolastiche, religiose, sanitarie, assistenziali, pubbliche (nel senso di interesse collettivo), ricreative e sportive, sono localizzate nella “nuova zona residenziale”.

Il nuovo assetto. Nel prefigurare l'assetto di piano viene ribadita la “caratterizzazione ambientale dell'insediamento” di Marcianise, coerente con la cultura e i modi di vita e di lavoro di una comunità che mantiene una forte connotazione agricola nonostante il recente insediamento di attività industriali dovute, secondo il progettista, ad una raggiunta saturazione del settore agricolo. Questo giudizio è alla base della scelta di intervenire all'esterno di quello che viene denominato “il vecchio centro”, configurando ai margini orientali di esso, in prossimità dell'autostrada Napoli - Roma, un nuovo nucleo insediativo destinato ad accogliere l'intero fabbisogno abitativo. Le motivazioni addotte a sostegno di questa scelta sono: la sua vicinanza alle principali arterie di comunicazione; la centralità rispetto ad una vasta area agricola (anche esterna al comune); la sua idoneità “alle esigenze della popolazione di Marcianise, costretta, per il già citato fenomeno della saturazione, a cercare nei comuni vicini altre terre da coltivare”. (elaborato 4: *Il piano regolatore: considerazioni e norme di attuazione*).

Il nuovo nucleo si estende tra il primo ed il terzo degli assi viari che attraversano in direzione est-ovest il centro urbano di Marcianise; il loro tracciato viene utilizzato per il collegamento tra la vecchia e la nuova città, che restano però nettamente separate da un'ampia fascia agricola e da quella di rispetto cimiteriale. Soltanto tra il primo e il secondo asse (a partire da nord) i due insediamenti sono collegati da una zona verde con attrezzature sportive e parte di quelle scolastiche ed assistenziali; ad essa è esplicitamente affidato il ruolo di connettere funzionalmente i due nuclei.

Il secondo asse piega verso sud, abbandonando quindi il suo tracciato "storico", per raggiungere il centro della vasta area di espansione, nel quale sono concentrate attrezzature di interesse collettivo organizzate in modo da formare una piazza, pensata come cuore del nuovo centro.

Un'altra area per attrezzature scolastiche è localizzata ai margini meridionali del nucleo esistente, a ridosso del tratto di circumvallazione.

Sul margine occidentale del "vecchio centro", nei pressi dello iutificio e del macello, è localizzata un'area a destinazione industriale delimitata ad est dalla linea ferroviaria e ad ovest dal prolungamento della circumvallazione.

L'attuazione del piano. Le Norme di attuazione sono estremamente schematiche; esse consistono in una tabella, denominata "Schema di Regolamento edilizio", in cui per ciascuna zona vengono definite: l'area in ha; le prescrizioni relative al numero dei piani, all'altezza massima degli edifici e all'altezza minima netta di ogni piano; le distanze minime dal fronte strada e dai confini; il rapporto di copertura massimo e la tipologia edilizia.

Le quattro zone di espansione residenziale, ciascuna, come si è detto, destinata ad una categoria socio-economica, si differenziano sostanzialmente per il numero di piani (2 per la A, destinata agli agricoltori, 3 per le altre), per il rapporto di copertura (1/7 per la A, 1/5 per le altre) e per la tipologia edilizia (abitazioni a schiera a carattere semirurale per la A, "abitazioni civili" per le altre).

Il "vecchio centro", perimetrato come un'unica zona nonostante la forte diversità di "saturazione" delle sue diverse parti, costituisce una zona residenziale a sé; vi sono consentiti edifici di "abitazione civile" con altezza massima di 3 piani e un rapporto di copertura di 1/20.

Nella zona agricola sono consentite "costruzioni isolate" con altezza massima di 2 piani; un rapporto di copertura di 1/50 e la distanza minima dalle strade e dai confini di 10 m.

Per la zona industriale le uniche prescrizioni riguardano la distanza dalle strade e dai confini e l'esclusione di abitazioni.

Non è fissato il lotto minimo né il ricorso ai piani attuativi. Nella relazione illustrativa compare solo un vago accenno all'opportunità di uno studio più approfondito del "vecchio centro" ai fini di un risanamento delle precarie condizioni igienico-sanitarie e di affollamento.

Il piano non contiene prescrizioni per la riqualificazione del centro urbano. Sia per la distribuzione spaziale dei fabbisogni residenziali che delle nuove attrezzature - concentrate per la maggior parte nelle aree di espansione o, in pochissimi casi, ai margini esterni dell'edificato dell'epoca - il piano ignora il nucleo storico, mentre vaste aree inedificate vengono destinate ad un completamento spontaneo e non dimensionato. Mentre notevolmente sovradimensionate sono le aree di espansione, peraltro decentrate rispetto al nucleo esistente.

Nel 1972 la grande area di espansione verrà assoggettata a Piano di Zona ex L. 167/62, che sarà attuato negli anni successivi; il suo isolamento costituisce uno dei fattori, ancora oggi percepibile, che ne hanno impedito l'integrazione funzionale e spaziale col corpo urbano consolidato.

Lo stato di fatto rappresentato nella cartografia della Variante generale del 1977 mostra come il centro urbano abbia continuato a crescere su se stesso, con la saturazione delle aree libere al suo interno e la crescita: verso sud, in zone che il piano prevedeva agricole; verso est, nell'area destinata a verde attrezzato in adiacenza alle aree di espansione residenziale (dove l'insediamento della "167" è appena avviato); verso ovest, nell'area industriale prevista.

A meno di qualche area destinata ad attrezzature pubbliche, nelle quali sono state realizzate alcune scuole dell'obbligo, il piano risulta sostanzialmente contraddetto dalla realtà.

IV.1.2 La variante generale del 1983

Le condizioni di partenza. La variante è costituita da 4 elaborati: la Relazione generale e le Norme di attuazione; la tavola di zonizzazione in scala 1:5000; la tavola di zonizzazione in scala 1:2000; la tavola di verifica delle aree per attrezzature in zone A e B in scala 1:2000. I tre elaborati grafici costituiscono l'aggiornamento di un progetto di variante del 1972, mai adottato, del quale non esiste la documentazione.

La variante venne ritenuta necessaria per le forti modifiche dell'assetto territoriale determinate dal Piano ASI, che impegnava una parte molto estesa del territorio di Marcianise e di quello circostante – l'agglomerato era infatti contiguo a quello di S. Marco Evangelista ad est e a quello di Caivano, nella Provincia di Napoli, a sud – ed incideva sia sulla struttura socio - economica che sulla crescita demografica.

Il Piano ASI viene visto come uno strumento calato dall'alto, del tutto indifferente agli assetti configurati dalla strumentazione comunale e pesantemente condizionante le potenzialità di sviluppo connesse alla valorizzazione delle risorse esistenti, in primo luogo quelle agricole, alle quali sottrae suoli ad alta produttività imponendo in maniera preoccupante la competizione industria-agricoltura.

Il dimensionamento. Alla presenza dell'agglomerato industriale viene anche addebitato il fenomeno migratorio, che ha determinato la forte crescita demografica registrata nel comune dal 1967, il cui andamento nel tempo è difficilmente prevedibile.

Per questo motivo si ritiene di non poter fissare l'entità dello sviluppo urbano sulla base dell'incremento demografico calcolato secondo i metodi tradizionali, ma di dover rispondere alla domanda di residenze e servizi in maniera empirica, tenendo conto del fatto che, nel breve e medio periodo, il comune dovrà far fronte alla forte pressione insediativa nel suo solo territorio, essendo ancora lontana la possibilità di un riequilibrio pianificato di area vasta.

A conferma di ciò viene valutato lo scostamento tra la previsione effettuata nello studio per la variante del 1972, che prevedeva 32.317 abitanti al 1982, e la popolazione residente al 1977, che già ammonta a 31.478 unità, ma che, in considerazione della sovrabbondanza dei vani esistenti rispetto agli abitanti ufficiali e di non meglio specificate "valutazioni dirette", viene ipotizzata superiore ai 33.000 abitanti.

La conseguente popolazione previsionale è di 40.000 abitanti al 1987.

La crescita edilizia è anche maggiore di quella demografica: tra il 1971 e il 1977 risultano costruiti 1.006.554 mc di edilizia abitativa privata, pari a 7.742 nuovi vani (secondo la cubatura unitaria di 130 mc/vano data la tipologia di casa unifamiliare delle nuove costruzioni) che, sommati a quelli esistenti al 1971 (22.745), danno un totale di 30.487 vani abitabili. Da questo dato si ricava l'indice di affollamento di $31.478 \text{ abb.}/30.487 = 1,03 \text{ ab/vano}$.

Il deficit abitativo al 1987 risulta pertanto di 9.513 vani, dei quali 6.642 sono già in programma nel Piano di zona ex L. 167/62 vigente (zona C1 nella variante di piano).

La "politica di gestione e di sviluppo" che il piano propone è quella della massima utilizzazione del patrimonio edilizio e dell'attuale struttura urbana, riducendo al minimo le aree di nuovo insediamento anche per tutelare le aree agricole già fortemente penalizzate dall'estensione dell'agglomerato ASI. A tal fine viene effettuato un minuzioso bilancio (rivelatosi sostanzialmente infondato alla luce di studi successivi) delle superfici, dei volumi esistenti e della popolazione insediata non solo nelle aree di completamento (B2) ma anche nelle aree del "centro della città", costituito dal nucleo originario di valore storico-ambientale (zone A1 e A2) e dal tessuto consolidato recente (B1).

Emerge un valore piuttosto alto della cubatura unitaria (mc/ab), che nel centro città risulta mediamente di 269 mc/ab e nelle zone B2 di 245 mc/ab. Anche se si tratta di valori al lordo di "cubature non abitative", essi confortano la tesi di un "intervento di ristrutturazione", da attuarsi attraverso piani particolareggiati, che consenta il soddisfacimento delle esigenze in termini di vani e attrezzature nell'ambito delle zone A1 e B1-B2 utilizzando i volumi eccedenti, in particolare quelli

originariamente ad uso agricolo che, soprattutto nel centro città (dove minore è il numero degli addetti nel settore primario), sono abbandonati.

Dei restanti 2.871 vani, 1.400 sono previsti nelle zone di completamento B2 (è sottolineata la volontà dell'Amministrazione di consentire il completamento dei lotti liberi non utilizzabili per le attrezzature); 500 sono giustificati dal previsto incremento di popolazione nelle zone A e B1 e "soltanto" 1.125 sono ubicati in un'area di nuovo insediamento di 15 ha (zona C2) sul limite meridionale del nucleo urbano "con carattere di tessuto connettivo" rispetto al complesso di attrezzature pubbliche ivi localizzato. La densità abitativa di questa zona è di 75 ab/ha e la tipologia edilizia prevista è quella di casa unifamiliare, che risponde meglio al tipo di domanda risalente alla tradizione locale.

La tipologia unifamiliare non trova riscontro, però, nella configurazione della zona C1 (PEEP): essa viene considerata come causa dell'elevata compravendita di suoli agricoli a scopo edilizio e della conseguente disseminazione sul territorio di interventi abusivi.

Ai fini della distribuzione delle attrezzature, la città viene divisa in tre nuclei principali: il primo, costituito dal PEEP, che risulta equilibrato nella dotazione prevista dallo stesso Piano di Zona; il secondo, costituito dalla recente espansione ad ovest della città (zone B2/a e B2b), nella quale sono localizzate numerose aree per servizi pubblici a motivo del carattere di "quartiere separato dal centro"; il terzo nucleo è costituito dalla zona centrale (A e B2 da c a z) e dalla nuova area di espansione a sud. Grazie ai circa 22 ha di aree per attrezzature sportive e agli altri 22 per l'istruzione primaria e secondaria, la dotazione unitaria nel terzo nucleo è di 21,08 mq/ab. In totale la dotazione di aree per attrezzature è di 21 mq/ab, ma la loro distribuzione risulta penalizzante per le aree centrali, soprattutto quelle a nord, al confine con Capodrise. Per tale motivo la variante prescrive che, nell'ambito dei piani particolareggiati di "ristrutturazione" delle zone A e B, siano previsti ulteriori 3 mq/ab per l'istruzione e 2 mq/ab per i parcheggi.

L'assetto generale. L'assetto complessivamente prefigurato dalla variante è dominato dalla forte presenza delle aree ASI, che circondano a sud e ad est il nucleo urbano e si strutturano intorno ad assi di distribuzione che, a partire dall'autostrada Napoli - Roma, attraversano in direzione est-ovest l'agglomerato che si estende a sud, e in direzione nord-sud l'agglomerato ad est, che si estende parallelamente alla stessa autostrada. A queste aree (zone D1, D2 e D3) il piano aggiunge una limitata estensione ai margini nord-occidentali per il trasferimento dei impianti industriali ed artigianali compatibili con la residenza.

Al nucleo urbano esistente, di cui si prevede la densificazione ed il completamento, si aggregano la grande area di espansione ad est, già prevista nel Prg del '57 e assoggettata a Piano di Zona nel 1972 (del quale è realizzato soltanto un piccolo nucleo a ridosso del centro) e l'area di nuovo insediamento a sud. Entrambe queste aree sono assai vicine all'agglomerato ASI, dal quale quella ad est è separata unicamente dall'autostrada Napoli - Roma; quella a sud da una grande area per attrezzature sportive.

Le attrezzature pubbliche (zona F1) sono prevalentemente localizzate nelle vicinanze di queste due aree di espansione e nella zona a nord-ovest, a ridosso della linea ferroviaria.

Una grande area per attrezzature sanitarie (zona F2) è prevista a sud-ovest del PEEP.

L'attuazione del piano. Come si è detto, il piano rinvia agli strumenti esecutivi gran parte degli interventi previsti. Per ciascuna zona è riportata una tabella con l'indicazione degli abitanti previsti al 1987 e la densità territoriale (ab/ha) ammessa.

Per la zona A1, costituita dalla parte più antica e di maggior pregio architettonico e ambientale e suddivisa in 6 sottozone (dalla a alla g), i piani particolareggiati devono prevedere interventi di restauro conservativo, di "ristrutturazione dei fabbricati" e di sostituzione dei soli fabbricati di modesto valore architettonico e ambientale (non indicati); per tutti i casi è prescritta la parità di superficie utile.

Il restauro dei complessi monumentali del Castel Lorianò e del Castello Airola (zone A2) e il loro utilizzo per attrezzature pubbliche è demandato ai piani particolareggiati delle zone circostanti, cioè rispettivamente della zona C2 e della zona F3.

In assenza di piani particolareggiati, gli interventi consentiti sono quelli per la pubblica e privata incolumità, senza modifica di volumi e superfici utili, e quelli di risanamento igienico di ambienti già destinati ad abitazione, con la possibilità di incremento volumetrico fino a 50 mc per unità abitativa.

Nella zona B1 (sottozona dalla a alla g), comprendente parte del territorio di non recente edificazione di interesse ambientale, i piani particolareggiati specificheranno gli interventi di sostituzione di gruppi di edifici, la ristrutturazione e l'ammodernamento nel rispetto del tracciato viario esistente.

Nelle zone A1 e B1 i piani particolareggiati, di estensione non superiore alla sottozona, dovranno riservare 5 mq/ab per attrezzature pubbliche; nel complesso, tali aree dovranno essere destinate per il 60% ad attrezzature per l'istruzione e per il 40% a parcheggi pubblici.

Nelle zone B2 (sottozona dalla a alla z), di recente formazione e senza particolare valore ambientale, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione e nuova costruzione previa approvazione dei piani particolareggiati, di estensione massima pari alla sottozona.

In assenza di piani esecutivi la variante consente, solo per le zone B2, nuove costruzioni nei lotti di dimensione non superiore a 1.000 mq prospettanti su strada pubblica o di uso pubblico, con l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq, cui si aggiunge l'ulteriore cubatura nella misura di 0,20 mc/mq per pertinenze ad uso non abitativo.

La delibera di adozione del piano stravolse tale ultima prescrizione; fu infatti ammessa, in assenza dei piani particolareggiati, l'edificazione dei "lotti edificabili" fino ad un massimo di 1,5 mc/mq ad uso abitativo e di 0,30 mc/mq per le pertinenze non abitabili. Per effetto della stessa delibera: il fabbisogno di aree per attrezzature derivante dall'incremento demografico viene soddisfatto destinando a tale uso ulteriori 3 ha di superficie in zona C2, alterando in tal modo la già carente distribuzione delle attrezzature nel centro della città; viene stravolta la previsione insediativa della zona C2, nella quale il piano prevedeva una densità di 75 ab/ha e 1.125 vani; il 50% dei vani residui viene destinato ad edilizia pubblica.

Il PEEP, attuato a cavallo tra gli anni '70 e '80, conferma lo spunto dell'espansione a est già presente nel piano del '57 ed è in un certo senso una realizzazione intermedia tra i due piani. Si tratta di un esempio tipico di quegli anni, in cui si verificò una notevole diffusione di insediamenti pubblici unitari ma separati dalla città consolidata, caratterizzati dalla "monocultura sociale" degli abitanti e dall'autonomia funzionale nei casi, come questo di Marcianise, di sufficiente dotazione di attrezzature e servizi. La zona F1 interna al PEEP è rimasta inattuata.

La tavola 7 è stata composta mediante la sovrapposizione della zonizzazione di piano alla cartografia aggiornata. Il grafico consente pertanto di leggere le realizzazioni effettuate nelle zone diverse omogenee.

Dalla tavola si rileva che, in difformità dal piano, nelle zone agricole circostanti il centro edificato, si è progressivamente diffusa un'edilizia che raggiunge spesso la compattezza propria del centro urbano.

In attuazione del Prg del 1977 sono stati sostanzialmente realizzati il PEEP ed il nuovo ospedale ad est. Meno leggibili sono gli interventi conformi allo stesso piano nel centro edificato.

IV.1.3 La variante del 1996

Nel 1992 fu adottata dal C.C., con la delibera n. 22 del 5.5.1992 una variante parziale del PRG che non interessava il centro abitato, ma aveva lo scopo principale di un significativo incremento della superficie da destinare ad attività industriali, commerciali, di servizio e direzionali per far fronte al mutato assetto socio-economico di Marcianise. La variante fu approvata con decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 1371 del 10.9.1996 (pubblicato sul B.U.R. Campania n. 63 del 7.10.1996).

I contenuti. La relazione descrive lo stato di fatto tipico di un comune propulsivo del casertano, polo industriale regionale e crocevia delle reti di comunicazione, con una struttura sociale fortemente mutata dal dopoguerra e un'economia dinamica orientata verso la riqualificazione e la rivitalizzazione del terziario, anch'essa profondamente trasformata rispetto a quella contadina, che è però ancora leggibile nel modello insediativo del centro urbano. La città sente il bisogno di servizi efficienti, di strutture per commercio e il tempo libero, di un sistema della mobilità idoneo a garantire efficienti spostamenti urbani (il secondo livello rispetto alla grande viabilità regionale in un modello di viabilità gerarchizzato).

Viene evidenziata la necessità di *una ricucitura tra il centro urbano e la restante parte del territorio comunale salvaguardando l'agricoltura e sottraendola all'aggressione estensiva degli insediamenti industriali*. E ancora: *è necessario individuare una dislocazione delle attività artigianali* (mediante un PIP su un'area esterna al centro urbano), *che vanno assumendo un ruolo e una struttura sempre più corposi, garantendo loro un collegamento con la vita sociale della città e con le attività industriali...*

Le attività commerciali di maggior dimensione *vanno collocate in un contesto spaziale collegato alla viabilità sovracomunale e ad un'altra, da programmare, che consenta una osmosi di flussi... con i comuni a sud e ad est di Marcianise, convogliandoli su traiettorie esterne alla città.*

Viene anche espressa l'esigenza di strutture di ricettività *alberghiera-direzionale* collegate alle attività industriali e all'interporto, che inducono la continua presenza di personale ed operatori.

La Variante conferma sia la localizzazione che il dimensionamento della zona a destinazione sportiva, mentre configura l'integrazione del polo ospedaliero con strutture e attività logistiche e di supporto.

Alle zone D1,D2,D3, già individuate dalla variante generale del 1977, vengono aggiunte :

- le Zone D5 (PIP), “piccoli impianti industriali e artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano”; è divisa in due parti: la prima a nord dell'Asse di supporto e la seconda ad ovest della provinciale per Casapuzzano. Entrambe sono localizzate in condizioni di buona accessibilità e nelle immediate vicinanze dell'agglomerato ASI, col quale devono interrelarsi funzionalmente.

L'estensione della zona a ridosso dell'asse di supporto è di ha. 51,70; quella a ridosso della provinciale per Casapuzzano è di ha. 103,80;

- la Zona D6, “insediamenti di carattere commerciale”; anche questa è localizzata lungo la provinciale per Casapuzzano, ma rispetto alla zona destinata a P. I. P. è più prossima al centro abitato. E' compresa fra la zona D5 (P. I. P.) a sud, l'Asse di supporto a nord, la provinciale per Casapuzzano ad est e ancora la zona D5 ad ovest. L'estensione è di ha. 40,30;

- le Zone D7, “insediamenti per servizi logistici e di supporto alle attività industriali”; in numero di tre, sono localizzate la prima in prossimità dell'interporto, la seconda in prossimità dell'autostrada A1 – al confine col territorio di San Marco Evangelista - e la terza a nord dell'agglomerato ASI di Marcianise. La prima ha una superficie di ha 69,50; la seconda ha una superficie di ha 28,14; la terza ha una superficie di ha 49,58;

- la Zona D8, “strutture e servizi interportuali, direzionali, ecc. E' la più vasta (ha 261,00) ed è localizzata tra i Regi Iagni a sud, il confine col territorio comunale di Maddaloni ad est, la S.S. 265 e l'Asse di supporto a nord, l'autostrada A1 ad ovest.

La Variante individua, inoltre, in aree esterne al centro urbano consolidato, le seguenti zone per funzioni anche di tipo urbano:

- la Zona F2 per “attrezzature ospedaliere e sanitarie anche di tipo privato e dei necessari servizi di supporto” (41 ha), in prossimità dell’ospedale (in costruzione all’epoca della Variante);

- la Zona F3 per “attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero” (27,05 ha), in prossimità del velodromo, delimitata dalla provinciale Trentola a sud, dalla provinciale Casapuzzano ad ovest e i terreni agricoli ad est e a nord;

- la Zona F4, di rispetto stradale e cimiteriale, nella quale è vietata ogni costruzione stabile e temporanea;

- la Zona F5, destinata a “parcheggio e verde attrezzato strettamente connesso agli insediamenti previsti nella zona sportiva” (7,6 ha). E' localizzata a sud della zona sportiva ed è concepita a supporto della stessa e del PIP in zona D5. della quale è a supporto. E' compresa tra la provinciale Trentola a nord, l'Asse di supporto a sud, la zona P.I.P. ad est e la provinciale Casapuzzano ad ovest;

- la Zona G1 per “attrezzature alberghiere” (55,33 ha); ha come direttrice l’asse autostradale A1 (Milano - Napoli) ed è divisa in due parti; quella a nord più in prossimità del centro urbano, quella a sud più prossima all’interporto e all’agglomerato ASI.

La prima ha una superficie di ha.20,33; essa confina ad est con l'asse autostradale, a sud con la zona D5 (P.I.P.), ad ovest con i terreni agricoli e a nord col viale XXV Aprile; la seconda ha una superficie di circa ha 35,00 e confina a est con l’asse autostradale A1, ad ovest con la SS. 87 e a Sud col territorio comunale di Caivano;

- la Zona G2 per “strutture con funzioni direzionali, commerciali, ed alberghiere” (7,94 ha); è localizzata nell’area compresa nella rotatoria di svincolo a servizio dell’uscita Caserta sud della A1 e le direzioni Napoli - Maddaloni, Caserta e Marcianise. E' interamente circoscritta dalle S.S. n. 87 Sannitica e n. 265.

Le Norme di attuazione. Le N. di a. della Variante interessano anche il centro abitato (in particolare le zone A e B del PRG del 1977), allo scopo di colmare alcune lacune e incongruenze rivelatesi nella gestione dell’originario PRG. Le Norme classificano come Zona E, agricola, *tutta la parte di territorio comunale, all’esterno delle zone A B C e D4 del P.R.G in vigore, che non risulti espressamente riclassificata con la zonizzazione allegata alla presente.*

Il testo delle Norme si divide in una parte generale e in una parte specifica per le singole zone omogenee.

La parte generale vieta qualunque intervento (di urbanizzazione, nuova costruzione, trasformazione, ampliamento e sopraelevazione nelle zone A1, B1, B2 e C2 prima della formazione dei piani esecutivi.²⁶ Esclude da tale prescrizione gli interventi: legati all’urgenza (incolumità pubblica e privata); al risanamento igienico e alla realizzazione dei servizi igienici, limitando l’aumento di volume per tale ultimo caso a 50 mc per unità abitativa; all’edificazione di completamento nella zona B in cui gli stessi siano ammessi dal vigente PRG. Per tale ultimo caso vengono prescritte le modalità di calcolo del volume e di esclusione dallo stesso dei volumi tecnici, che vengono specificati.

Sempre la parte generale delle Norme prescrive le distanze tra i fabbricati nelle zone A e B.

²⁶I parametri per la formazione dei piani particolareggiati per ciascuna zona sono indicati nella tabella 3, nella quale è indicato il numero massimo di abitanti di cui è previsto l’insediamento per ciascuna zona. Le tavole di zonizzazione indicano gli *ambiti minimi di estensione* dei piani particolareggiati, che coincidono con le sottozone in cui sono divise le zone A1, B1, B2 e C2.

Per le nuove costruzioni si assumer il parametro di 1 ab. = 100 mc di volume lordo fuori terra.

La seconda parte delle Norme, come si è detto, disciplina le singole zone omogenee:

- la Zona A1, coincidente con il nucleo antico dell'insediamento urbano, è divisa nelle sottozone A1/a, A1/b, A1/c, A1/d, A1/f e A1/g. Sono consentiti, previa approvazione del piano particolareggiato, gli interventi di *restauro conservativo, ristrutturazione dei fabbricati, ed edilizia di sostituzione, limitatamente ai fabbricati di modesto valore architettonico ed ambientale.*

Nella formazione piani particolareggiati dovranno, in aggiunta alle attrezzature previste, essere riservati mq 5 per attrezzature pubbliche per ogni abitante previsto e tale superficie, nel complesso di tutti i piani particolareggiati, risulterà per il 60% destinata ad aree per l'istruzione, per il 40% destinata ad aree di parcheggio, in aggiunta questi ultimi agli spazi per parcheggi prescritti dalle leggi per ogni fabbricato.

Ai fini del calcolo della densità edilizia territoriale..., i volumi dei fabbricati da conservare vanno divisi per 2,77;

- la Zona A2 è costituita dai complessi monumentali, per i quali è consentito il restauro finalizzato al loro uso come attrezzature pubbliche con la sistemazione a parco delle aree circostanti (Castel Lorianò, Zona C2, castello Airola con la Zona F3 (*territorio di riserva per impianti di tempo libero, con indice di fabbricabilità territoriale 0,10 mc/mq*);
- la Zona B1, *parte del territorio di non recente urbanizzazione che, pur (non?) presentando particolari valori architettonici ambientali, rappresenta un elemento di continuità con l'impianto urbanistico della zona A, è divisa nelle sottozone B1/a, B1/b, B1/c, B1/d, B1/e, B1/f e B1/g.* Fino all'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi *interventi di sostituzione edilizia per gruppi di edifici a parità di volume e di altezza, di ristrutturazione ed ammodernamento, nuove costruzioni nel rispetto del tracciato viario esistenti. E' consentita la demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità. Sempre nelle more dei p.p. è consentita edilizia di completamente per i soli lotti di terreno non superiori a 2000 mq con accesso da strada di uso pubblico.*²⁷

Nella formazione dei piani particolareggiati dovranno, in aggiunta alle attrezzature già previste, essere riservati mq 5 per attrezzature pubbliche per ogni abitante insediato; tale superficie, nel complesso di tutti i piani particolareggiati, risulterà per il 60% destinata ad aree per l'istruzione e per il 40% ad aree di parcheggio, in aggiunta questi ultimi agli spazi per parcheggi prescritti per legge per ogni fabbricato. Ai fini del calcolo della densità edilizia territoriale (tab. 4), i volumi dei fabbricati da conservare vanno divisi per 2,59;

- la Zona B2, *parte del territorio di recente urbanizzazione che non presenta particolari valori ambientali, è divisa nelle sottozone B2/a, B2/b, B2/c, B2/d, B2/e, B2/f, B2/g, B2/k, B2/h, B2/i, B2/m, B2/n, B2/o, B2/P, B2/q, B2/r, B2/s, B2/t, B2/v, B2/u e B2/z.* Fino all'approvazione dei piani particolareggiati sono ammessi *interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni. Sempre nelle more dei p.p. è consentita l'edilizia di completamente per i soli lotti di terreno non superiori a 2000 mq con accesso da strada di uso pubblico.*²⁸ *Ai fini del calcolo della densità edilizia territoriale (tab.4) i volumi dei fabbricati da conservare vanno divisi per 2,45;*
- la Zona D5 (P.I.P.)²⁹ è destinata all'insediamento di piccoli impianti industriali e artigianalicompatibili con la vicinanza dell'impianto urbano.

Il rapporto di copertura fondiario massimo è di 1/2;³⁰ l'altezza massima di m 15; il lotto minimo è di mq 2.000 e quello massimo di mq 10.000; la distanza dalle strade di mt.10,00 e quella dai confini privati di mt. 6,00. Lo strumento attuativo è la lottizzazione convenzionata;

²⁷ Per tali casi vengono specificate le modalità di calcolo dei volumi, le distanze tra fabbricati, le pertinenze ammesse.

²⁸ Per tali casi vengono specificate le modalità di calcolo dei volumi, le distanze tra fabbricati, le pertinenze ammesse.

²⁹ La denominazione di PIP appare impropria, in quanto il Piano per Insediamenti Produttivi, istituito con l'art. 27 della legge n. 865/71 è di iniziativa comunale e prevede l'espropriazione delle aree, a differenza della lottizzazione convenzionata – citata come strumento attuativo della zona D5 –.

³⁰ Valore fissato con delibera del C.C. n. 11 dell'8.1.1999 in conformità alla l.r. Campania n. 7/1998.

- la Zona D6 è destinata ad insediamenti a carattere commerciale, con norme analoghe a quelle prescritte per la Zona D5. Per i parcheggi vale la dotazione stabilita dal D.I. 2.4.1968 n. 1444 per gli insediamenti terziari e direzionali (mq 40 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento);
- la Zona D7, per insediamenti per servizi logistici e di supporto alle attività industriali (aziende di trasporto pubbliche e private, servizi telematici ed informatici centralizzati, magazzini di stoccaggio merci, mense, locande e pensioni per non più di venti posti letto, aziende di pulizia, manutenzione realizzazione di impianti), è parzialmente compresa nel Piano regolatore del Consorzio ASI; tale parte è pertanto disciplinata dal piano ASI; per la parte disciplinata dalla Variante valgono gli stessi indici e parametri delle precedenti zone D5 e D6; anche in questo caso lo strumento attuativo è la lottizzazione convenzionata;
- la Zona D8 è destinata a strutture e servizi interportuali, direzionali e ad attività e funzioni agroalimentari, con lo strumento attuativo del piano particolareggiato;
- la Zona F2, per attrezzature ospedaliere e sanitarie anche private e relativi servizi di supporto, si attua per intervento diretto (all'epoca la concessione edilizia, ora permesso di costruire) con l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1, il rapporto di copertura fondiario massimo di ¼ e le medesime distanze dalle strade e dai confini prescritte per le zone D;
- la Zona F3, per attrezzature ed impianti sportivi e del tempo libero, si attua mediante concessione edilizia convenzionata applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1;
- la Zona F4, di rispetto stradale, cimiteriale e di altri manufatti, è costituita da fasce di arretramento, negli insediamenti previsti dalla variante, delle seguenti profondità: m 5,00 per le strade provinciali all'esterno del centro abitato; m 20,00 per le strade statali all'esterno del centro abitato; m 30,00 per le autostrade, *essendo nelle zone interessate dalle autostrade, precostituiti in maniera consolidata, allineamenti che non consentono rispetti superiori;*
- la Zona F5 è destinata alle aree di parcheggio e di verde attrezzato connesse alla zona sportiva; strumento attuativo è il piano particolareggiato;
- la Zona G1, per attrezzature alberghiere e servizi di supporto e completamento, anche a carattere commerciale, si attua mediante lottizzazione convenzionata con i seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq; rapporto di copertura fondiario massimo di 1/4; almeno il 70% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde; le aree di parcheggio devono essere dimensionate nella misura di mq 8/posto letto;
- la Zona G2, per funzioni direzionali, commerciali ed alberghiere e relative strutture di supporto, si attua mediante lottizzazione convenzionata con i seguenti indici e parametri: rapporto di copertura fondiario di 2/3; altezza massima m 50; distanza dai confini m 6.

Lo stato di attuazione. La tavola 7 agevola la lettura di quanto realizzato nelle zone D, F e G della variante del 1996. Emerge che: nella subzona D5 presso la SP per Casapuzzano è stato realizzato il complesso Oromare e che una parte significativa di essa è interessata da un Piano per Insediamenti Produttivi (vedi tavola 4b), mentre l'altra subzona, lungo l'Asse di supporto, è inattuata; la zona D6 e le tre subzone D7 sono anch'esse inattuate (se così può dirsi anche per la parte lungo la A1 al confine con San Marco Evangelista, che è già edificata); nella zona D8, attorno all'interporto, è stato realizzato il complesso La Reggia Outlet, mentre il grosso dell'estensione resta inutilizzato; le zone F2 e F3 non solo sono rimaste inattuate, ma sono attualmente edificate (ai margini settentrionale e orientale la F2 e al margine settentrionale la F3); nella zona G1 a sud è stato realizzato - in variante, mediante Accordo di programma - il centro commerciale Campania, mentre la zona G2 è in parte edificata. Estese aree dell'agglomerato ASI, assoggettate allo specifico piano di competenza del Consorzio ASI e quindi escluse dalla competenza comunale, sono state occupate da complessi rilevanti (Tari, Polo della Qualità).

Nel complesso, la strumentazione urbanistica generale vigente di Marcianise, non solo è stata attuata parzialmente – a dimostrazione della sua mancata aderenza alle reali esigenze di sviluppo dell'assetto territoriale e urbanistico locale -, ma appare ormai inefficace e inattuale in rapporto alle

innovazioni disciplinari e giuridiche sopravvenute. Il che impone, a parte gli obiettivi obbligati di legge, l'aggiornamento della complessiva disciplina territoriale comunale, sia generale che attuativa e di settore.

IV.2 Gli strumenti urbanistici attuativi e di settore

IV.2.1 Il Piano di recupero del centro storico

Il Piano di recupero, oltre la relazione e le norme, si compone di n. 13 elaborati grafici, dei quali 5 di inquadramento, 11 di analisi e 2 prescrittivi (il n. 13 e le Norme di attuazione - n.14 -).

Il piano interessa le zone A1 e A2, individuate con delibera del Consiglio Comunale quali "zone di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

La normativa del PRG, per effetto della Variante approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 83 del 21.7.2003, suddivide la zona A1 nelle sottozone A1/a, A1/b, A1/c, A1/d, A1/e, A1/f, A1/g; nelle sottozone sono consentiti, previa redazione di piano urbanistico esecutivo, *interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La demolizione con ricostruzione, a parità di volume, anche su sedime diverso, di fabbricati esistenti è consentita, in sede di piani urbanistici esecutivi, solo per quelli di modesto valore architettonico ed ambientale.*

L'estensione di ciascun piano attuativo non può essere inferiore alla dimensione delle singole sottozone. Per la zona A2, che comprende edifici monumentali, l'intervento prescritto è il restauro con possibilità di destinazione ad attività culturali; la ristrutturazione edilizia è consentita per gli edifici di scarso valore storico-architettonico-ambientale.

Questi i principali riferimenti normativi.

Dai "cenni storici" emergono le antiche origini di Marcianise, testimoniate dalla centuriazione romana secondo il tracciato della misurazione e della *limitatio* dell'*Ager Campanus* effettuate dagli agrimensori di Roma (i *gromatici*). In corrispondenza di alcuni incroci dell'agro centuriato si svilupparono dei centri abitati la cui origine è legata alle assegnazioni agrarie. Anche l'attuale rete stradale tra Santa Maria Capua Vetere, Maddaloni e Marcianise segue ancora il tracciato degli antichi agrimensori.

Solo in epoca medioevale il centro abitato di *Marcenisi* si configura come entità urbana, come da testimonianze rinvenute nell'Abbazia di Montecassino. Si avvicinarono, nel territorio dell'odierna Marcianise, i Longobardi e i Normanni lasciando segni della loro presenza.

Si ipotizza che nel medioevo la forma urbana di Marcianise fosse quella di un centro fortificato; nei documenti dei secoli XIII e XIV il sito è infatti definito come *castrum*, costituendo un insediamento di rilievo, nel quale si concentravano ben dieci chiese, con funzione di polo di riferimento per i numerosi nuclei rurali presenti nell'area.

I primi decenni del 1400 costituiscono un periodo caratterizzato da fatti d'armi; la successiva caduta di Marcianise ad opera di Alfonso d'Aragona è l'evento storico più saliente di questo arco temporale. Con la dinastia aragonese di Napoli, Marcianise diventa Casale di Capua; successivamente fu feudo del duca di Termoli Andrea De Capua, che apportò notevoli migliorie al Castello. La popolazione nei primi anni del 1500 era di circa duemila persone.

La relazione del Piano di recupero riporta interessanti cartografie della Terra di Lavoro realizzate nel XVII secolo, epoca in cui Marcianise contava circa 7.000 abitanti.

Nel 1734, con re Carlo III, Marcianise si liberò della dominazione della città di Capua; nel 1791 fu allacciata all'acquedotto carolino e, contestualmente, venne realizzata la fontana di piazza Umberto I.

Nel 1806 Marcianise entrò a far parte del circondario di Capua; successivamente Gioacchino Murat la nominò capoluogo di una giurisdizione di cui facevano parte i centri di Capodrise, S. Nicola la Strada, Masserie (oggi S. Marco Evangelista), Recale, Portico, Caturano, Macerata, Casalba, Trentola e Lorianò. Le cartografie dell'epoca mostrano, con sufficiente attendibilità, il contesto

territoriale che veniva configurandosi con la rete stradale e le emergenze morfologiche dei monti Tifatini.

All'inizio del 1800 era notevole la dotazione di attrezzature e infrastrutture: il centro comprendeva l'ospedale, il macello, il carcere, strade, edifici monumentali, chiese. Una notevole attività nel settore delle opere pubbliche prosegue durante tutto il XIX secolo; l'attuale conformazione dei luoghi ne è testimonianza. L'inaugurazione della stazione ferroviaria nel 1866, nonché di molte altre opere quali il cimitero, l'asilo infantile, le scuole elementari, la biblioteca, la pubblica illuminazione ed altre fecero di Marcianise un centro di rilevante importanza per il circondario, sicuro punto di riferimento per la dotazione di servizi.

L'economia, sostanzialmente agricola, consentì l'avvento delle "aziende", segno di innovazione nel mondo rurale.

Nel periodo 1931-1951, Marcianise registrò un notevole incremento demografico, con una popolazione di oltre 20.000 abitanti.

Nel dopoguerra inizia l'epoca della progressiva industrializzazione, i cui effetti si avvertono anche nel tessuto insediativo del nucleo urbano, caratterizzato da successive addizioni volumetriche nel corso degli anni fino all'epoca attuale.

Fin qui la sintesi dei cenni storici riportati nella relazione del Piano di recupero, che comprende, successivamente, i seguenti capitoli: 3. *La situazione in atto nelle zone A*; 4. *Metodologia*; 5. *Tipologie*; 6. *Gli obiettivi assunti per il P. di r.*; 7. *Le proposte del piano di recupero*; 8. *Allegati*.

La situazione in atto nelle zone A.

I redattori del P. di R. rilevano che la delimitazione della zona A operata dal PRG, oltre ai nuclei di impianto storico, comprende parti di edificazione recente, realizzate sulle residue aree verdi del tessuto insediativo.

L'impianto è organizzato in maniera regolare con i ritmi e i moduli tipici della *centuriatio*.

L'origine ottocentesca dell'edificato è prevalente; non mancano edifici di pregio del '700 ed edifici monumentali del '500: la chiesa dell'Annunziata e il Duomo. L'apparato decorativo del contesto è di rilevante e indubbio interesse.

Le corti degli antichi palazzi padronali sono spesso dotate di giardini. Pur con notevoli manomissioni e alterazioni sono riscontrabili nel centro storico i caratteri originari.

Segue l'elenco dei seguenti *ELEMENTI SINGOLARI*:

- *Convento di S. Pasquale e la Chiesa di San Francesco (1770) con l'annesso giardino e la piazza Buccini;*
- *Piazza Umberto I con la fontana borbonica e il medaglione recante con l'effigie di Ferdinando IV e Maria Carolina, opera dell'architetto napoletano Gaetano Barba;*
- *Palazzo del Comune; il Duomo; (fine XV inizio XVI sec.), contenente opere di Paolo De Majo ed il Crocifisso di Giacomo Colombo risalente ai primi anni del '700;*
- *Monte dei Pegni (istituito nel 1620 ma edificato nel 1566);*
- *Piazza Atella;*
- *Chiesa dell'Annunziata (1520 – 1563) con opere di Massimo Stanzione, Francesco Solimene, Nicola Malinconico, Francesco Mura, Domenico Mondo e Paolo De Majo; l'annesso campanile (1574), opera dell'architetto capuano Ambrogio Attendolo;*
- *Ospedale;*
- *Piazza Carità con la statua in marmo della Carità, opera della seconda metà dell'800 di Onofrio Buccini, e la fontana dei delfini.*

Metodologia.

Le zone A1 e A2 sono suddivise in isolati; per ciascun isolato vengono individuate le unità insediative (U.I.) costituite da edifici e spazi privati di pertinenza, accessibili da spazi pubblici. Per ciascuna U.I. è stata compilata una scheda; la relazione riporta le tabelle riepilogative.

La superficie territoriale delle zone A1 e A2 è pari a mq. 456.797; la superficie fondiaria è di mq 386.444; la superficie coperta di mq 193.334 col Rc (rapporto di copertura) di 0,53 mq/mq per la zona A1 e 0,28 mq/mq per la zona A2. La volumetria complessiva misura mc. 1.671.565, di cui ben 1.586.425 mc nella zona A1.

Gli abitanti della zona A1 sono 3.067; quelli della zona A2 sono 236. Gli alloggi della zona A1 sono 1.350, dei quali 1034 occupati; quelli della zona A2 sono 76, dei quali 61 occupati.

L'indagine è corredata da efficaci carte tematiche che consentono un'immediata lettura della densità edilizia, di quella abitativa, del rapporto di copertura delle unità edilizie.

La densità edilizia oscilla tra i 4 mc/mq e i 7 mc/mq; quella abitativa tra 60 e 100 abb/ha; il rapporto di copertura è compreso tra 0,40 e 0,70 mq/mq.

Le carte tematiche riportano anche *la destinazione d'uso dei piani terra, lo stato di manutenzione e l'idoneità prestazionale degli edifici, il grado di alterazione rispetto alla tipologia edilizia originaria, quando riconoscibile; lo stato e i caratteri delle superfici scoperte; i valori architettonico-documentari degli edifici e/o delle unità insediative.*

Tipologie.

Di notevole interesse è lo studio relativo alle tipologie edilizie. Viene individuata la tipologia della residenza "padronale" e quella delle "corti" prevalentemente rurali.

La tipologia della residenza "padronale", in genere a corpo di fabbrica doppio, presenta un manufatto edilizio di notevole lunghezza prospiciente la strada principale, un vasto androne dal quale si accede alle scale, al cortile e, spesso, al giardino.

In genere la "corte" residenziale contadina è un'unità insediativa plurifamiliare, con diversi corpi di fabbrica a destinazioni differenziate; nella corte sono spesso presenti il pozzo, il forno e locali per le attività rurali tipiche.

L'analisi tipologica è corredata da schemi costituenti assemblaggio di diversi tipi edilizi, che, per effetto di successive trasformazioni, hanno generato l'attuale tessuto insediativo, in cui si riconoscono le unità tipologiche: a blocco unico, a due blocchi paralleli, a due blocchi ortogonali, a due blocchi paralleli con uno o due ortogonali, quella a due blocchi paralleli e due ortogonali e, infine, quella a blocchi variamente disposti.

Gli obiettivi assunti per il P. di r.

Preliminarmente i redattori del P. di r. mettono in evidenza la separatezza degli insediamenti industriali, commerciali e del tempo libero, di rilevante importanza, e la scarsità di servizi e attrezzature riscontrabile nel centro storico e nel centro abitato di Marcianise che, peraltro, per successive addizioni, si è saldato con quello di Capodrise.

Pur con i limiti dimensionali degli ambiti del piano di recupero, dalla predetta considerazione discende l'ineludibile necessità che gli interventi di riqualificazione siano in grado se non di eliminare, quanto meno di mitigare l'accennata separatezza delle aree produttive da quelle del centro storico. Pertanto il Piano mira a migliorare le condizioni abitative e ad incrementare la dotazione di attrezzature collettive. Quanto alle categorie di intervento previste e/o prescritte, nel rispetto del valore degli edifici monumentali e di pregio, il ricorso al restauro è prevalente, pur non escludendosi, anzi favorendosi, parziali riconversioni, anche all'interno delle corti, per incentivare il contributo dei privati all'offerta di ulteriori spazi per il commercio al dettaglio, per i pubblici esercizi, per le attività ricettive e, in genere, i servizi alle persone. Il piano tende anche a favorire gli interventi pubblico - privati che, nell'ambito delle reciproche convenienze, possano portare alla riconversione di edifici storici di proprietà pubblica per attività culturali che utilizzino il patrimonio monumentale restaurato.

In linea con gli obiettivi enunciati, le tavole grafiche e le norme di attuazione disciplinano gli interventi previsti dal P. di r.

Le Norme di attuazione.

Sono articolate in sei titoli e 43 articoli. I Titoli sono i seguenti: I. Disposizioni generali; II. Definizioni delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei tessuti e categorie di destinazioni d'uso ammesse; III. Definizioni degli interventi di recupero; IV. Strumenti e modalità attuative; V. Norme sui materiali, le tecniche costruttive, le modalità manutentive; VI. Norme specifiche.

Ai fini del redigendo PUC si ritiene utile una sintesi dei principali contenuti delle norme.

L'art. 3 è stabilisce la "classificazione tipo-morfologica...", articolata in numerose classi che comprendono anche gli edifici non residenziali, dalle chiese ai capannoni.

L'art. 4 stabilisce le destinazioni d'uso ammesse, secondo un elenco ampio, vario e articolato.

Oltre gli interventi previsti dal DPR 380/2001, il P. di r. prescrive categorie assimilabili, ma attuabili con tecniche e modalità specifiche, quali: il "restauro scientifico"; il "ripristino con sostituzione di parte delle finiture e/o di parte delle strutture orizzontali"; il "ripristino con sostituzione totale delle finiture e/o delle strutture orizzontali"; la "ristrutturazione edilizia parziale"; la "demolizione senza ricostruzione"; la "ricostruzione con conservazione delle strutture di valore storico – architettonico"; per i castelli Lorianò e Airola (zona A2), così come per le attrezzature pubbliche prescritte dal PRG e recepite dal P. di r., è prescritto un progetto unitario. Gli interventi prescritti possono essere oggetto di Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale ai sensi delle L.R n. 3/1996 e n. 26/2002.

Il Titolo V contiene le norme prestazionali e tecniche di intervento nel rispetto dei valori storici del patrimonio edilizio da recuperare. Il Titolo VI contiene norme specifiche, tra l'altro, per alcune unità insediative per la sostituzione edilizia, per la destinazione di talune a verde privato, per una servitù di passaggio.

IV.2.2 Lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)

Lo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) vigente nel Comune di Marcianise si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa delle scelte operate;
2. Norme di Attuazione del commercio al dettaglio su aree private e su aree pubbliche;
3. Regolamento del procedimento amministrativo;
4. Stralcio delle NTA del PRG di Marcianise;
5. Stralcio delle NTA del PRG dell'ASI di Caserta;
6. Planimetria in scala 1:5000 - zonizzazione del PRG di Marcianise;
7. Planimetria in scala 1:5000 - zonizzazione del PRG dell'ASI di Caserta;
8. Planimetria con la localizzazione delle previsioni commerciali del SIAD.

La relazione riporta le disposizioni legislative nazionali e regionali in materia e un confronto con la normativa previgente; prosegue con le finalità e gli obiettivi che lo strumento intende perseguire e che, sinteticamente, consistono: nell'incentivazione dei processi di riqualificazione, salvaguardia e potenziamento delle attività nel centro storico; nell'incremento della dotazione di verde, nella promozione della concorrenzialità, dello sviluppo del piccolo commercio, dell'aggregazione commerciale e della nascita di esercizi innovativi. Per quanto attiene agli obiettivi, il SIAD si propone: di individuare siti per il commercio nel centro storico e aree per le medie e le grandi strutture di vendita; di normare gli esercizi di vicinato; programmare le medie strutture di vendita; sviluppare attività nelle zone periferiche; favorire gli interventi integrati; abbattere le barriere architettoniche; semplificare le procedure; monitorare il sistema distributivo.

Il SIAD si pone anche l'obiettivo di servire adeguatamente, con attività commerciali, sia le aree periferiche che quelle storiche centrali. Il "monitoraggio", all'epoca di redazione dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo, registrava n. 459 unità di vicinato e solo due medie strutture di circa 400 mq. La relazione riporta una tabella relativa alla ammissibilità del commercio al dettaglio nelle ZTO del vigente PRG. Non è consentito il commercio al dettaglio unicamente nelle zone: A2, E, F2, F3, F4, F5.

Il Regolamento del procedimento amministrativo è costituito dai seguenti sette capi: I. Definizioni e ambito di applicazione; II. Esercizi di vicinato; III. Medie strutture di vendita; IV. Grandi strutture

di vendita; V. Esercizi che vendono merci ingombranti; VI. Commercio su aree pubbliche; VII. Commercio su aree pubbliche; VIII. Norme finali.

Il SIAD, munito del visto di conformità regionale, rilasciato con delibera n. 3089 del 31.10.2003 pubblicata sul BURC n. 56 dell'1.12.2003, anche per le intervenute importanti realizzazioni della grande distribuzione commerciale nel territorio di Marcianise, è strumento da rivedere e aggiornare contestualmente e in aderenza con le scelte di assetto e di sviluppo che saranno formulate dal PUC.

IV.2.3 Il Programma di Recupero Urbano

L'art. 11 del D.L. 5.10.1993 n. 398 convertito nella legge 4.12.1993 n. 493 prevede interventi di riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

Con la deliberazione della G.R. n. 8507 del 22.12.1995 la Regione Campania emanava direttive sui P.R.U. e con la successiva n. 1827 del 15.3.2000 veniva finanziato il P.R.U. per interventi nell'ambito del P.E.E.P. di Marcianise realizzato ai sensi della legge 18.4.1962 n. 167.

Il 14.3.2012 la Regione Campania e il Comune di Marcianise sottoscrivevano l'Accordo di Programma per il finanziamento delle opere, poi ratificato dal Consiglio Comunale di Marcianise con la deliberazione n. 23 del 13.4.2012. L'art. 7 dell'Accordo disciplinava i tempi di realizzazione degli interventi previsti dal P.R.U., disponendo che le opere avessero inizio entro due anni e venissero completati entro cinque anni dalla data di pubblicazione nel B.U.R.C.

Ma con la nota del 27.3.2014 il Comune evidenziava che per effetto dell'interruzione amministrativa locale, con la conseguente sostituzione commissariale straordinaria, si era verificato un significativo ritardo nei tempi di attuazione del P.R.U.; ritardo peraltro aggravato da modifiche normative del settore, tra le quali l'entrata in vigore del complesso "Codice degli appalti".

Con nota del 3.7.2015 la Regione chiedeva pertanto al Comune l'attualizzazione dei contenuti del P.R.U. al fine di ricalibrare i tempi di attuazione. Ottenuto il riscontro comunale³¹, la Regione confermava l'attuabilità delle opere per il completamento del Programma; conseguentemente il Comune, con deliberazione della G.C. n. 27 del 3.2.2017, approvava la nuova configurazione del P.R.U. a mezzo dell'Atto aggiuntivo del 28.3.2017 che riarticolava gli importi delle opere riferiti ai singoli lotti. L'Atto aggiuntivo, ratificato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 19.4.2017, specificava anche gli elementi progettuali per la qualità ecosistemica dell'ambito urbano, qualità fruttanto affermatasi come prioritaria in materia di pianificazione e progettazione degli spazi insediativi.

Il P.R.U. viene pertanto confermato quale strumento economico-finanziario e urbanistico di attuazione del PUC.

³¹ Motivato con l'apposita *Relazione di aggiornamento e attualizzazione degli interventi*.

PARTE SECONDA – IL PIANO

CAP. V. LE SCELTE E I CONTENUTI

V.1 Gli indirizzi e gli obiettivi del piano

In coerenza con il principio della partecipazione pubblica al procedimento di formazione del Piano Urbanistico Comunale enunciato dall'art. 5 della L.R. n. 16/2004, nel 2010 sono stati tenuti incontri e manifestazioni ai fini della procedura di VAS e per l'individuazione consensuale degli obiettivi e dei contenuti del piano; in esito a detti incontri, verbalizzati, e col concorso dei progettisti, l'Amministrazione comunale provvede alla redazione del Documento di indirizzi, che furono adottati dal Consiglio comunale nel 2011 e che vengono integralmente riportati (**Allegato 1**). Nel novembre 2017 la nuova Amministrazione comunale ha adottato un aggiornamento degli indirizzi di piano mediante il "Documento di sintesi delle linee di indirizzo dell'Amministrazione Comunale e dei Gruppi Consiliari per una partecipazione condivisa nell'iter di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale" intitolato *VERSO UNA CITTA' INCLUSIVA, SOSTENIBILE E INTELLIGENTE* (**Allegato 2**).

Il primo documento contiene indicazioni in merito al riconoscimento del centro storico e quindi alla sua esatta perimetrazione e valorizzazione; al risanamento delle periferie e alla riqualificazione ed uso delle c.d. "aree negate" secondo il Ptcp; alle "zone di completamento"; alla tutela e valorizzazione delle aree rurali (anche mediante la previsione di parchi agricoli per i prodotti tipici) e degli assi della centuriazione romana; alla compensazione a distanza previ la cessione di aree da destinare all'uso pubblico o interventi di riqualificazione ambientale (migrazione volumetrica); al potenziamento del commercio e delle attività manifatturiere e dei servizi, ivi compresa la ricettività; alla definizione di un parco fluviale dei Regi laghi anche con funzione di corridoio ecologico tra le conurbazioni casertana a nord e aversana a sud ovest; al recupero delle aree abusivamente edificate; alla definizione di una cintura periurbana agricola e verde per il contenimento dell'espansione edilizia e degli usi impropri del suolo; al riconoscimento come "Zona B" dell'edilizia abusiva condonata e della diffusione edilizia mediante la riqualificazione e il completamento; alla razionalizzazione e allo sviluppo della viabilità con la gerarchizzazione viaria e la separazione tra flussi di attraversamento e flussi di penetrazione; all'incentivazione delle fonti energetiche alternative e alla sostenibilità delle tecnologie costruttive; al recupero della chiesa di Santa Veneranda con l'annesso ex cimitero dei Colerosi con destinazioni culturali e per il tempo libero; alla fruizione degli spazi pubblici a parte delle categorie sociali deboli (bambini, anziani, disabili).

Il secondo documento potenzia i contenuti del primo accentuando le finalità ambientali del PUC raccomandando: il reperimento delle aree di standard in modo efficace e realistico, evitando *difar quadrare il rapporto abitanti/standard* in modo meramente aritmetico come è avvenuto per il vigente PRG; la diffusione del verde; il recupero dei comprensori dismessi ex Siemens, ex Visocchi ed ex Saffa; l'inglobamento del c.d. "ring verde", per la parte realizzata, in un contesto protetto di verde agricolo periurbano; l'uso dei suoli comunali per le migrazioni volumetriche a compensazione di cessioni o miglioramenti ambientali; il potenziamento delle attività produttive con i vantaggi riconosciuti alle Zone economiche speciali (ZES)³² - delle quali fa parte l'interporto di Marcianise - e la definizione di un più chiaro rapporto tra le maggiori attività produttive e

³² Il Decreto legge 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2017 n. 123 (GURI Serie Generale n. 188 del 12 agosto 2017) e successive modificazioni, nell'ambito degli interventi urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno, ha previsto e disciplinato la possibilità di istituzione delle Zone Economiche Speciali (ZES), all'interno delle quali le imprese già operative o di nuovo insediamento possono beneficiare di agevolazioni fiscali e di semplificazioni amministrative. Con il DPCM 25 gennaio 2018 è stato adottato il Regolamento sull'istituzione di Zone Economiche Speciali (ZES) (GURI Serie Generale n. 47 del 26 febbraio 2018).

commerciali a sud del territorio e la città; la sostanziale conferma delle aree a destinazione produttiva così come previste dal PRG e *consolidate da anni*, in quanto *il loro ridimensionamento potrebbe creare un'accesa conflittualità tra cittadini proprietari e Amministrazione*; la valorizzazione dei terreni di proprietà comunale per sostenere la cessione di aree urbane a destinazione pubblica compensandola con l'edificabilità trasferita; il riconoscimento del giusto peso all'interporto con il grande scalo merci; la dotazione di aree pubbliche di servizio ed una maggiore vivibilità sia delle aree centrali che di quelle perimetrali sature o destinate al completamento; il miglioramento della viabilità connessa alle grandi aree produttive (ASI) e dello svincolo autostradale; la mobilità c.d. "dolce" con piste ciclopedonali e modalità di trasporto ecocompatibili. Questioni di carattere puntuale vengono evidenziate nella parte conclusiva del documento.

Per la lettura dettagliata dei documenti si rinvia agli Allegati.

Il PUC tiene conto dei due documenti di indirizzo e ne applica le indicazioni nelle forme appropriate tenendo conto della normativa statale e regionale vigente, della pianificazione sovraordinata generale e di settore e delle regole consolidate della tecnica urbanistica.

V.2 Le azioni coerenti con gli obiettivi

Occorre distinguere gli obiettivi dalle azioni e dagli strumenti. I primi consistono nella formulazione di finalità a contenuto generale, tali da costituire la "filosofia" del piano, i fondamenti cui ispirarne i contenuti; i secondi consentono l'attuazione programmata degli obiettivi e prendono corpo nelle previsioni e prescrizioni del piano; gli strumenti riguardano essenzialmente le modalità attuative delle azioni: i piani urbanistici attuativi, i programmi concertati come gli strumenti complessi, i progetti; cioè le concrete attività per la realizzazione di opere (infrastrutture e servizi, tutela e recupero, nuova edificazione a destinazione produttiva, residenziale etc.).

La delibera riportata, in realtà, contiene, in aggiunta agli obiettivi, la descrizione di alcune modalità per il loro conseguimento, cioè delle azioni di piano.

Gli obiettivi e le azioni di piano con essi coerenti possono distinguersi in due diverse categorie: la prima riguarda il superamento delle criticità; la seconda riguarda il conseguimento di più elevati standard di sviluppo e di qualità della vita e dell'ambiente. Le due famiglie di obiettivi e azioni conseguenti sono strettamente interdipendenti, ma alla prima va attribuito un ruolo prioritario: è infatti evidente che non è possibile il conseguimento di un'elevata qualità di vita, di ambiente e di sviluppo in generale se non vengono prima rimosse le condizioni di disagio che sono state già descritte.

Le criticità sono in gran parte legate:

- all'insufficienza dell'attuale sistema della mobilità, che, nel centro urbano e in particolare in quello storico, induce condizioni di usura del patrimonio ambientale e disfunzioni nella fruibilità;
- al dualismo, dovuto all'assenza di connessioni appropriate, tra il centro urbano e le aree meridionali e orientali del territorio comunale nelle quali si concentrano le più corpose attività produttive e di servizio;
- al degrado di alcuni ambiti dell'edificato.

Per l'individuazione di oculate azioni di piano occorre riflettere sulle invarianti strutturali della città di Marcianise, ossia: i beni culturali e il paesaggio agricolo; le reti e i nodi della mobilità; le infrastrutture e le attrezzature; il patrimonio abitativo. Appare questa la chiave per dare senso ad una generale riqualificazione urbana e ambientale che non si limiti ad un'operazione di facciata e quindi di corto respiro.

Gli obiettivi a suo tempo formalizzati dall'amministrazione sulla base delle consultazioni tendono a delineare la struttura ambientale/territoriale di Marcianise, distinguendo nella sostanza due diverse

tipologie di tutela: la prima per la salvaguardia dei pregi paesaggistici propri dell'agro casertano; la seconda per la tutela del sistema antropico nelle sue componenti storiche e culturali.

Per quanto riguarda il patrimonio antropico, il primo tema è quello del centro storico. E' noto che i centri storici costituiscono un patrimonio culturale di grande delicatezza, che soffrono il degrado dovuto agli usi impropri, ai rimaneggiamenti, all'usura da congestione con conseguenze che ne compromettono la doverosa conservazione quali testimonianze viventi di cultura e di civiltà. Essi vanno preservati mettendoli al sicuro dagli agenti inquinanti (chimici e sonori) e dai carichi dinamici indotti dal traffico automobilistico.

La procedura prescritta dal Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 prevede che dall'esame del Preliminare di PUC, cui era allegato il Rapporto ambientale preliminare ai fini della procedura di VAS, scaturiscano, sulla base di consultazioni pubbliche, le indicazioni per i contenuti del PUC in forma definitiva.

Il Comune di Marcianise ha provveduto alla pubblicazione del Preliminare, raccogliendo in un apposito sito i contributi che sono stati vagliati al fine di pervenire al progetto di PUC.

V.3 Il dimensionamento

V.3.1 La proiezione demografica

Le norme per il dimensionamento del PUC contenute nel PTCP di Caserta, per le quali si rinvia al § successivo, rendono sostanzialmente indipendente il fabbisogno di alloggi dalla proiezione demografica e modificano il tradizionale aggancio del calcolo del numero di alloggi da prevedere a quello della popolazione obiettivo.

E' però ugualmente necessario, ai fini del dimensionamento delle aree da destinare ai servizi pubblici di rilevanza locale (standard urbanistici), eseguire il calcolo per la proiezione demografica decennale (al 2028) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente dell'ultimo decennio (tra il 2009 e il 2018), utilizzando i metodi della statistica matematica.

Si tratta di metodi approssimati in quanto, appunto, "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi, come una crisi locale, o attrattivi, come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso.

Vengono nel seguito utilizzati due metodi di interpolazione: il primo interpreta l'andamento della crescita demografica secondo una funzione di tipo lineare (retta di regressione); il secondo mediante una funzione esponenziale. Per ciascuno dei due procedimenti si riportano sia i valori in forma tabellare che il diagramma della funzione (tabella 10 e figura 12; tabella 11 e figura 13).

Il metodo della regressione lineare si basa sulla ricerca della retta approssimante determinata con i "minimi quadrati", che è il luogo dei punti dal quale è minima la somma dei quadrati – sempre positivi, per evitare che valori di segno opposto si elidano tra loro – delle distanze dai punti del diagramma a dispersione.

Il metodo della curva esponenziale opera attraverso una regressione logaritmica; esso è adatto all'interpretazione di una tendenza pregressa secondo la quale la popolazione ha un grado di variabilità più forte rispetto al tempo e tende ad esaltare l'effetto di valori di crescita o di decremento anche puntuali, in quanto assume un tasso di crescita "r" costante, calcolato come incremento medio annuo del periodo pregresso considerato. L'espressione è del tipo

$$P_n = P_0 (1+r)^n$$

dove P_n è la popolazione futura; P_0 è l'ultimo dato certo della popolazione; r è il tasso medio annuo di crescita e n è il numero di anni corrispondenti all'arco futuro di riferimento.

I due procedimenti danno, rispettivamente, il valore di **38.958** e di **38.575**, distanziati di 383 unità. In relazione al primo metodo, va osservato che il coefficiente di correlazione (0,96544) corrisponde a un buon grado di affidabilità della proiezione³³.

In relazione al secondo procedimento, occorre dire che il metodo esponenziale tende ad esaltare il peso dei valori anomali, crescenti o decrescenti, della variabile dipendente rispetto al trend del periodo esaminato.

I metodi matematici tengono conto del tempo come variabile indipendente e della popolazione come variabile dipendente, mentre ignorano altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi, come una crisi locale, o attrattivi, come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso, le quali potrebbero determinare anomalie nei processi di dinamica demografica.

La “**proiezione**”, in quanto risultato di algoritmi, ha infatti un significato del tutto neutrale. Essa rappresenta un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto. La proiezione, invece, si differenzia dalla “**previsione**”, che può essere formulata modificando la tendenza spontanea per effetto di politiche o di interventi volti a cambiare la direzione assunta dalle dinamiche in atto. Esempio classico di previsione ad alta forzatura è quello derivante dalla filosofia dell'intervento straordinario a favore delle aree socialmente ed economicamente deboli. A partire dalla fine degli anni '60, i Piani regolatori delle Aree di Sviluppo Industriale, di dimensione provinciale, sulla base delle teorie di pianificazione economico/territoriale dei “poli” e degli “assi” di sviluppo, prevedevano vistose quote di incremento demografico per effetto del ruolo trainante esercitato dagli insediamenti negli agglomerati industriali. Si assumeva che, come effetto del richiamo di addetti dalle aree interne o dalle aree più densamente abitate ma povere in termini economici e di servizi, le migrazioni avrebbero indotto l'aumento della popolazione residente nei comuni sede delle iniziative industriali insediate o comunque prossimi ad esse. Venivano così giustificate, ed effettivamente raggiunte, soglie demografiche più elevate rispetto ai risultati delle proiezioni eseguite in base alla tendenza spontanea, cioè in assenza di politiche di incentivazione.

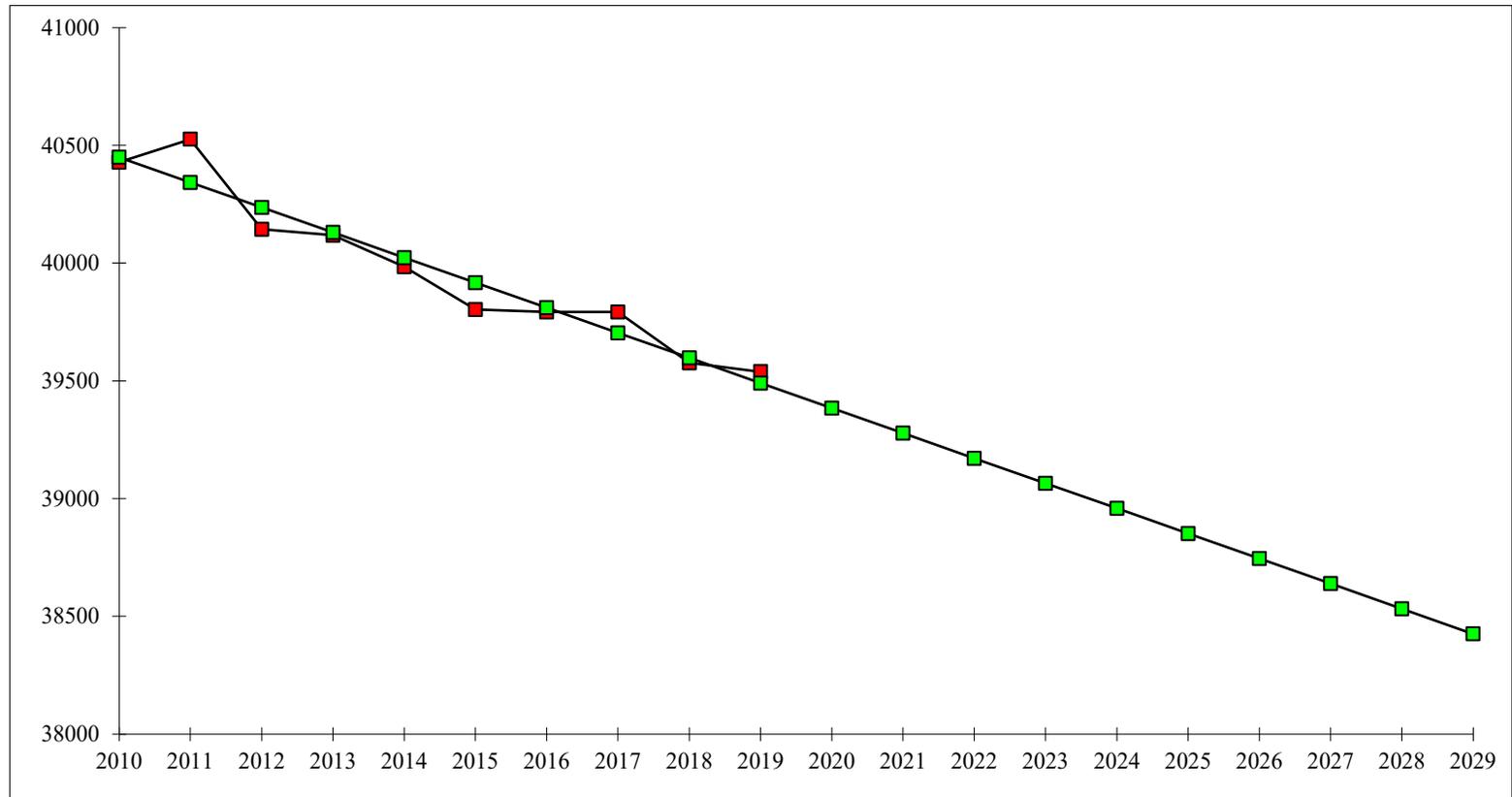
Più complesso, da questo punto di vista, appare il caso di Marcianise quale comune con una forte economia terziaria ma con notevoli potenzialità agricole e con tendenza, a partire dal 2011, al calo demografico in sintonia con quello nazionale.

E' poi noto che l'estrapolazione delle dinamiche demografiche tendenziali è assai arduo se perseguito al livello comunale, essendo quasi sempre il comune parte di un comprensorio con dinamiche specifiche. Pertanto sia l'analisi e l'interpretazione della tendenza che le politiche di incentivazione risultano più agevoli se riferite all'intero bacino nel quale avvengono gli scambi.

In via prudenziale appare ragionevole una mediazione tra i risultati delle due proiezioni illustrate in considerazione del fatto che la dotazione unitaria obbligatoria di aree di standard (mq/ab 18) è quella minima e che pertanto una maggiorazione della popolazione obiettivo non comporta ulteriori conseguenze se non un modesto incremento della dotazioni unitaria di piano. Pertanto è ragionevole adottare una popolazione obiettivo al 2029 di **38.800 abitanti**.

³³ La proiezione è pienamente affidabile per valori di r compresi tra - 0,7 e 1 e tra 0,7 e 1; è mediamente affidabile per valori di r compresi tra - 0,7 e - 0,4 e tra 0,7 e 0,4; è inaffidabile per valori compresi tra - 0,4 e 0,4.

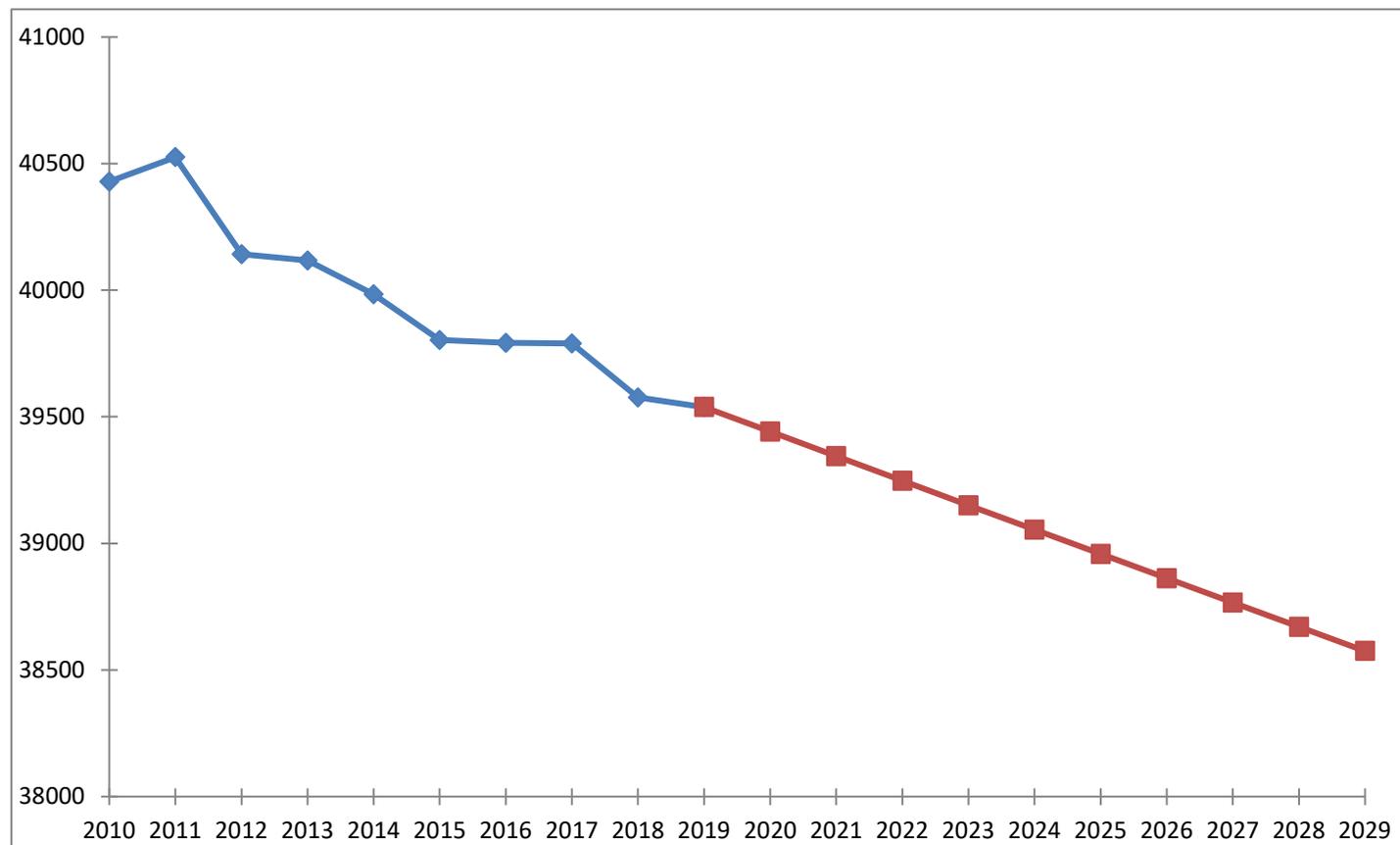
2010	40429
2011	40526
2012	40143
2013	40118
2014	39984
2015	39803
2016	39792
2017	39792
2018	39576
2019	39539
2020	
2021	-
2022	-
2023	-
2024	-
2025	-
2026	-
2027	-
2028	-
2029	-



coeff. angolare -106,5091
 int. asse y 254532,8
Pop. al 2029 **38.958**
 coeff.correlazione 0,96544

Tabella 10 e figura 12: Calcolo della popolazione al 2029 con il metodo della regressione lineare

2010	40429
2011	40526
2012	40143
2013	40118
2014	39984
2015	39803
2016	39792
2017	39790
2018	39576
2019	39539
2020	39442
2021	39344
2022	39247
2023	39151
2024	39054
2025	38958
2026	38862
2027	38766
2028	38671
2029	38575



Valore medio: -0,00246455

Tabella 11 e figura 13: Calcolo della popolazione al 2029 con il metodo dell'equazione esponenziale

V.3.2 Il fabbisogno edilizio residenziale

Secondo i criteri consolidati della tecnica urbanistica, il fabbisogno edilizio residenziale di piano è determinato in relazione a tre aliquote di nuove stanze, due cosiddette "di adeguamento", la prima dovuta al riequilibrio dell'affollamento nelle zone edificate nelle quali l'indice di affollamento supera il valore di riferimento e la seconda alla ricostruzione di alloggi malsani o fatiscenti; la terza aliquota corrisponde all'incremento demografico previsionale e alle esigenze di alloggio determinate da attività di richiamo eventualmente presenti nel territorio comunale e in quelli vicini.

Nel caso di Marcianise la prima aliquota non sussiste.

L'ultima generazione dei Piani territoriali di coordinamento sgancia i carichi insediativi di piano dalla dinamica demografica locale; si tende infatti a ripartire per ambiti sovramunicipali le quote di edilizia residenziale. Queste derivano da un calcolo unitario che, in conformità a specificazioni regionali connesse al PTR ai fini del dimensionamento dei Ptcp³⁴, distingue il fabbisogno di alloggi in *pregresso* e *aggiuntivo*:

il primo è dovuto al disagio abitativo e deriva:

- a) dagli alloggi impropri (voci del Censimento *Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio, Famiglie senza tetto o senza abitazione e Famiglie in coabitazione*);
- b) dalle *condizioni di sovraffollamento*, con rapporto tra numero di componenti del nucleo familiare e spazio abitativo (n. di stanze dell'alloggio) inferiore al minimo accettabile (generalmente 1 ab/stanza).

Le condizioni del punto b) vengono analizzate in base alla *matrice di affollamento*, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, considerando sovraffollate le abitazioni:

- costituite da una sola stanza;
- costituite da due stanze e occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti,
- costituite da tre stanze e occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- costituite da quattro stanze e occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti³⁵;

il secondo deriva dall'eventuale incremento demografico calcolabile, secondo il PTCP, al 2022 previa intesa tra Provincia e Regione, con una prima quota limitata al 2018.

Le Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento, al Capo I (Pianificazione comunale) contengono i *Criteri per il dimensionamento e la localizzazione per le previsioni residenziali* (art. 66), i quali stabiliscono il carico insediativo massimo da prevedere per l'arco temporale 2007 – 2018³⁶, cioè il numero di alloggi aggiuntivi (a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del Ptcp) e **derivanti sia dal recupero e dalla trasformazione delle volumetrie esistenti che dalle nuove costruzioni**. Il carico insediativo così definito comprende tutte le diverse categorie di alloggi, tra le quali anche l'edilizia sociale di cui alla Deliberazione dirigenziale regionale n. 572/2010.

Il carico insediativo provinciale aggiuntivo, che ammonta a 55.000 alloggi, è ripartito tra i cinque ambiti insediativi (Aversa, Caserta, Aree interne, Litorale Domizio – sub ambito Nord e Litorale Domizio – sub ambito Sud). All'ambito insediativo di Caserta, del quale fa parte Marcianise, sono attribuiti 30.000 alloggi.

³⁴Si rinvia, sull'argomento, ai seguenti documenti: Regione Campania, Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio, Edilizia Pubblica Abitativa e Accordi di Programma, AGC n.16: *La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei PTCP*, 2012; *La stima del fabbisogno abitativo al 2019. Nota di aggiornamento*, giugno 2010.

³⁵Ovviamente l'Indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponde un alloggio adeguato.

³⁶Arco temporale "futuro" all'epoca della redazione del Ptcp, ma ormai passato. Col trascorrere del tempo dopo il 2018 potrebbe determinarsi un fabbisogno ulteriore tale da richiedere un aggiornamento delle Norme del Ptcp.

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

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

Per gli ambiti di Aversa e Caserta (art. 66 comma 3 delle N. di a.), *caratterizzati da una più alta densità insediativa, il dimensionamento residenziale di ciascun PUC, come sopra determinato, è redistribuito in funzione del rapporto tra la densità insediativa media dell'ambito insediativo e la densità insediativa del Comune.* Le densità insediative per comune sono desumibili dalla tabella contenuta nella relazione del Ptcp (n. 8.32), mentre le capacità insediative di ambito sono elencate in una tabella contenuta nello stesso art. 66 delle N. di a., la quale fissa, per l'ambito di Caserta, il dimensionamento complessivo (DIMamb) di 40.000 alloggi, la popolazione residente (Pamb) di 418.113 abitanti e la densità insediativa (Damb) di 37,3 espressa come rapporto pop. residente/territorio urbanizzato.

Sempre il comma 3 dell'art. 66, definiti Pcom la popolazione residente nel comune al 2007 e Dcom la densità insediativa del comune desunta dalla tabella 8.32 della Relazione, contiene la seguente formula per il calcolo della capacità insediativa del comune:

$$\text{DIM} - \text{DIMamb} \times \frac{\text{PcomDamb}}{\text{PambDcom}} \times \text{-----}$$

Dati, per Marcianise: la popolazione residente al 2007 di 40.152 abitanti, l'estensione del territorio urbanizzato di ha 1.249,90 (Relazione del Ptcp, tab. 8.32) e la conseguente densità insediativa comunale di abb. $40.152^{37}/1.249,90 = \text{abb./ha } 32,12$, si ha la seguente quota della capacità insediativa (alloggi aggiuntivi a quelli esistenti) attribuita all'ambito di Caserta:

$$30.000 - 40.000 \times \frac{40.152}{418.133} \times \frac{37,3}{32,12} = 30.000 - 4.460,52$$

Ma il "Vademecum riportante le principali indicazioni contenute nell'elaborato di PTCP identificato con la dicitura: Norme (integrate e modificate dalle osservazioni accolte e dai pareri degli Enti sovra orinati)", diffuso dalla Provincia di Caserta a seguito degli incontri e delle conferenze con i rappresentanti dei diversi Ambiti insediativi, prescrive che ***In ottemperanza al comma 1° (dell'art. 66), al carico di ciascun comune, stabilizzato al 2018 e definito in Conferenza, deve essere detratto il numero di alloggi realizzati e/o autorizzati dal gennaio 2008 a tutto il febbraio 2012.***

In merito ciascun comune deve fornire dati numerici certi e incontrovertibili.

In ogni PUC, per la trasposizione da alloggio al parametro mc/mq, sia territoriale sia fondiario, deve essere dimostrato il rigoroso rispetto del comma 4. Le norme del PUC dei comuni

³⁷ La popolazione residente di 6.074 unità al 2007 è riportata nella tabella allegata al "Vademecum riportante le principali indicazioni contenute nell'elaborato di PTCP identificato con la dicitura: Norme (integrate e modificate dalle osservazioni accolte e dai pareri degli Enti sovra orinati)".

compresi negli ambiti di Caserta, Aversa e Litorale Domizio devono riportare che il 30% minimo degli alloggi realizzabili è destinato a edilizia sociale.

La tabella allegata al Vademecum assegna a Marcianise 3.353 alloggi.

Il comma 4 dell'art. 66 delle N. di a. stabilisce che *Per il calcolo degli indici urbanistici si assume una grandezza media degli alloggi inclusi i relativi spazi di distribuzione e le pertinenze pari a 120 mq di superficie lorda di pavimento, pari a un volume vuoto per pieno di 400 mc.*

Il carico di 3.353 alloggi assegnato a Marcianise deve comprendere:

- **gli alloggi realizzati dal gennaio 2008 al febbraio 2012, che secondo quanto dichiarato dall'UTC in data 10.12.2013, sono 745 per 2.980 stanze;**
- **gli alloggi non occupati, nell'ambito dei quali è reperibile una quota da recuperare, sono 1.225 per 4.906 stanze, dato risultante dalla tabella consegnata dall'UTC. Si assume che di tali alloggi 500 sono in condizioni di degrado e possono essere sottoposti a recupero.**

Dal carico insediativo previsto (3.353 alloggi) vanno quindi dedotti 1.245 alloggi come sopra conteggiati.

Gli alloggi di nuova costruzione, da dislocare nelle zone di trasformazione del PUC a destinazione residenziale sono pertanto $3.353 - 1.245 = 2.108$.

Considerato:

- che Marcianise appartiene al comprensorio più prossimo al capoluogo di provincia e che sia a Caserta che a Marcianise stessa si concentrano attività e funzioni produttive, direzionali e terziarie di livello almeno regionale; ivi compreso l'interporto, che una volta entrato a regime comporterà ragionevolmente movimenti che indurranno presenze stabili e temporanee di persone a qualunque titolo coinvolte nell'attività del grande nodo;
- che al termine dell'attuale ciclo depressivo dell'economia le suddette attività dovranno necessariamente contare su servizi indotti e di supporto e quindi su una disponibilità di alloggi per gli addetti anche temporaneamente presenti;
- che nella stessa Marcianise l'alta concentrazione di attività manifatturiere, artigianali, della grande distribuzione e dei servizi connessi produce una domanda aggiuntiva di alloggi per presenze anche periodiche;

è da ritenersi ragionevole il ricorso all'incremento del carico insediativo aggiuntivo ammesso dall'art. 66 delle Norme di attuazione del Ptcp, che comporta un incremento per un totale di $2.108 \times 1,15 = 2.424$ alloggi.

Assumendo che l'alloggio medio, di 120 mq lordi e 400 mc vxp, comprenda 3,5 stanze, a 2.424 alloggi corrispondono 8.484 stanze.

Di tale quantità, in conformità al comma 5 dell'art. 66 delle Norme di attuazione del Ptcp, il 30%, pari a 764 alloggi, viene assegnato all'edilizia sociale di cui si dice nel seguito.

Il volume complessivo risultante è di $mc 400 \times 2.424 = mc 969.600$.

I nuovi alloggi vanno ripartiti tra le zone di completamento e quelle di trasformazione.

Le prime corrispondono ai tessuti consolidati con lotti liberi residui e ai tessuti radi e in via di formazione sul contorno della città consolidata; in entrambi i casi, se le aree libere disponibili sono dotate delle opere di urbanizzazione, è presumibile l'attuazione mediante intervento diretto previo pagamento – in mancanza di aree da cedere al comune - degli oneri comprensivi della "monetizzazione" degli standard.

Le seconde comprendono le aree attualmente inedificate di proprietà comunale destinabili alla nuova edilizia da realizzarsi mediante meccanismi compensativi (vedi § V.5). Coloro che cedono aree destinabili all'uso pubblico nell'ambito del centro consolidato ottengono dal Comune crediti edilizi con destinazione residenziale.

Vengono resi edificabili fino alla saturazione i lotti liberi interni alla città consolidata e alle aree in via di espansione. Le superfici fondiarie libere comprese nei tessuti consolidati ammontano a 198.319 mq; quelle comprese nei tessuti periferici a bassa densità a 608.779 mq, per un totale di 807.098. Applicando un Indice di fabbricabilità fondiaria (If) di mc/mq 1,00, la capacità insediativa per le sole residenze delle zone consolidate e di completamento è di mq 807.098 x mc/mq 1,00 = mc 807.000, corrispondenti a $807.000/400 = 2.015$ alloggi.

I rimanenti 410 alloggi, ai quali corrispondono mc 400 x 410 = mc 404.800, sono assegnati:

- alle aree della Zona C che, nell'ambito del suo patrimonio, il Comune rende disponibili per l'attuazione dei diritti edificatori da riconoscersi a coloro che cedono aree, anche risultanti da demolizioni, destinabili all'uso pubblico nell'ambito del centro storico e della città consolidata (compensazione fuori sito) ovvero realizzano interventi di riqualificazione ambientale sull'edilizia esistente come distinti nelle Norme di attuazione. In tale zona va garantita la dotazione di superfici pubbliche per la circolazione e gli standard, per cui all'Indice di fabbricabilità territoriale totale (It) di mc/mq 1,00 e residenziale (Itr) di mc/mq 0,7 corrisponde un Indice di fabbricabilità fondiaria totale di mc/mq 1,3 e residenziale di mc/mq 1,00. La superficie territoriale della zona (St), di mq 210.467 moltiplicata per l'Itr di mc/mq 0,7 dà il volume complessivo di mc 147.327, che diviso per la cubatura unitaria dell'alloggio di mc 400 corrisponde a 368 alloggi.

La capacità insediativa della Zona C è quella massima, ma il grado di attuazione degli interventi nella Zona dipende dalla procedura consensuale della compensazione, alla quale hanno libero accesso gli interessati senza alcuna ipotesi coercitiva. Il che autorizza a ritenere che gli accordi cessione/trasferimento effettivamente conseguibili possano non consentire di andare oltre una parziale realizzazione degli alloggi preventivati. La disponibilità³⁸;

- alle aree della Zona G4, destinata ad *Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze*, queste ultime per una quota non superiore al 30% del volume complessivo; la superficie territoriale della zona G4, di mq 12.880, è capace di 42 alloggi.

Si ha così: 2015 alloggi nelle Zone B1 e B2 + 368 alloggi nella Zona C + 42 alloggi nella Zona G4 = 2.425. **LE PARTI EVIDENZIATE IN GIALLO SONO MODIFICATE DALLA RELAZIONE INTEGRATIVA**

V.3.3 Il fabbisogno di aree a destinazione produttiva

L'art. 67 della Norme di attuazione del Ptcp di Caserta (*Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni produttive*) stabilisce che

1. *IPUC prevedono nuove attività produttive documentandone il fabbisogno attraverso uno specifico studio. In particolare, deve essere verificata la possibilità:*

- di raggiungere intese su base intercomunale;
- di utilizzare aree già urbanizzate all'interno dei nuclei industriali individuati dal consorzio per l'area di sviluppo industriale;
- di utilizzare le aree negate di cui al Capo II della Parte II.³⁹

³⁸ Le aree comprese nella Zona C possono definirsi "di atterraggio" in quanto su di esse vengono realizzate le volumetrie calcolate in relazione alla superficie della "aree di decollo", cioè quelle comprese nelle Zone A e B1 che vengono cedute al Comune con destinazione pubblica. A tali aree di cessione viene applicato l'If = mc/mq 2,00 a titolo di incentivo. Le aree in Zona C sono anche destinate alla realizzazione di diritti edificatori derivanti dall'accogliamento di interventi di riqualificazione ambientale distinti e definiti nelle Norme di attuazione.

³⁹ Va considerato che, nell'ambito del "territorio negato", viene riconosciuta potenzialità insediativa alle sole aree classificate come "aree critiche urbane", escludendo quindi le "aree negate con potenzialità ambientale", distinte in accumuli di rifiuti e aree di cava. Mentre le prime risultano prioritarie ai fini del recupero insediativo, le seconde il Ptcp prevede interventi di rinaturalizzazione e ripristino dei caratteri naturalistici preesistenti (Relazione del Ptcp di Caserta: 12.4 "L'assetto territoriale proposto", A2. *Il territorio urbano* (pag. 291); A3. *Il territorio negato* (pag. 293).

2. Il dimensionamento dei PUC per gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi è determinato, di norma, sotto forma di incremento massimo degli spazi attualmente utilizzati, distribuiti fra gli ambiti insediativi...

All'ambito insediativo di Caserta viene attribuito un incremento degli spazi già utilizzati per attività produttive: del 12,6% per l'industria; del 9,1% per i servizi.

Ma, nonostante la richiamata norma del Ptcp, l'Amministrazione comunale in carica intende confermare l'estensione delle zone produttive prevista dal PRG vigente in considerazione del ruolo di punta che Marcianise ha assunto e consolidato in ambito regionale e sovraregionale, anche tenendo conto:

- delle realistiche convenienze di investimento che importanti società di consulenza finanziaria e imprenditoriale localizzano ormai nell'area a sud di Caserta;
- degli sviluppi dell'interporto e del suo indotto una volta entrato a regime.

Il PUC riprende pertanto le zone D (senza operare distinzioni tra destinazioni manifatturiere, commerciali e di servizio) e le zone G (ricettive) del vigente PRG, ma considerandole aree di riserva per eventuali favorevoli condizioni di sviluppo. L'intera loro estensione va interpretata come tendenziale e "di sfondo", nel senso che tali destinazioni sono limitate nel tempo e che, decorsi dieci anni dall'approvazione del PUC, le aree aggiuntive rispetto al fabbisogno calcolato secondo il Ptcp come incremento percentuale rispetto alle aree produttive esistenti vengono ricondotte alla destinazione agricola. Tale principio è coerente con un "dosaggio" graduato, nei singoli Piani programmatici, che potrà impegnare di volta in volta porzioni delle zone a destinazione produttiva e ricettiva in relazione a verificate e dichiarate disponibilità di investimento.

E' importante precisare, a conferma del forte impianto ecosostenibile del piano, che l'attuazione delle Zone D può avvenire mediante PUA (Piani Urbanistici Attuativi che configurano Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs n. 112 del 1998, caratterizzate dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate. In tal caso si applicherebbe alle aree la specifica normativa regionale⁴⁰ vigente a disciplina delle *forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati.*

Va considerato che una parte della zona a destinazione produttiva del vigente PRG, quella ad ovest dell'agglomerato ASI e contigua all'area occupata del complesso Oromare (Zona D5, Comparto 1, lotto 1), è stata dotata, a mezzo di finanziamento regionale, di opere di urbanizzazione primaria consistenti nella viabilità con marciapiedi, nella rete idrica, fognaria e di illuminazione e nelle sistemazioni a verde.

V.3.4 Il fabbisogno di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Nel precedente § II.4 sono state analizzate le aree di standard esistenti, che ammontano a circa mq 130.000, nettamente insufficienti rispetto alla dotazione unitaria minima inderogabile fissata dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 (mq/ab 18) così suddivisa:

- mq 4,50 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- mq 2 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- mq 9 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;

⁴⁰DGR 30 settembre 2002 n. 4459, Linee guida per la Pianificazione Territoriale Regionale, approvazione BURC n. 24 dicembre 2002.LR n. 19/2013 Assetto dei Consorzi ASI, la Regione Campania ha recepito le indicazioni del decreto, così da prevedere che i Consorzi ASI della Campania possano candidare uno o più agglomerati industriali per il riconoscimento di APEA.

- mq 2,50 per i parcheggi.

La dotazione esistente al 2019, specificata nel precedente § III.3.2, è di mq 95.961/abb.39.539 = 2,426 per le scuole dell'obbligo; di mq 25.465/abb 39.539 = 0,64 per il verde e gli spazi pubblici attrezzati⁴¹ e di mq 6.200/abb 39.539 = 0,156 per i parcheggi. Il totale, di mq 127.626/abb 39.539 = 3,227 costituisce una dotazione risibile rispetto a quella minima obbligatoria.

Nella seguente tabella 11 sono riportate le superfici unitarie secondo una circolare del Ministero dei Lavori Pubblici; la ripartizione ha carattere puramente indicativo, mentre è vincolante la quantità totale unitaria di superfici pubbliche di standard.

La dotazione minima complessiva, pari ad almeno abb. 38.800 x mq/ab 18 = mq 698.400, viene assicurata sommando alle aree esistenti quelle di piano, costituite per una parte da aree individuate nei grafici, interne e ai margini dell'insediamento urbano, e per un'altra da aree da acquisire mediante la cessione al comune di quote di superficie nell'ambito dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al successivo § V.5.

Il PUC individua aree di standard per mq 870.583, che sommate a quelle esistenti danno luogo ad una dotazione complessiva, calcolata sulla popolazione obiettivo, di mq /abb998.209/38.800 = mq/ab 25,727); tale valore unitario non comprende le aree di cessione interne alle zone omogenee di riqualificazione e di trasformazione che transiteranno nel patrimonio comunale a seguito degli accordi perequativi e compensativi.

Le aree di standard lungo il perimetro del centro edificato, unitamente alla cintura agricola periurbana, concorrono alla sagomatura dell'organismo urbano.

Per garantire una certa elasticità attuativa, il PUC non distingue le specifiche quattro destinazioni di standard precisate nella seguentetabella 12. I grafici di piano individuano tutte le tipologie di standard con un unico colore verde e la lettera S (standard), a meno di alcuni parcheggi la cui localizzazione deriva da specifiche situazioni. Viene affidato alla fase gestionale il rispetto delle quattro quote specificate nella tabella 12.

Circa l'attuabilità, cioè l'effettivo reperimento delle aree indicate, sono previste due diverse modalità: la prima è quella della cessione concordata

- di aree e fabbricati interni alla massa edificata definita nel Piano strutturale come *tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale* e nel Piano programmatico come Zone omogenee B1, libere o edificate; le aree libere e i fabbricati esistenti transitano nel patrimonio comunale con destinazione pubblica; i fabbricati esistenti, soprattutto se fatiscenti o allo stato di rudere, possono essere demoliti per liberare le aree da destinare a verde attrezzato o a parcheggi;
- di aree comprese nelle estensioni destinate a standard.

Col meccanismo della compensazione a distanza, di cui si dice nel seguito, spettano ai cedenti diritti edificatori commisurati all'estensione delle aree cedute applicando, a titolo di incentivazione, l'Indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00. Il volume così calcolato viene realizzato nella Zona di espansione a prevalente destinazione residenziale, costituita da suoli di proprietà comunale. La seconda modalità è quella tradizionale dell'espropriazione, notoriamente di difficile applicazione, ma inevitabile in presenza di un fabbisogno alto come quello calcolato, eredità della passata inefficienza di una pianificazione spesso solo teorica e formale.

⁴¹Le aree rilevanti di verde e spazi attrezzati ad uso pubblico collocate a sud (il c.d. "ring verde", di circa mq 188.000 e i campi di calcio in via Trentola, di mq 12.700) vanno considerati, per la loro natura e dimensione, tra le c.d. attrezzature di interesse generale.

<i>Ministero dei LL. PP.</i>			
		<i>mq/ab</i>	<i>totale mq/ab</i>
<i>a)</i>	<i>scuola dell'obbligo</i>		<i>4,50</i>
	<i>asilo nido</i>	<i>0,20</i>	
	<i>scuola materna</i>	<i>0,60</i>	
	<i>scuola elementare</i>	<i>2,50</i>	
	<i>scuola media</i>	<i>1,20</i>	
<i>b)</i>	<i>interesse comune</i>		<i>2,00</i>
	<i>religiose</i>	<i>0,70</i>	
	<i>culturali</i>	<i>0,25</i>	
	<i>sociali, assistenziali e commerciali</i>	<i>0,75</i>	
	<i>amministrative</i>	<i>0,30</i>	
<i>c)</i>	<i>Spazi pubblici attrezzati</i>		<i>9,00</i>
	<i>parco di quartiere</i>	<i>2,00</i>	
	<i>gioco 3-6 anni</i>	<i>0,40</i>	
	<i>gioco 6-11 anni</i>	<i>0,60</i>	
	<i>gioco 11-14 anni</i>	<i>1,00</i>	
	<i>sport (oltre i 14 anni)</i>	<i>5,00</i>	
<i>d)</i>	<i>parcheggi</i>		<i>2,50</i>
<i>TOTALE</i>			<i>18,00</i>

Tabella 12: Ripartizione delle superfici di standard secondo il ministero dei LL.PP.

V.4 Piano strutturale e piano programmatico. L'organizzazione del territorio

L'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011, comma 5, indica che *il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.*

Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3⁴², precisandoli ove necessario. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i criteri di scelta ed i

⁴²Il PTCP definisce, secondo quanto stabilito dall'articolo 9, comma 1 e 3 della legge regionale n. 13 del 2008, oltre agli elementi strutturali a scala provinciale anche le seguenti ulteriori componenti strutturali a scala 1:10.000:

a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;

b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);

limiti di individuazione dei comuni che utilizzeranno la parte strutturale dei PTCP come piano strutturale del rispettivo territorio comunale.

Il successivo comma 6 dichiara che la componente programmatica del PUC si traduce in piano operativo. Il piano programmatico del PUC, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando:

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

L'assetto territoriale configurato dal PUC tiene conto, per una parte, degli obblighi stabiliti dal Titolo II delle Norme di attuazione del P.T.C.P. in merito alla "partizione" del territorio e, per una seconda parte, delle più specifiche esigenze di zonizzazione relative al territorio comunale specificamente inteso.

Coerentemente con le riportate prescrizioni della legge regionale, l'art. 65, comma 10, delle Norme di attuazione del Ptcp stabilisce che i PUC organizzano le previsioni... in:

- disposizioni strutturali, comprensive dei dimensionamenti riferiti a un arco temporale non superiore a 15 anni;
- disposizioni programmatiche riferite a un arco temporale di 5 anni.

V.4.1 La rigenerazione urbana

La rigenerazione come indirizzo concettuale per la qualità urbana e ambientale. Per rigenerazione urbana si intende un complesso sistematico di interventi di recupero e riqualificazione della città, alternativo al consumo di suolo e teso alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente. La rigenerazione è finalizzata al miglioramento della qualità della vita nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione. Ha quindi come destinatario principale il corpo sociale.

La rigenerazione non è il semplice ridisegno della città esistente, ma la sua rifondazione sulla base degli eco-principi, della partecipazione dei cittadini alle scelte decisionali e progettuali e dell'integrazione, ai fini attuativi, tra risorse e apparati pubblici e privati.

L'eco-rigenerazione avviene, in via generale, alla scala urbanistica e alla scala edilizia mediante i seguenti interventi:

- riduzione del consumo energetico e del consumo di combustibili fossili attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili;
- impiego di materiali a basso impatto e a km 0;
- gestione della mobilità attraverso il potenziamento dei trasporti pubblici, della mobilità pedonale e ciclabile, dei servizi alternativi all'uso dell'auto;
- riduzione del consumo di acqua e della produzione di rifiuti;
- promozione della biodiversità e distribuzione efficiente del verde;
- promozione dei rapporti sociali di quartiere mediante i servizi ricreativi e culturali.

La rigenerazione urbana non può darsi al di fuori di un'articolazione urbanistica di azioni materiali e immateriali. La città si compone di due sistemi, quello delle attività/funzioni e quello fisico-

c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;

d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;

e) l'individuazione delle aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;

f) la ricognizione ed individuazione aree vincolate;

g) le infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

spaziale. Il secondo è segnato da processi “immateriali” che lo rendono significante. Tale acquisizione ha integrato la tradizione novecentesca dell’urbanistica, tutta basata sugli spazi fisici misurabili, dei quali il piano fissava densità e dati metrici col riconoscimento dell’immateriale (pianificazione strategica), nell’intesa che lo spazio acquisisce senso solo per effetto di processi dinamici nell’ambito della sfera antropologica, sociale ed economica. Il piano urbanistico ha incluso così regole fondate su relazioni sociali, su valenze culturali ed economiche, affrontando il rapporto fra spazi e modi di abitarli considerati in un unico sistema secondo una ragionata visione di futuro, ripensando gli spazi rappresentati nella cartografia urbanistica dell’età moderna per superare i limiti della materia in una diversa prospettiva di mobilità e relazione sociale.

Il ruolo del piano urbanistico si è dunque ampliato a riconoscimento della concorrenza dell’urbanistica allo sviluppo sociale ed economico e alla qualità di vita della comunità insediata. Il che richiede anche l’apporto di figure professionali diverse da quelle dell’architetto e dell’ingegnere e il coordinamento interdisciplinare da parte della guida politica e tecnico-amministrativa.

La rigenerazione deve essere considerata come una strumentazione flessibile per garantire la polifunzionalità come forza della città. La città monofunzionale è destinata al declino se la funzione base entra in crisi per qualsivoglia motivo. Nella città polifunzionale le diverse funzioni si sostengono tra loro compensandosi. **L’azione rigenerativa può coordinarsi con l’ottimizzazione del consumo di suolo attraverso la riconfigurazione e/o la densificazione, il recupero del patrimonio storico-testimoniale e dei complessi dismessi, l’adeguamento quali-quantitativo delle attrezzature e dei servizi pubblici e privati, fino alla riqualificazione edilizia mediante la messa a norma e il conseguimento dell’efficienza energetica.** E’ insomma un ritorno sulla città esistente per adeguarla alle esigenze di qualità funzionale e ambientale.

Rigenerazione e strumenti consensuali. La rigenerazione urbana deve costituire una pratica di base, standardizzata dal complesso previsionale, prescrittivo e normativo della strumentazione urbanistica comunale. Gli incentivi possono consistere nel ricorso a misure premiali integrate di tipo finanziario e fiscale (oneri concessori, esenzioni), volumetrico o di superficie, ma anche in destinazioni d’uso.

La definizione degli ambiti da rigenerare mediante “unità di intervento” e le modalità procedurali dovranno essere individuati tramite un’ampia partecipazione nella quale la cittadinanza, le parti sociali, i detentori di interessi, le associazioni e i vari livelli istituzionali si confrontino in modo efficace e produttivo dando vita a scelte e possibilità concrete e condivise, temperando e armonizzando gli interessi in una sintesi armonica che dia la prevalenza a quello pubblico e generale.

La rigenerazione deve rinnovare la città della residenza e la città della produzione e del commercio per elevare la qualità urbana intesa sia in senso sociale che in senso ambientale mediante progetti attenti non solo agli aspetti morfologici ed edilizi, ma anche a quelli della comunicazione sociale, della fattibilità economico – finanziaria ed amministrativa.

Il rapporto dialettico pubblico / privato è affidato all’applicazione dei meccanismi consensuali quali la perequazione, la compensazione (argomenti ripresi nel successivo § V.6), e l’incentivazione.

Perequazione. Nelle aree di trasformazione, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nell’ambito o nella singola “Unità di Intervento”, mediante l’attribuzione di limiti massimi di edificabilità territoriale ai lotti che compongono l’unità di intervento stessa.

Le aree con destinazione a servizi pubblici o infrastrutture vengono cedute al Comune a titolo gratuito. Contestualmente alla cessione delle aree a destinazione pubblica vengono realizzate sulle stesse le opere di urbanizzazione.

Compensazione e diritti edificatori. La compensazione può essere utilizzata dall’Amministrazione Comunale per le aree destinate a servizi o infrastrutture, se comprese o meno in ambiti di trasformazione, o ad interventi di riqualificazione ambientale. Alle **aree di compensazione** sono assegnati diritti edificatori utilizzabili in loco o a distanza.

I diritti edificatori possono anche compensare interventi di riqualificazione, quali le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche previa demolizione senza ricostruzione in loco. **In questi casi si tratta di una premialità incentivante per accelerare il trasferimento dei diritti mediante l'immediata acquisizione dell'area di sedime.**

Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio su altro immobile, l'area a destinazione pubblica che ha generato il diritto edificatorio è ceduta all'Amministrazione Comunale. La cessione delle aree avviene a titolo gratuito e i diritti edificatori presenti sull'area ceduta sono applicati dai cedenti su aree limitrofe o in altri ambiti da identificare.

I diritti edificatori come moneta urbanistica. L'Amministrazione Comunale può riservarsi la possibilità di acquisire le **aree di compensazione** anche mediante permuta con altre aree equivalenti. Ai fini della corretta gestione dei diritti edificatori può essere istituito presso gli Uffici comunali un apposito Registro nel quale siano annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio delle autorizzazioni edilizie, ai mappali su cui vengono allocati i diritti.

E' necessario declinare i due strumenti della perequazione e della compensazione considerando le esigenze derivanti dalla conoscenza dei bisogni, delle vocazioni, delle prospettive e degli interessi legati ad ogni area, legando anche le possibili soluzioni al «confronto concorrenziale» per la realizzazione delle operazioni urbanistiche nelle quali le proprietà pubbliche abbiano un peso prevalente e nei casi in cui gli stessi privati possano spontaneamente aderire a tale procedura.

Il confronto concorrenziale è lo strumento per mezzo del quale il Comune mette sul mercato i diritti edificatori assegnati ad aree di sua proprietà e che ritenga di non dover spendere direttamente ma di distribuire per facilitare operazioni complesse o per migliorare l'assetto di specifiche parti di città. **Ai metodi consensuali si aggiunge l'incentivazione di tipo economico e fiscale nelle varie declinazioni anche di legge.**

E' possibile distinguere una rigenerazione per così dire "conservativa", con l'applicazione della compensazione a fronte del recupero e della bonifica di ambiti di rilevanza storico-ambientale, e una rigenerazione "trasformativa", o di riconfigurazione, secondo la quale vengono compensati gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e le cessioni a carico dei privati. In entrambi i casi la premialità può essere riconosciuta in termini economico-finanziari, volumetrici o di destinazioni d'uso.

Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono mirati ad elevare la qualità ambientale e architettonica; a ridurre i consumi idrici ed energetici; a bonificare i suoli inquinati e a ridurre le aree impermeabili; a potenziare e qualificare la presenza del verde; a promuovere un'efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; a sviluppare una mobilità sostenibile, basata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso al trasporto pubblico. Per perseguire la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione è possibile promuovere l'adozione di protocolli energetico-ambientali a supporto della diffusione della sostenibilità in edilizia e in urbanistica, prevedendo la possibilità di norme premiali per i progetti che certifichino il rispetto di elevati standard prestazionali energetico-ambientali.

Il PUC di Marcianise deve regolare una vera e propria riprogettazione funzionale e tecnologica degli ambiti urbani, cui faranno seguito le necessarie implicazioni morfologiche. Va qui ripreso il tema della marginatura del territorio urbanizzato, che con le possibili densificazioni, anche con programmi di edilizia sociale, dovrà perseguire lo scopo di incrementare la qualità urbana meglio definendo il passaggio dalla città alla campagna, ma sempre nel rispetto della complementarietà delle due compagini nella fisionomia del territorio e del paesaggio.

Lockdown e Postlockdown: Architettura e Città. La pandemia di Covid19 ha comportato inevitabili ripercussioni disciplinari da cogliere come occasioni per mettere a punto contenuti innovativi ed emergenti della pianificazione contemporanea, con particolare riferimento alla rigenerazione:

- la casa richiede almeno due tipi di spazi nuovi: uno per lavorare a distanza, e uno aperto, proporzionale alla superficie coperta, per meglio illuminare e aerare gli ambienti;
- i complessi residenziali o i condomini richiedono spazi collettivi nuovi per il co-lavoro, giardini comuni, depositi biciclette e monopattini (nuova mobilità), spazi per consegne a domicilio etc.;
- nella città, ripensata come “città dei 15 minuti”, vanno previsti:
 - aree con traffico a velocità limitata, spazi pedonali, marciapiedi, rete commerciale di quartiere al dettaglio; rastrelliere per bici;
 - una riorganizzazione del commercio al dettaglio che metta in rete l’assortimento per diffondere l’offerta e organizzare collettivamente le consegne a domicilio;
 - maggior attenzione all’ambiente con riferimento agli orti, giardini condominiali, strade alberate, tetti verdi;
 - spazi e modalità per la partecipazione dei potenziali utenti estesa alla progettazione;
- va sostenuta e organizzata la multidisciplinarietà della progettazione, almeno degli edifici pubblici e degli spazi comuni, e per la composizione delle commissioni edilizia e paesaggistica.

Di tali caratteri occorrerà tener conto per un’efficace e moderna strumentazione attuativa, sia diretta che indiretta, del PUC.

V.4.2 La tassonomia territoriale secondo il PTCP. Il Piano strutturale e l’organizzazione territoriale

L’art. 65 delle Norme di attuazione del Ptcp (*Indirizzi per la formazione dei piani urbanistici comunali*) stabilisce che i PUC dividono l’intero territorio comunale in due grandi insiemi:

- il territorio insediato;
- il territorio rurale e aperto.

Il territorio insediato comprende tutte le funzioni urbane necessarie per la riqualificazione, il riuso e l’espansione dell’attività edilizia; il territorio rurale e aperto comprende le attività agricole, ma in esso possono essere confermate le funzioni residenziali e produttive esistenti.

I PUC devono individuare i tessuti storici in conformità agli elaborati del Ptcp al fine di tutelarli.

Nel sistema insediativo casertano i PUC, attraverso il territorio rurale e aperto complementare alla città (individuato dal Ptcp attorno al territorio urbano), devono evitare la saldatura tra centri edificati. Il territorio rurale complementare alla città deve essere destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell’edilizia esistente, e può ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano (art. 44 N. di a.).

Ulteriori prescrizioni dell’art. 65 riguardano la sostenibilità ambientale dei PUC con specifico riguardo alla permeabilità dei suoli e al ciclo delle acque.

Il Piano strutturale distingue:

- gli **ambiti e gli elementi di conservazione e di tutela**, che comprendono: gli assi della centuriatura; il centro storico e i nuclei storici esterni di Castel Lorianò, castello Airola e l’antica chiesa di santa Veneranda col cimitero dei Colerosi;
- gli **ambiti di riqualificazione e di integrazione**, che comprendono: i tessuti urbani consolidati recenti; l’edilizia residenziale pubblica⁴³; i tessuti in via di formazione in attuazione delle Zone C del vigente PRG e quelli prevalentemente spontanei e diffusi; le aree interessate dalle attrezzature, dai servizi pubblici e dagli impianti tecnologici esistenti, di interesse pubblico e privati, attivi e dismessi; i distretti produttivi esistenti, nei quali si concentrano attività industriali, artigianali e commerciali, anche se parte della loro estensione è sottratta alla competenza comunale perché soggetta alla normativa del Piano regolatore dell’Area di Sviluppo Industriale di Caserta; i

⁴³ Per il PEEP ex L. n. 167/62 vige il *Programma di Recupero Urbano* di cui al § IV.2.3.

complessi produttivi dismessi (ex SAFFA, ex Visocchi, ex Siemens) da riconvertire con destinazioni produttive e/o di servizio facendo salva la compatibilità ambientale; le aree di margine del centro urbano, considerate di fatto come residuali, idonee a costituire una fascia di verde agricolo a tutela e di verde pubblico per le attività del tempo libero e all'aria aperta; le aree agricole e incolte che necessitano di una valorizzazione da avviare mediante strumenti specifici, quali ad esempio i Programmi di Sviluppo Rurale, che consentano l'inversione della tendenza all'abbandono con la riduzione degli incolti; le aree definite dal Ptcp come "critiche urbane", "critiche dello spazio aperto" e i "territori negati", mediante destinazioni produttive e di servizio attraverso interventi in grado di delineare prospettive di recupero compatibili con gli equilibri ambientali;

- gli **ambiti di trasformazione**, che comprendono: le aree di proprietà comunale destinate all'edificazione residenziale necessarie per il riconoscimento dei diritti edificatori derivanti dal meccanismo della compensazione

a distanza previa cessione per l'uso pubblico di aree interne alla città consolidata o destinate a standard; le aree destinate alle attività produttive e di servizio di rilevanza locale; le aree destinate alle attrezzature e servizi di interesse generale, indicate nella tavola del Piano strutturale e destinate **all'istruzione superiore**; al **polo integrato della sanità** (ospedale con l'intorno da destinare ai servizi complementari quali studi medici, ambulatori, strutture per gli anziani, per la riabilitazione e lungodegenza etc.); al **polo dello sport e del tempo libero** (a sud del centro edificato, dove vengono poste in continuità funzionale l'area del c.d. "ring verde" e del velodromo con le altre attigue da destinare a grandi impianti sportivi); le aree destinate alla ricettività alberghiera; le aree destinate ad attività terziarie e commerciali integrate.

La filosofia di base del piano comprende gli aspetti funzionali, consistenti essenzialmente:

- **nell'adeguamento dell'"urbanità"** attraverso la messa a norma degli abitati (riqualificazione edilizia incentivata secondo gli standard della sostenibilità) e la dotazione di servizi;

- **nell'individuazione di "luoghi centrali"** attrattivi;

- **nell'integrazione delle attività produttive di rilevanza provinciale con quelle di rilevanza locale**;

- **nella localizzazione di una zona destinata alla ricettività, confermando sostanzialmente quella del vigente PRG, integrata da una direttrice obliqua** (via della Pace) che, con imbocco dalla "porta" su via XXV Aprile, conduce ad altri due poli ricettivi alberghieri interni alla città consolidata. Si configura così **un'area dell'ospitalità** prossima ai settori territoriali produttivi, al grande nodo di raccordo autostrada-interporto-agglomerato ASI e quindi naturalmente destinata alle presenze di affari indotte dai grandi attrattori economici e di servizio.

- **nella tutela e riqualificazione dei territori agricoli** con la valorizzazione delle produzioni e la protezione del paesaggio rurale tradizionale.

Dall'insieme di tali contenuti deriva la nuova, complessiva delimitazione dell'impianto morfologico di un centro che ha perso nel tempo il nesso tra forma urbana e geografia dei luoghi: la forma insediativa originaria, caratterizzata da case a corte ben inserite nell'orditura geometrica della centuriazione romana, si è via via smarrita in una dispersione amorfa verso la campagna. Il risultato di tale fenomeno è la mancanza di un disegno riconoscibile della città dovuta all'incontrastata prevalenza di finalità individualistiche che hanno comportato la perdita dell'identità urbana un tempo condivisa.

Il piano propone pertanto una precisa delimitazione del centro edificato mediante un duplice intervento:

- il primo, **la marginatura del centro edificato con la regolarizzazione del perimetro** sui tre lati verso il territorio aperto e una cintura di verde perturbano anche attuabile con le modalità del "parco agricolo" (in cui resta compreso il c.d. *ring verde* esistente), che sottolinea la limitazione irreversibile del consumo di suolo;
- il secondo, **la compattazione e il completamento delle aree di edilizia diffusa** nelle quali è ancora evidente, per il gran numero di lotti frazionati, l'aspettativa edificatoria.

Il centro edificato assume così la forma di un rettangolo, delimitato sul lato ad ovest, su quello a sud e su parte di quello ad est da una fascia a verde produttivo e pubblico; sul lato orientale l'ulteriore delimitazione è costituita dal doppio asse viario della A1 e del viale Carlo III. Oltre gli assi viari della SP 335 a sud e della A1 ad est fanno da contrappeso al rettangolo urbano, ma a distanza da esso, i distretti produttivi che si estendono fino ai confini comunali.

Sono strettamente integrati nella nuova configurazione urbana i grandi poli di servizio: per la sanità, per lo sport a sud (per formare un unico contesto col ring verde e il velodromo) e quello cimiteriale. Sono poi distribuiti nel corpo urbano alcuni complessi di servizio alla scala di quartiere, descritti negli ambiti di trasformazione, che costituiscono centralità polifunzionali caratterizzate dall'integrazione di servizi pubblici e funzioni terziarie.

Le polarità sono quindi distinte in principali – le sedi di interesse generale per la sanità e i servizi connessi, lo sport e il tempo libero, con utenza comunale e sovra comunale – e secondarie – i centri di quartiere per funzioni terziarie e commerciali – (Zone G del Piano programmatico).

In definitiva, il piano tende a strutturare il territorio comunale secondo un preciso criterio morfo-funzionale che individua: a nord il centro urbano con le sue funzioni di servizio di livello generale e di livello locale; attorno al centro urbano una fascia agricola protetta; a Sud – Sud Est l'apparato produttivo di rilevanza sovracomunale col grande polo dell'interporto, le aree produttive e di servizio di rilevanza locale e quelle destinate alla ricettività connessa al richiamo delle funzioni produttive e terziarie in generale; ad ovest le aree agricole ordinarie. Per l'interporto viene confermato il regime normativo vigente, ma l'area viene contrassegnata come Zona L.

Luoghi simbolo, quali le “porte della città”, sono distribuiti con funzione rappresentativa e di accoglienza sulle testate dei principali assi storici centuriali di penetrazione nella città compatta. Nelle intenzioni di piano, le “porte” assumono il ruolo di riferimenti formalmente caratterizzati, luoghi simbolo e di richiamo nel paesaggio di pianura privo di emergenze visive, tali da associare, anche a distanza, identità e immagine urbana. La qualità del loro disegno avrà rilevanza e significato tali da giustificare l'opportunità di ricorrere a concorsi di progettazione.

Le quattro “porte” sono collocate, a Nord ovest, all'inizio di via V. Bachelet, all'altezza di via San Martinello; a Ovest, lungo la S.P. 335 (via L. Fuccia, ex S.S. 265) all'incrocio con via Fratelli Cairoli; a Est, su via Santella all'incrocio con via G. Falcone e su via XXV Aprile all'altezza di via M. e P. Curie.

Prima di trattare le possibili previsioni del Puc in merito al **centro storico**, riportiamo di seguito i commi dell'art. 46 delle N. di a. del Ptcp che stabiliscono le prescrizioni che i Puc devono formulare sull'argomento:

3. *I Puc dettano le misure di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei storici di cui ai commi precedenti distinguendo:*
 - a) *le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;*
 - b) *le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.*
4. *I Puc definiscono una disciplina finalizzata alla manutenzione, al restauro, al risanamento conservativo ovvero al ripristino (facendo riferimento a idonee documentazioni storiche e iconografiche) degli elementi costitutivi delle parti del territorio di cui alla lettera a) del comma 3, anche in alternativa al piano di recupero redatto ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001.*

5. *Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 3, i Puc dettano le direttive per la formazione di piani urbanistici attuativi volti a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.*
6. *La ricostruzione della morfologia insediativa, di cui al comma 5, si realizza attraverso un insieme di interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, grazie all'applicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dell'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.*
7. *I Puc e gli eventuali previsti piani urbanistici attuativi definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e prescritte alla scala delle singole unità edilizie e degli spazi scoperti.*

Nel precedente § III.2.2 è stata descritta la condizione in cui versa il centro storico di Marcianise. Si è anche descritto il Piano di recupero vigente. L'area esterna al nucleo interessato dal Piano di recupero, ma compresa nel centro storico secondo il Ptcp, benché risalente ai primi anni '50, presenta alterazioni tali dei caratteri originari, dovuta a sostituzioni e rimaneggiamenti, da richiedere, pur con la tutela dell'impianto viario e dei residui episodi conservatisi, la rigenerazione attraverso una ristrutturazione edilizia e urbanistica normata con criteri tali da assicurare all'edilizia caratteri architettonici appropriati ed omogenei, ispirati alla tradizione ma non mimetici dell'antico. Si tratta di predisporre una normativa che da una parte metta in sicurezza ciò che resta di autentico e dall'altra favorisca una riconfigurazione diffusa degli edifici rimaneggiati, anche con elementi alteranti, incompatibili con i valori ambientali tradizionali. In aggiunta ad una parte generale immediatamente operativa, le norme dei Puc, per i casi necessari, non possono che rinviare ad una pianificazione attuativa che consenta una calibratura del disegno sulla base di approfondimenti e di ricerche storiche. Non certo, come si è già detto, per giustificare imitazioni o riproduzioni, ma per ripristinare, pur senza falsi, la riconoscibilità ambientale di tessuti frammentati che si sono diffusi per il prevalere dell'individualismo e della parcellizzazione; effetti, questi, dello smarrimento di una cultura comune del luogo urbano, della caducazione di leggi non scritte una volta rispettate e poi violate per cause la cui descrizione non è da ritenersi pertinente a questa sede.

Si tratta, in altri termini di configurare, in aggiunta a modelli ricorrenti di copertura dei lotti, un abaco delle facciate, del rapporto pieni/vuoti, degli eventuali elementi decorativi, mediante il rispetto dei quali possa rendersi riconoscibile l'area di insediamento originario documentata da cartografie ed elementi di attestazione. La strumentazione per incentivare un intervento diffuso di manutenzione e riqualificazione urbana potrebbe far capo ai meccanismi della compensazione, compresa la fiscalità di vantaggio.

Vanno considerate, in tema di riqualificazione, altre due questioni rilevanti:

- la prima è quella dell'ex stabilimento della Siemens Mobile Communications di via L. da Vinci, che occupa un'area di notevole estensione da bonificare preventivamente: è ragionevole ritenere che fino a quando l'area sarà impegnabile per una riconversione che consenta di incorporarla nell'organismo urbano con adeguate destinazioni d'uso passerà del tempo. Per tale motivo il Piano evidenzia la necessità di provvedere tempestivamente alla messa in sicurezza dall'inquinamento, ma rinvia, per le possibili destinazioni, a tempi e a condizioni più appropriati per una decisione che riguarda un'area di proprietà di una multinazionale sulla quale il PUC, in quanto strumento di disciplina del territorio di stretta pertinenza comunale, non può assumere una reale efficacia prescrittiva fino a quando l'area non sarà effettivamente agibile.

- La seconda riguarda gli ambiti abusivamente edificati, che, in conformità all'art. 24, comma 3, della legge regionale n. 16/2004, vanno perimetrati al fine di provvedere, con appositi piani

esecutivi, a realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria e a realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

Nel merito, si è già specificato che le irregolarità urbanistiche sono diffuse nell'intero territorio comunale e consistono prevalentemente in ampliamenti volumetrici e sopraelevazioni, per cui non sono individuabili ambiti geograficamente riconoscibili tali da poter ricorrere, per la loro riqualificazione, ai Piani di recupero specificamente previsti dalla l.r. n. 16/2004.

V.4.3 Il Piano programmatico

Il Piano programmatico, in coerenza con le indicazioni strutturali, al fine di precisare le destinazioni d'uso e le altre prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale per il Governo del territorio, suddivide gli ambiti in Zone territoriali omogenee in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444 e alla vigente normativa regionale.

Le Zone omogenee sono così distinte:

- costituiscono “**ambiti e agli elementi di conservazione e di tutela**”:

la **Zona A1** – *Centro storico*;

la **Zona A2** – *Nuclei storici di Castel Lorianò, di Castello Airola e di Santa Veneranda*;

i **tracciati centuriali** con le fasce di rispetto profonde 20 m per lato;

i **siti e complessi archeologici** individuati nell'elaborato n. 5 *Sistema ambientale*.

- Costituiscono “**ambiti di riqualificazione e di integrazione**”:

la **Zona B1** – *Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale*;

la **Zona B2** – *Edilizia residenziale pubblica esistente*;

la **Zona B3** – *Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale*;

la **Zona D1** – *Produttiva di rilevanza sovra comunale: agglomerati ASI*;

la **Zona D2** – *Produttiva esistente*;

la **Zona E** – *Agricola*;

la **Zona Ef** – *Parco fluviale dei Regi Iagni*;

la **Zona Ep** – *Cintura agricola periurbana*;

la **Zona F1** – *Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale*, distinta nelle **Sottozone**: **F1.1** – *Uffici comunali*; **F1.2** – *Polizia municipale*; **F1.3** – *Deposito mezzi pubblici*; **F1.4** – *Scuole superiori*; **F1.5** – *Ospedale*; **F1.6** – *Presidio ospedaliero*; **F1.7** – *Commissariato P.S.*; **F1.8** – *Compagnia Carabinieri*; **F1.9** – *Compagnia Guardia di Finanza*; **F1.10** – *Vigili del Fuoco*; **F1.11** – *Protezione civile*; **F1.12** – *Cultura*; **F1.13** – *Mattatoio*; *Canile*; **F1.14** – *Area mercatale con annesso parcheggio*; **F1.15** – *Complessi sportivi*; **F1.16** – *Cimitero*;

la **Zona F2** – *Impianti tecnologici esistenti*, distinta nelle **Sottozone**: **F2.1** – *Cabina decompressione gas*; **F2.2** – *Torre piezometrica*; **F2.3** – *Isola ecologica*; **F2.4** – *Depuratore*; **F2.5** – *Sistema di monitoraggio ambientale*;

la **Zona H** – *Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili*, distinta nelle **Sottozone**: **H1** – *Ex Saffa*; **H2** – *Ex Visocchi*; **H3** – *Ex Siemens*.

- Costituiscono “**ambiti di trasformazione**”:

la **Zona C** – *A prevalente destinazione residenziale di progetto*;

la **Zona D3** – *Produttiva di progetto*;

la **Zona Fp** – *Attrezzature e servizi di interesse generale di progetto*, distinta nelle **Sottozone**: **Fp1** – *Scuole superiori*; **Fp2** – *Polo integrato della sanità*; **Fp3** – *Polo dello sport e del tempo libero*.

la **Zona G1** – *Parco urbano; attività terziarie e commerciali*;

la **Zona G2** – *Attività terziarie e commerciali*;

la **Zona G3** – *Attività terziarie e commerciali*;

la **Zona I** – *Servizi alberghieri e ricettivi*
la **Zona L** – *Interporto e servizi connessi.*

Sono comprese nelle diverse Zone omogenee le aree esistenti e quelle di progetto destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, e cioè le aree: per le scuole dell'obbligo; per le attrezzature di interesse comune; per il verde e gli spazi pubblici attrezzati; per i parcheggi.

V.5 La mobilità e la sosta

Lo stato di fatto e le prospettive del sistema della mobilità intercomunale, secondo le reti e i nodi, sono stati descritti nel precedente § II.2.

La risagomatura dell'intera area insediativa urbana, marginata e regolarizzata, è affidata, tra l'altro, ad una cintura agricola periurbana che separa e distanzia la città centrale dalle aree produttive esterne. La fascia periurbana è percorsa da una strada di gronda che, per la parte ad ovest, in direzione Nord sud, riprende i tracciati esistenti e, per la parte ad est, conta su un tracciato di progetto e per un breve tratto su un tracciato esistente. La strada è destinata al convogliamento verso l'esterno dei flussi di attraversamento del centro urbano, congestionati e avventurosi a motivo dell'esiguità delle sezioni e della densità abitativa e volumetrica. La strada di gronda fa parte di una più ampia fascia che comprende, nella sua sezione, una pista ciclabile alberata in sede propria. In tal modo il tradizionale uso della bicicletta, favorito dall'andamento pianeggiante del suolo, viene esteso lungo i margini dell'insediamento urbano, al margine della fascia agricola periurbana e delle grandi aree di standard e a verde che rettificano il confine insediativo a sud.

Viene recepito nel piano, nei suoi elementi sostanziali, un complesso di interventi in parte di miglioramento di manufatti esistenti e in parte di progetto. Il complesso dei disimpegni viari, in un nodo nevralgico regionale chiamato a fronteggiare le esigenze di accessibilità e fluidità dei flussi da e verso il casello autostrade di Caserta Sud, l'interporto e il vasto sistema aziendale (non limitato all'area dell'agglomerato ASI), dovrebbe essere configurato in una prospettiva di ampio respiro, visto che la realtà produttiva di Marcianise supera la dimensione limitata al territorio comunale.

Il piano contiene alcune opere migliorative e di razionalizzazione dei flussi, come il raccordo tra la strada di collegamento agglomerato ASI - ex S.S. 87 - viabilità del centro La Reggia Outlet e interporto Sud Europa; la rotatoria tra la viabilità interportuale e la ex S.S. 87.

Viene anche proposto un raccordo tra il casello autostradale Caserta Sud/Marcianise e l'Ospedale per l'accessibilità diretta della struttura sanitaria tramite la viabilità interurbana veloce.

Localmente, la viabilità comunale dovrà essere migliorata mediante interventi di ristrutturazione dei tracciati esistenti. Il rapporto tra la fascia produttiva a sud, comprendente l'agglomerato ASI, e il centro urbano a nord, benché i due ambiti siano ben separati dalla cintura verde periurbana, sono rafforzati dal potenziamento delle direttrici nord - sud. Tali direttrici sono quattro: cominciando da ovest, la prima sottopassa la linea ferroviaria mediante un ponte scatolare; le altre due, coincidenti con assi centuriali, sono la SP 165 e la via per Casapuzzano (SS 87). Questi primi tre degli assi vengono migliorati e potenziati in corrispondenza degli attraversamenti della linea ferroviaria e dell'Asse di supporto (SP 335); un quarto è invece di progetto e coincide col tratto di penetrazione nell'agglomerato ASI dell'esistente via Trentola.

Il piano conferma i tracciati RFI per l'allargamento di via Lucania lungo la linea ferroviaria e dei sottopassaggi alla ferrovia a sud ovest verso il confine comunale. Tale sistema di viabilità locale migliora l'accessibilità del depuratore.

L'importante nodo dell'interporto è integrato da un complesso sistema viario e ferroviario a cavallo tra i comuni di Marcianise e Maddaloni, ma i tracciati di progetto sono strettamente legati agli usi e alle attività compresi nell'area e non ancora compiutamente definiti.

Il prolungamento della SP 335 che delimita a nord il comprensorio dell'interporto e che termina allo stato in località Monti, dovrebbe connettersi, oltre la A30, con la Variante ANAS (testata di Maddaloni) in modo da chiudere un circuito intercomunale di servizio a numerosi poli attrattivi.

Per quanto riguarda il sistema della sosta, lungo la strada e in corrispondenza dei suoi recapiti principali saranno individuate le aree di parcheggio, comprese dal piano nelle aree S di standard. I nodi di servizio di interesse generale e le aree a destinazione produttiva, sia esistenti che di piano, sono dotati di specifiche aree di parcheggio (pertinenziali).

La localizzazione delle "porte" quali luoghi simbolo della città è stata descritta nel precedente § V.4.1.

V.6 L'attuazione del piano e la perequazione

La **perequazione urbanistica** può definirsi come una tecnica pianificatoria nella quale si realizza l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. La perequazione si attua all'interno di un comparto di trasformazione (edificabile), la cui superficie minima viene stabilita dalle norme di attuazione.

Si tratta, in sostanza, di un metodo operativo coerente col principio dell'indifferenza dei suoli rispetto alle destinazioni di piano. Con la perequazione viene contrastata la diversità di valore fra terreni edificabili e terreni soggetti a vincoli di inedificabilità derivanti da destinazioni a fini pubblici o da previsioni comportanti limiti edificatori.

In sintesi, il metodo perequativo consiste:

- nell'attribuzione di un diritto edificatorio – e quindi di un valore edificatorio - omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito assoggettato a trasformazione urbanistica;
- nell'individuazione di un'area nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell'ambito;
- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate a servizi pubblici, commisurate ad una percentuale fissa per ciascun proprietario.

All'interno di un *comparto di trasformazione* ciascun proprietario o avente titolo cede la stessa quota percentuale di suolo al comune e utilizza la restante parte per edificare mediante l'applicazione di un Indice territoriale costante, applicato anche alla quota di suolo da cedere.

L'applicazione della perequazione produce due effetti concomitanti:

1. La giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani;
2. La formazione, senza espropri e conseguenti costi, di un patrimonio pubblico di aree e servizi per la collettività.

In sintesi, per le aree nelle quali il processo di urbanizzazione non è consolidato, ma prevedibile, si verifica la separazione del diritto di proprietà dal diritto edificatorio, mirando all'indifferenza della proprietà rispetto alle scelte di piano mediante l'equilibrio tra vantaggi ed oneri indipendentemente dalla destinazione delle aree.

La **compensazione urbanistica** è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dell'intero territorio comunale. Avviene mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi per la collettività e a cedere le aree necessarie per i servizi pubblici o di uso pubblico.

Le aree non destinate all'edificazione privata possono ricevere dall'amministrazione comunale un credito edilizio da utilizzarsi su altra area.

Si distinguono due tipi di compensazione:

- la *compensazione espropriativa*, che riconosce al privato espropriando, col suo consenso e in sostituzione dell'indennità pecuniaria, un indennizzo consistente nell'attribuzione di un "credito edilizio" utilizzabile in altro sito;

- la *compensazione paesaggistico – ambientale*, che può essere utilizzata per conseguire l'obiettivo della rimozione dei manufatti incentivando i privati a conformarsi volontariamente al disegno urbanistico previsto dal piano o ad attuare interventi di riqualificazione/manutenzione urbana. Il “credito edilizio”, ad esempio, può consistere in un premio volumetrico riconosciuto all'avente titolo su un immobile a seguito della demolizione delle opere incongrue, dell'eliminazione di elementi alteranti, o, in generale, della realizzazione, sempre sull'immobile, di interventi che concorrano al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Per meglio specificare la differenza tra *perequazione* e *compensazione*, va considerato che la perequazione può intendersi come un'alternativa al vincolo: essa amplia l'insieme dei proprietari tra i quali si distribuiscono i vantaggi e gli oneri indotti dal piano e fonda sul presupposto che tutti i proprietari coinvolti nell'attuazione del piano concordino, concorrendovi, sulle decisioni che riguardano l'assetto territoriale. La compensazione ha invece un doppia applicazione: in alcuni casi essa è finalizzata ad annullare le conseguenze pregiudizievoli relative all'acquisizione delle aree mediante vincolo; in altri casi garantisce il ristoro del proprietario a cui si richiede o si impone un *facere* (es. intervento di riqualificazione) per ragioni paesaggistico-ambientali.

La perequazione garantisce vantaggi ai proprietari dall'attuazione del piano; la compensazione risolve gli effetti sfavorevoli delle previsioni urbanistiche assegnando ai proprietari interessati da scelte pianificatorie comportanti oneri (manutenzione/riqualificazione, eliminazione di detrattori e di degrado) un'alternativa appetibile rispetto all'ordinario indennizzo pecuniario.

Un'altra differenza sostanziale tra perequazione e compensazione risiede nella distinzione tra i “diritti edificatori”, previsti dalla prima, ed i “crediti compensativi”, previsti dalla seconda. Le differenze tra le due diverse categorie di titoli volumetrici possono così articolarsi:

- diversità di finalità; i diritti edificatori costituiscono lo strumento per la previsione di dotazioni volumetriche anche su fondi materialmente non trasformabili, con lo scopo di consentire ai proprietari di concorrere alla distribuzione dei benefici derivanti dalla trasformazione di un fondo accipiente; i crediti compensativi assolvono o ad una funzione indennitaria – compensativa a ristoro dei vincoli imposti dal piano a specifici fondi o alla funzione di incentivare gli interventi di miglioramento della qualità urbana;
- diversità di regime giuridico; i diritti edificatori vengono assegnati dal piano in connessione al carattere giuridico – urbanistico del fondo: i diritti sono commerciabili dal momento in cui il piano viene approvato; i crediti compensativi sono spesso quantificati dal piano ma vengono attribuiti al proprietario del fondo vincolato - o gravato di un onere di riqualificazione - solamente dal momento della cessione del fondo o dell'effettivo adempimento dell'obbligo di *facere*.

Nel caso del PUC di Marcianise la perequazione può essere applicata, per comparti, in generale delle zone di trasformazione, per l'attuazione delle Zone C (nuova edilizia residenziale), D (a destinazione produttiva) e dei comparti polifunzionali in sostituzione dei grandi poli dismessi.

La compensazione può essere applicata sia per la cessione al comune di aree destinate all'uso pubblico (standard) che ad interventi di riqualificazione e recupero del centro storico e della città consolidata. Va prioritariamente verificata, però, la possibilità di impiego dei crediti compensativi su aree disponibili che, in prima ipotesi e ai fini di una concreta attuabilità, dovrebbero essere di proprietà comunale.

Al ricorso alla perequazione e alla compensazione, già praticate in aree del Paese a più avanzata cultura urbanistica, va riconosciuto, nelle regioni meridionali, un valore sperimentale.

Specificamente, le forme di perequazione previste dal piano sono finalizzate al **conseguimento della dotazione di aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici di vicinato e di interesse generale:**

- mediante l'attribuzione, ai proprietari e/o aventi titolo delle aree di trasformazione urbana, di diritti edificatori stabiliti **in ragione di un unico indice di fabbricabilità** e la cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico; i comparti perequati possono comprendere anche le aree necessarie per soddisfare una quota del fabbisogno di standard pregresso;
- mediante l'attribuzione alle aree a destinazione pubblica necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro, di diritti edificatori da trasferire.

Per quanto attiene in generale alla scelta dei meccanismi attuativi, occorrerà puntare su due scelte principali:

- **Il massimo contenimento del rinvio ai piani attuativi (PUA)**; tale rinvio ha troppo spesso lasciato sulla carta importanti contenuti del piano generale. Naturalmente la scelta dell'intervento diretto come strada maestra per l'attuazione del piano – preferibilmente nelle aree edificate e, beninteso, nei casi in cui lo stesso sia giuridicamente e tecnicamente ammissibile - richiede una normativa attenta e dettagliata che garantisca all'Amministrazione Comunale una gestione del piano fondata sulla chiarezza e sulla certezza delle regole di intervento.
- **Il ricorso**, dove opportuno e/o necessario, alla famiglia di strumenti della concertazione, basati sul partenariato pubblico/privato e in grado di guidare interventi diversificati (non più monotematici come i vecchi Piani particolareggiati), cheentino sull'integrazione delle risorse finanziarie per finalità omogenee ed utilizzabili anche per arricchire il risanamento e il rinnovamento urbano con il potenziamento delle opere di urbanizzazione e la dotazione di arredo urbano.

V.7 L'edilizia sociale

Negli ultimi anni ai programmi regionali e comunali tradizionalmente localizzati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. n. 167/62 (PEEP) e articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a carico dello stato (destinata alla locazione permanente) e dell'edilizia agevolata, attuata in parte con risorse degli operatori (generalmente destinata alla vendita), si sono affiancate le politiche abitative dell'edilizia sociale”.

Superata la fase ancorata alla “quantità”, tipica della ricostruzione postbellica e poi dei programmi costruttivi del secolo scorso, si è prospettata la fase della “qualità” dell'abitare, nella quale l'eterogeneità dei bisogni e delle forme dell'abitare emergenti richiede una risposta sempre più diversificata, in una prospettiva più ampia e articolata.

Secondo il Comitato di Coordinamento Europeo dell'Alloggio Sociale CECODHAS le politiche di edilizia sociale sono finalizzate all'offerta di “alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo, cercando di rafforzare la loro condizione”.

In sintesi, i modi di realizzazione degli alloggi sociali, tra loro anche complementari, sono quattro:

- attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- attraverso l'azione di operatori *in-house* separati dal soggetto pubblico che ha potere di controllo; l'operatore lavora esclusivamente per il soggetto pubblico in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'azione di operatori indipendenti strutturata secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

Nella proposta di risoluzione del Parlamento europeo del 10 maggio 2007 (“Politica degli alloggi e politica regionale”) al tema degli alloggi vengono riconosciute tre dimensioni essenziali:

- la dimensione sociale, con i problemi della segregazione, delle persone senza fissa dimora, delle periferie urbane violente, dell'inserimento degli immigrati provenienti da paesi comunitari e da paesi extracomunitari;
- la dimensione ambientale ed energetica;
- la dimensione derivante dal coordinamento con le tematiche: dell'approccio integrato, proprio dei principi di sussidiarietà e di prossimità; del coordinamento orizzontale tra le politiche comunitarie relative all'alloggio; del coordinamento verticale tra i soggetti che si occupano di alloggio a livello europeo, nazionale e locale; del coordinamento misto tra le autorità pubbliche, i soggetti socio-economici e la società; del sostegno al meccanismo di scambio delle "buone pratiche", finalizzato all'apprendimento continuo inteso a livello europeo come valore aggiunto.

Riconoscendo, dunque, l'evoluzione delle politiche abitative europee nel passaggio da forme di alloggio pubblico in locazione per tutta la vita o con possibilità di riscatto verso forme di alloggio pubblico-privato in locazione per un periodo predeterminato (10 – 15 anni), gli obiettivi generali in termini di edilizia sociale ai fini del PUC possono così sintetizzarsi:

- prevedere per l'edilizia sociale una quota consistente delle previsioni (non inferiore al 50%);
- intendere l'edilizia sociale non soltanto come offerta di alloggi alle fasce più povere della popolazione, ma anche alle fasce che non riescono ad accedere al mercato libero dell'abitazione e dell'affitto. Come, ad esempio, le giovani coppie sempre più condizionate dal lavoro precario che impediscono l'accesso ad un mutuo o il pagamento delle rate di affitto a prezzi di mercato;
- intendere l'edilizia sociale anche come locazione temporanea (con una durata massima da stabilire, che potrebbe comunque riconoscersi in un decennio), dando la possibilità alle famiglie di accumulare l'importo in danaro necessario per accedere al mercato immobiliare privato. In questo caso, al termine di ciascun contratto, la società che gestisce il patrimonio edilizio riloca l'immobile ad un'altra famiglia, svolgendo così un ruolo vero e proprio di servizio alla cittadinanza.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari, preferibilmente con bambini, anche per promuovere il valore della famiglia con figli).

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'"inclusione sociale";
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

Tra le residenze temporanee, gli alloggi individuali e le residenze collettive possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta alle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, all'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o alle modifiche dell'organizzazione familiare.

Gli alloggi per la c.d. "inclusione sociale", come quelli per le microcomunità, pensioni/alberghi sociali, possono offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia - che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale - o in generale alle situazioni di vulnerabilità.

Gli alloggi individuali costituiscono una possibile risposta all'esigenza di alloggi stabili per anziani a canoni inferiori a quelli del libero mercato.

Al fine di favorire l'integrazione sociale sono preferibili gli interventi che contengano tutte o alcune delle diverse tipologie e destinazioni d'uso descritte.

In conclusione, si descrivono le categorie dei possibili destinatari dei programmi/interventi di edilizia sociale:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;

- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

In generale i comuni possono ovviamente individuare ulteriori categorie di beneficiari con esigenze abitative temporanee in relazione alle specificità socio-economiche del proprio territorio, nonché stabilire l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno titolo di accedere agli alloggi disponibili.

Infine, va perseguita la polifunzionalità degli ambiti di edilizia sociale, con la previsione di esercizi commerciali al dettaglio e servizi socio-assistenziali quali asili-nido o ritrovi per gli anziani e luoghi di incontro in genere, verde ecc.

CAP. VI. LA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA MICROZONIZZAZIONE SISMICA

Secondo la deliberazione di Giunta Regionale n. 5447 del 7.11.2002 “Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione” il comune di Marcianise rientra nella classe 2, mentre dal 3.6.1981 rientrava nella classe 3.

Le indagini geologico-tecniche ai fini del PUC, in conformità alla l.r. 7.1.1983 n. 9 “Norme per l’esercizio delle funzioni in materia di difesa del territorio dal Rischio Sismico”, sono state redatte nel 2011. Esse comprendono la c.d. *Microzonizzazione sismica di primo livello*, finalizzata all’individuazione, nell’intero territorio comunale, delle microzone a comportamento sismico omogeneo, che costituiscono un livello di studio *propedeutico e obbligatorio per affrontare i successivi livelli di approfondimento (livello 2 e/o livello 3)*. Solo in alcuni casi particolari i risultati di questo approfondimento possono essere considerati esaustivi e definitivi⁴⁴.

Nel rispetto dell’art. 11 della l.r. n. 9/1983, la Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica individua, sulla base di dati preesistenti, le zone nelle quali sono prevedibili i diversi effetti prodotti dall’azione sismica (amplificazioni, instabilità di versante, liquefazione etc.). Vengono distinte le seguenti tre categorie:

- A) zone stabili, caratterizzate dal substrato geologico in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (con pendenze inferiori a circa 15°);
- B) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico come effetto dell’assetto litostratigrafico e morfologico locale;
- C) zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici predominanti sono causati da deformazioni permanenti del territorio; le instabilità prevalenti sono: instabilità di versante; liquefazioni; faglie attive e capaci; cedimenti differenziali.

In funzione della suddetta classificazione sono pertanto possibili:

- l’individuazione delle aree a minore pericolosità locale (zone stabili);
- la programmazione di indagini di approfondimento sulla base dei diversi effetti attesi;
- l’individuazione delle aree per le quali sono necessari ulteriori livelli di approfondimento.

Le zone di attenzione per fenomeni di liquefazione (Z_{ALQ}) secondo la microzonizzazione di Livello 1 mostrano l’esistenza di 4 condizioni predisponenti:

1. terreni sabbiosi;
2. falda a profondità inferiore;
3. M_w attesa nel sito >5
4. Accelerazioni massime in superficie $>0,1g$.

I fattori che concorrono alla definizione delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) dipendono dall’amplificazione sismica in funzione dell’assetto litostratigrafico, dalla presenza di probabili cavità sepolte e dalla presenza di terreni suscettibili di fenomeni di liquefazione.

La delibera adottata dalla G.R. n. 118 del 27.5.2013 sulla base dell’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 4007/2012 “Attuazione dell’art. 11 del DL 28.4.2009 n. 39 convertito con

⁴⁴ Dott. Geol. Massimo Scaldarella: *Relazione geologica. Microzonizzazione sismica di II livello*, pag. 3.

modificazioni nella legge n. 77 del 24.6.2009 in materia di contributi per interventi di prevenzione del rischio sismico”, dispone che *Le carte della zonazione del territorio in prospettiva sismica (art. 12 legge regionale n. 9 del 1983) dovranno essere redatte come definito negli standard ICMS 2008 (Carta delle MOPS – Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica, livello 1).*

La Lista di controllo 3 (revisione dell'1.7.2017) della D.G. Governo del Territorio, LL.PP. Prot. Civ. U.O.D. 14 Genio Civile di Caserta Presidio di Protezione Civile, stabilisce, tra l'altro, che

- *la carta di microzonazione sismica deve essere redatta secondo quanto definito negli “Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica (Standard ICMS 2008)” con appropriato livello di approfondimento...”;*
- *le indagini sismiche dovranno, tra l'altro, essere finalizzate all'individuazione del substrato sismico ($V_s > 800$ m/s) o di uno strato di impedenza rilevante (contrasto di velocità orientativamente > 2).*

Le disposizioni riferite portano alla microzonizzazione in prospettiva sismica c.d. di II Livello.

Lo studio di approfondimento per il II Livello ha per obiettivo la quantificazione numerica degli effetti di propagazione attraverso la stima dei fattori di amplificazione FA – a basso periodo – e FV – a periodo proprio -⁴⁵. Ciò consente di verificare ed eventualmente applicare la procedura prevista dalle Linee guida nazionali (ICMS 2008) onde pervenire alla stima della risposta sismica locale in termini di fattori di amplificazione stratigrafica.

Avverte il redattore dello studio che il grado di approfondimento della scala di rappresentazione cartografica è relazionato alla pianificazione generale comunale e non è quindi sufficiente per la pianificazione attuativa.

Dichiara ancora, il redattore, che *quanto prodotto ai sensi del DM NTC 2008 nella precedente relazione geologica di piano è conforme anche a quanto specificato nelle nuove NTC 2018.*⁴⁶

Entrambe le tavole della microzonizzazione secondo FA e FV riportano:

- le zone suscettibili di amplificazione locale FA risulta che l'intero territorio comunale costituisce zona di attenzione per liquefazione;
- il centro edificato, con esclusione delle aree industriali e commerciali ASI, come *Area con probabile presenza di cavità sepolte.*

Dalle analisi eseguite non risultano nel territorio di Marcianise zone stabili (con fattore di amplificazione = 1) né zone di deamplificazione (con fattore di amplificazione < 1). Sono stati invece ricavati i seguenti fattori di amplificazione:

- FA1 pari a 1.1 - 1.2 e FA2 pari a 1.3 - 1.4;
- FV1 pari a 1.3 – 1.4, FV2 pari a 1.5 – 1.6, FV3 pari a 1.7 – 1.8, FV4 pari a 1.9 – 2.0.

Un'area con FA 1.1 – 1.2 occupa i settori meridionale e orientale del centro edificato; l'intero territorio comunale, per la restante parte, presenta un FA 1.3 – 1.4.

Dalla tavola delle zone suscettibili di amplificazione locale FV risulta che il territorio comunale presenta:

- due ampie fasce, una a sud ovest per lo più coincidente con la piana del territorio aperto, e l'altra più ad est, che si sviluppa da nord verso sud coprendo il margine orientale del centro edificato e il settore orientale dell'agglomerato ASI, con FV 1.3 – 1.4;
- un'area che copre a macchie il centro edificato per estendersi compatta verso sud, nella parte centrale del territorio comunale, sul settore occidentale dell'agglomerato ASI, con FV 1.5 – 1.6;
- un'ampia chiazza che si protende dal margine superiore occidentale del centro edificato verso nord ovest, fino al confine, e copre poi la fascia esterna al centro storico della città

⁴⁵Il primo corrisponde al fattore di amplificazione determinato intorno al periodo proprio per il quale si ha il massimo della risposta in accelerazione. Il secondo corrisponde al fattore di amplificazione a periodo proprio per il quale si ha la massima risposta in pseudovelocità. (Dott. Geol. Massimo Scaldarella: *Relazione geologica. Microzonizzazione sismica di II livello*, pag. 5).

⁴⁶ Dott. Geol. Massimo Scaldarella: *Relazione geologica. Microzonizzazione sismica di II livello*, pag. 14.

consolidata a sud e ad est della sua estensione con una discontinuità in corrispondenza del cimitero, con FV 1.7 – 1.8;

- un'area ad est, che copre l'agglomerato ASI al confine con San Marco Evangelista e l'interporto, con FV 1.9 – 2.0.
- una seconda area di forma arrotondata, nella parte centromeridionale del centro storico, sottoposta a Piano di recupero, con FV 1.9 – 2.0.

In conclusione, la zonizzazione in prospettiva sismica, sia di I che di II livello, è compatibile con le scelte di un piano che persegue in prima istanza la riqualificazione del territorio edificato e non edificato, urbanizzato e non urbanizzato, senza impegnare aree per interventi di trasformazione che sottraggano ulteriori risorse naturali e agricole. Soltanto la fascia periferica a sud e ad ovest viene destinata al completamento edilizio mediante l'edificazione di lotti liberi già riconoscibili nella cintura periferica impegnata dalla diffusione edilizia recente.

La zona di completamento, con i servizi di standard in essa compresi, rientra nelle aree con FV 1.3 – 1.4 e FV 1.5 – 1.6. Ai fini degli interventi edilizi in tali aree si rendono necessari studi geologico-sismici di dettaglio, che porteranno alla scelta adeguata dei sistemi di fondazione e al rispetto della normativa sismica per l'adeguamento dello schema strutturale in conformità al DM Infrastrutture e Trasporti 17.1.2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” (G.U. SO n. 42 del 20.2.2018)⁴⁷.

La microzonizzazione sismica del territorio di Marcianise, più che incidere a livello urbanistico, porta ad indicazioni che riguardano la scala edilizia, cioè i singoli interventi sia di riqualificazione, come la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, che di nuova costruzione.

⁴⁷ Secondo i DM 17.1.2018 le azioni sismiche di progetto in base alle quali valutare il rispetto dei diversi stati limite considerati si definiscono a partire dalla “pericolosità sismica di base” del sito di costruzione.

ALLEGATO 1

INDIRIZZI STRATEGICI DI SVILUPPO AI FINI DELLA REDAZIONE DEL PUC

Premessa

Con le presenti linee d'indirizzo l'Amministrazione Comunale esplicita gli obiettivi e i criteri da porre alla base dell'elaborazione del nuovo PUC.

Gli obiettivi e le strategie in esse racchiuse sono il frutto di una prima fase di consultazione con la cittadinanza attivate attraverso le audizioni pubbliche.

Introduzione

Marcianise ha subito, nel corso degli anni, una graduale perdita di qualità ambientale dovuta anche ad una politica urbanistica che ha ridotto la città a una sommatoria di parti fisicamente distinte e monofunzionali: del circolare, del risiedere, del produrre, del comunicare, del distrarsi.

Pertanto, il tessuto urbano risulta essere il frutto d'interventi a volte radicalmente contrari ai criteri di efficienza urbana, che hanno dato vita ad agglomerati edilizi privi delle necessarie urbanizzazioni, servizi, infrastrutture, spazi destinati al gioco e aree libere. Ciò ha determinato una disgregazione territoriale, con parti di città che non interagiscono tra loro e che sono prive di legami e interessi comuni.

Esempi rappresentativi di questa condizione sono le periferie, attuali luoghi di rottura con la città, in cui non si abita, ma semplicemente si risiede; l'area industriale, una zona che non dialoga con il resto della città, peraltro caratterizzata da scarse risorse economiche ed occupazionali per la collettività; il centro cittadino, che ha perso vitalità nel corso degli anni.

Si tratta degli effetti di una politica che non ha saputo valorizzare appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali di cui è ricco il territorio di Marcianise.

Con la redazione del PUC possiamo e dobbiamo invertire questa tendenza e prefigurare un percorso evolutivo che tenda a una sempre maggiore qualità del nostro territorio, che si articola in qualità dei caratteri paesistico-ambientali, qualità degli insediamenti, efficienza dei servizi, fino alle condizioni di vivibilità assicurate ai cittadini.

Un piano quindi che, oltre a ridisegnare la città, nell'obiettivo di soddisfare i fabbisogni residenziali e non (quindi anche quelli produttivi), consenta un'organica sistemazione degli interventi finora attuati e di quelli che, pur non ancora stati realizzati, sono inseriti nell'agenda di programma della città in una visione d'insieme che consideri gli aspetti ambientali, economici e sociali.

Deve farsi strada, insomma, una ricchezza fatta non di cemento e asfalto, ma di servizi, informazione, coinvolgimento diretto dei cittadini per dare a questa città una capacità di attrazione degli investitori. Perché questo avvenga la presenza e la cultura della criminalità organizzata devono essere del tutto sconfitte.

Per correggere le distorsioni presenti, impedire l'ulteriore disgregazione della città in parti, occorre conseguire una visione d'insieme della città e agire localmente con interventi puntuali, cercando di

assicurare una riqualificazione autentica e ripristinando le condizioni di completa fruizione dell'ambiente urbano.

Atti di indirizzo

In tale ottica il **CENTRO STORICO** deve assumere nuova vitalità: in esso deve essere rivalorizzato il contatto sociale; assicurato il soddisfacimento dei bisogni attraverso i servizi alla collettività; favorito il coinvolgimento delle risorse umane, fisiche e intellettive; valorizzata l'identità storica, estetica e culturale del luogo.

In particolare la zona omogenea "A", allo stato attuale, non risulta comprendere le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Infatti nella zona "A" dell'attuale PRG sono compresi agglomerati urbani realizzati negli anni '60, privi di qualsiasi valore storico, mentre edifici e agglomerati urbani di notevole valore storico artistico, con caratteri di continuità storica e urbanistica, ricadono nella zona omogenea "B1" limitrofa alla zona "A".

Pertanto, il nuovo PUC dovrà ridefinire le zone omogenee "A" con l'esatta individuazione degli agglomerati urbani e degli edifici di valore storico architettonico.

Tali contesti rappresentano l'identità della città; essi devono essere recuperati dal degrado in cui versano e resi vitali e vissuti.

Il loro carattere non deve essere alterato ed è necessario mantenere le funzioni che in esse si sono svolte per secoli: l'artigianato, il commercio, la rappresentanza e le attività direzionali e professionali.

Ove necessario, nei casi di elevato degrado, andrebbe sperimentata l'attuazione di progetti di riqualificazione urbanistica anche attraverso il meccanismo della migrazione volumetrica.

Occorre pensare a iniziative di rilancio e valorizzazione di contesti urbani come "Trentola", "Airola", "Loriano", "Le Venelle", ecc.: in particolare per quest'ultime, collocate proprio nel cuore della città, è possibile pensare al consolidamento di percorsi pedonali a tema, segnalati anche dalla toponomastica, uniformando la tipologia delle attività lungo gli assi viari (es. via degli Orefici, via degli Artigiani, via del Commercio, ecc.), con particolare cura del decoro dei vani, dei locali espositivi, delle vetrine e delle insegne secondo i criteri del decoro urbano.

In tale ottica, in coerenza con il PTR (allegato B): *Elenco dei beni paesaggistici d'insieme ai sensi degli art. 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. lgs 42/2004 così come modificato e integrato dai D. Lgsnn. 156 e 157/2006)*, che elenca i paesaggi di alto valore ambientale e culturale (elevato pregio paesaggistico), andranno individuate azioni di tutela e di valorizzazione della centuriazione romana e dell'area del territorio compreso nella fascia di 1.000 metri dalle sponde dei Regi Lagni al fine di realizzare un corridoio ecologico tra conurbazione casertana a nord e quella aversana a sud.

Inoltre, per analizzare in modo puntuale le realtà storiche e archeologiche del nostro territorio è opportuno corredare il PUC della Carta Archeologica.

Una città vivibile deve essere anche una città bella; pertanto, si dovrà attuare il Piano del Colore e predisporre un Piano per gli arredi urbani.

Per il **CENTRO STORICO** :

1. Riperimetrazione con restringimento della zona omogenea A e riclassificazione della parte residuale in zona di completamento, zona B.

In riferimento al piano di recupero vigente si nota che interi quartieri hanno tipologia di intervento (per esempio demolizione con ricostruzione anche con fili planimetrici diversi)

che possono essere assoggettati alle norme di attuazione riferite alle zone di completamento (zone B). Pertanto si ritiene opportuno ridurre le zone A al solo centro e agli edifici con valenza storica presenti, oggi, in zone B.

2. *Evitare di perimetrare nelle mezzerie stradali.*
Gli edifici che prospettano su entrambi i lati di una strada devono rientrare nella stessa zona omogenea.
3. *Valorizzare il centro storico attraverso un piano di incentivi per la ristrutturazione degli edifici e prevedere un piano colore.*
4. *Individuare le aree da destinare a: parcheggi (anche interrati), verde pubblico e piazze.*
A tale scopo si proporrà ai cittadini la trasformazione dei volumi edificabili potenziali in diritti di superficie, con premialità, nel comparto urbanistico di qualità individuato dall'amministrazione con il concorso di idee relativo. Si evitano così onerosi espropri e si garantisce l'equità di opportunità edificatorie (meccanismo perequativo).
5. *Creazione di percorsi pedonali a tema.*
Uniformare la tipologia di attività lungo gli assi viari (es. via degli orefici, via degli artigiani, via dell'abbigliamento ecc.), con particolare cura del decoro esterno dei negozi (spazi espositivi, insegne ecc.).
6. *Prevedere il meccanismo della migrazione volumetrica per i lotti residuali (vincolati e non) esistenti al centro.*

Unitamente al recupero del centro cittadino è fondamentale il **risanamento delle periferie** arrestando il degrado in cui versano, dotandole di attrezzature, servizi, aree verdi, arricchendole di nuove funzioni onde impedire un ulteriore sviluppo esplosivo della città a vantaggio di una riqualificazione dell'esistente mediante la concentrazione dei servizi al fine di contrastare la disgregazione sociale e integrare funzionalmente e fisicamente le varie parti della città.

La nostra città, purtroppo, è stata modificata dall'abusivismo edilizio, che con i diversi condoni ha consentito la crescita del patrimonio edilizio con ulteriori vani abitativi, interessando zone della città del tutto prive di infrastrutture e prevalentemente periferiche, che esprimevano in prevalenza una vocazione ad attrezzature pubbliche o a verde agricolo.

Le aree interessate dai piani di recupero delle zone abusivamente edificate e "sanate" dovranno essere integrate con il resto della città, per impedire il consolidarsi di periferie anonime. Ma il nuovo PUC dovrà tenere conto anche dell'abusivismo non sanato e non condonabile e, successivamente all'acquisizione al patrimonio comunale di tali immobili abusivi (sempre che la loro permanenza non sia in contrasto con i piani ambientali e urbanistici pubblici), occorrerà verificare quali di essi possano essere destinati a scopi collettivi e pubblici. Per tutti gli altri casi occorrerà far rispettare la legge e procedere alle demolizioni e al successivo ripristino paesaggistico e ambientale.

La crescita incontrollata dell'edilizia residenziale, unitamente alla mancata realizzazione degli standard urbanistici previsti dal PRG vigente, le cui aree in alcuni casi sono state diversamente destinate e utilizzate a seguito di ricorsi al TAR, come Zone omogenee "B", determina, allo stato attuale, la mancanza di aree destinate ad attrezzature pubbliche e la frammentazione del suolo agricolo ai margini della città.

E' necessario quindi arrestare il ritmo e l'espansione del consumo del suolo e in particolare, in coerenza con quanto previsto dai dieci indirizzi per la redazione dei PUC previsti dal PTCP, occorre:

- localizzare "nel territorio insediato le funzioni urbane per la riqualificazione e le possibilmente limitate espansioni edilizie e nel territorio rurale le sole attività agricole e produttive, riservandovi l'edificabilità esclusivamente alle aziende e all'imprenditore agricolo."

- *limitare ogni impegno di suolo ai soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare le nuove esigenze all'interno del territorio urbanizzato e comunque senza interessare i territori gravati da usi civici.*
- *all'eventuale nuova edificazione occorre associare la riqualificazione delle "aree negate" e la realizzazione delle aree di standard, dando a quest'ultima la priorità negli Atti di programmazione (art. 25 della l.r. n. 16/2004).*
- *Favorire, per gli interventi di riqualificazione e quelli, eccezionali, di espansione, le aree immediatamente accessibili da stazioni o fermate del trasporto pubblico, in particolare su ferro;*
- *I PUC devono prevedere interventi per la repressione e il recupero degli insediamenti abusivi;*
- *individuare cinture verdi al perimetro dei principali insediamenti per evitare la saldatura tra i centri abitati. L'uso del suolo nelle cinture verdi deve essere agricolo o per le attività di fruizione della natura, di gioco e sport all'aria aperta, nonché a parco agricolo urbano.*

In sintesi, si tratta di dare risposte alle esigenze abitative soprattutto attraverso un'inversione di tendenza, cioè senza sottrarre ulteriormente suoli alla città; fare del patrimonio edilizio esistente, sottoutilizzato e dismesso, una risorsa da valorizzare e da riqualificare.

Infatti, in accordo con la Relazione del PTCP, si ritiene che *Il soddisfacimento della domanda abitativa non deve comportare espansioni; a tal fine i piani comunali dovranno:*

*localizzare prioritariamente le nuove residenze, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, nelle "aree negate" urbane e negli aggregati malsani e insicuri;
prevedere nuovo impegno di suolo soltanto quando non sia possibile soddisfare il fabbisogno nel territorio insediato esistente e, comunque, in continuità con esso.*

Da un lato quindi la riqualificazione urbana dell'esistente, prevedendo ambiti multifunzionali con servizi e attrezzature; dall'altro l'eventuale soddisfacimento del fabbisogno edilizio residenziale facendo ricorso al patrimonio edilizio esistente non utilizzato e/o a comparti edificatori nelle aree di frangia del centro edificato, già altamente frammentate, per completare e razionalizzare la trama urbanistica della città senza compromettere le aree libere.

I comparti edificatori saranno realizzati garantendo pari diritti edificatori ai cittadini coinvolti attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica. Inoltre, al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e ridurre l'impatto ambientale, occorrerà prevedere l'aumento delle altezze dei fabbricati di nuova edificazione e la diminuzione della quota di superficie coperta, garantendo maggiore spazio esterno tra i fabbricati e l'aumento della permeabilità dei suoli.

Parimenti, andrà garantita l'idonea dotazione di standard pubblici da realizzarsi nelle aree edificate e centrali cercando di preservare le residue aree libere. Nuclei anche limitati di verde attrezzato e attrezzature d'interesse comune (di cui la città è di fatto totalmente priva) possono ridare vitalità al contesto urbano garantendo un benessere ambientale e sociale.

Per le **ZONE DI COMPLETAMENTO** :

1. Per le aree già edificate, individuare le aree da destinare a parcheggi, anche interrati, verde pubblico e piccole piazze attraverso il meccanismo della migrazione volumetrica .
2. Aumentare le altezze massime dei fabbricati di nuova edificazione e diminuire la percentuale di area coperta
L'obiettivo è quello di creare maggiore spazio esterno tra i fabbricati ed aumentare la permeabilità dei suoli.
3. Classificare nuove zone B
Essendosi verificata negli anni una edificazione e lottizzazione abusiva, successivamente condonata, in vaste aree agricole e destinate ad attrezzature in genere, e che per questo

hanno perso di fatto la destinazione originaria, si rende necessario inglobare queste aree nella zona omogenea B.

4. Incentivare le sostituzioni edilizie con riferimento al punto 2 prevedendo premialità.

Le aree agricole devono essere tutelate e valorizzate. Esse ricoprono un ruolo non solo ecologico-ambientale ma anche economico e produttivo fondamentale ai fini del rilancio della nostra città.

Le aziende agricole coprono il 40% della superficie comunale, per un totale di 1223 ettari; alcune di esse muovono un consistente indotto occupazionale. Pertanto, tale settore va valorizzato e incoraggiato con azioni e misure incentivanti. Ampie zone dovranno essere destinate alla sperimentazione di prodotti tipici locali e all'agricoltura sostenibile.

In particolare le aree cosiddette *negate* dal PTCP, cioè nei relitti paesaggistici temporaneamente abbandonati o trascurati perché non ritenuti strategici, dovranno essere recuperate e riqualificate con la realizzazione di orti urbani, mercati di prossimità a Km 0 e/o aree per il tempo libero e lo vago.

Particolari progetti pilota andranno attuati:

- per la riqualificazione e il recupero dei “Regi Lagni” attraverso la creazione di un parco acquatico collegato alla città mediante corridoi ecologici;
- per la promozione di aziende agrituristiche e per il recupero dei vitigni storici (uva fragola a festoni);
- per il recupero e la valorizzazione delle architetture rurali e sacre, tra cui il Santuario di Santa Veneranda e le masserie storiche agricole;
- per la sistemazione dei sentieri rurali, rendendoli fruibili con un'adeguata toponomastica e segnaletica.

Infine, al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione dell'area agricola in una visione unitaria, è opportuno istituire il **Parco agricolo del Comune di Marcianise**.

Perl' **AMBIENTE E LE AREE AGRICOLE:**

1. Prediligere la vocazione agricola dei terreni periferici non edificati con il recupero delle vecchie colture tradizionali (filari di pioppo con vitigni locali – uva fragola-)
2. Riqualificazione e recupero delle strade rurali.
Riprendere i vecchi sentieri sterrati rendendoli fruibili e collegarli con nodi di interscambio con la viabilità urbana ed extraurbana.
3. Riqualificazione di aree agricole con la possibilità di realizzazione di attività agrituristiche.
4. Creazione di un parco agricolo
L'obiettivo è quello di creare una fruizione diretta della natura da parte del cittadino
5. Riqualificazione e recupero delle vecchie masserie
Il lavoro deve essere accompagnato da un censimento delle vecchie masserie esistenti, con caratteristiche tipologiche dell'architettura locale rurale e la relativa predisposizione di un piano di recupero
6. Riqualificazione e recupero dell'area denominata “Santa Veneranda”
Si tratta di un'area da tempo martoriata da sversamenti selvaggi e incontrollati dei rifiuti e l'obiettivo è quello di restituirlo alla storica tradizione della città attraverso la creazione di un sito per il culto e il tempo libero.
7. Riqualificazione e recupero dei “Regi Lagni” con la creazione di un parco acquatico.

Il parco deve essere collegato alla città, attraversando la zona agricola, mediante dei corridoi di verde attrezzati

8. Creazione di percorsi pedonali e ciclabili che collegano le varie aree attrezzate della città.

Nuove aree dovranno essere restituite all'agricoltura. L'agglomerato ASI e le altre aree per attività produttive sono stati dimensionati in un periodo in cui l'industria aveva bisogno di ampi spazi (l'industria cosiddetta "pesante"); ma da qualche decennio l'innovazione tecnologica ha fortemente contratto gli spazi per le attività produttive e di servizio alle imprese. A tale contrazione ha fatto seguito la dismissione di numerosi immobili industriali e depositi, causa del diffuso degrado urbano-edilizio e quindi ambientale..

Con la variante al PRG del 1996 furono individuate vaste aree per attività produttive, ospedaliere e alberghiere a ridosso della città che non sono mai state attuate. Per tali zone andrà verificata la confermabilità delle destinazioni di piano vigenti in presenza delle trasformazioni spontanee frattanto intervenute.

Per le aree produttive ed industriali occorre mettere a punto strategie di riqualificazione, prevedendone il ridimensionamento e favorendo le condizioni per incentivare attività di scambio con la città.

In particolare con il PTCP prevede che *Le nuove attività produttive devono derivare da uno specifico studio contenente il censimento delle aree disponibili e l'analisi del fabbisogno. La loro localizzazione deve interessare le aree già urbanizzate negli agglomerati ASI, escludendo l'ulteriore impegno di aree per la grande distribuzione commerciale.*

Pertanto occorrerà compiere un accurato studio sulle attività produttive esistenti e sulle aree non utilizzate.

Per le zone destinate al **COMMERCIO, INDUSTRIA E SERVIZI:**

Ridurre le zone D5, F2 e G1

Con la variante del 1996, sono state individuate vaste aree per attività produttive, ospedaliere ed alberghiere a ridosso della città rispetto alle quali non sono mai state attuate le previsioni di piano.

Per tali zone si riporterà nei nuovi strumenti urbanistici la classificazione agricola pur mantenendo la vocazione del PRG vigente nel piano strutturale.

Particolare attenzione nella redazione del PUC dovrà essere posta alle esigenze delle utenze deboli (bambini, anziani e diversamente abili): ad essi andrà garantita la possibilità di fruire in sicurezza degli spazi della città; di disporre di spazi all'aperto (sottratti agli autoveicoli) come luoghi di incontro e socializzazione.

Occorrerà tener conto del Piano Traffico, al fine di favorire il potenziamento del trasporto pubblico locale; la realizzazione dei parcheggi di scambio; la disponibilità di punti noleggio bici; l'istituzione di Zone a Traffico Limitato; l'ampliamento delle aree pedonali (anche al fine di valorizzare i Centri Commerciali Naturali); la realizzazione della rete di piste ciclabili; iniziative e programmi che disincentivino l'uso dell'automobile a vantaggio della mobilità ciclo-pedonale.

Bisognerà prevedere, altresì, una rete stradale che consenta di ridurre i flussi di traffico nel centro urbano mediante una circonvallazione esterna.

Per la **VIABILITA'**:

1. Creazione di una circumvallazione esterna

L'obiettivo è quello di evitare il traffico all'interno della città e spostare nelle fasce periferiche la viabilità di collegamento extracomunale (es. destinare al solo traffico cittadino l'asse che attraversa la città- via Fuccia, via S. Merola, via Novelli, via R. Musone)

2. Creazione di fasce alberate sugli assi viari con sezione > 10 ml

Infine, il PUC dovrà favorire l'utilizzo di fonti energetiche alternative, di sistemi per la riduzione dei consumi idrici e l'utilizzo di tecniche, tecnologie e materiali rispettoso dei principi della bioarchitettura.

Quanto alle **FONTI DI ENERGIA ALTERNATIVE E TECNICHE COSTRUTTIVE:**

1. Incentivare forme di utilizzo delle energia pulita ed ecocompatibile mediante l'adozione di un piano energetico comunale.

2. Incentivare l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali che favoriscono il contenimento dei consumi energetici e l'impatto ambientale.

Col Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4.8.2011 la Regione ha posto in stretta connessione l'elaborazione del PUC e quella del Rapporto ambientale già dalla fase del Preliminare. Il comma 2 dell'art. 2 del Regolamento prescrive infatti che *l'Amministrazione procedente avvia contestualmente al procedimento di pianificazione la valutazione ambientale strategica*; il comma 4 specifica poi che *l'Amministrazione procedente predispose il Rapporto preliminare (della VAS) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati.*

Il comma 1 dell'art. 7 del Regolamento prescrive che *l'Amministrazione procedente garantisce la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti...*; il comma 2 aggiunge che *prima dell'adozione del piano sono previste consultazioni al fine della condivisione del Preliminare di piano.*

ALLEGATO 2

CITTA' DI MARCIANISE



DAL PRG AL PUC

VERSO UNA CITTA' INCLUSIVA,
SOSTENIBILE ED INTELLIGENTE

Documento di sintesi

delle linee di indirizzo
dell'Amministrazione Comunale e dei Gruppi Consiliari
per una partecipazione condivisa nell'iter di formazione del
nuovo Piano Urbanistico Comunale



Novembre 2017

“... L’ambiente è un bene collettivo, patrimonio di tutta l’umanità e responsabilità di tutti. Chi ne possiede una parte è solo per amministrarla a beneficio di tutti. Se non lo facciamo, ci carichiamo sulla coscienza il peso di negare l’esistenza degli altri...” (n. 95)

“Data l’interrelazione tra gli spazi urbani e il comportamento umano, coloro che progettano edifici, quartieri, spazi pubblici e città, hanno bisogno del contributo di diverse discipline che permettano di comprendere i processi, il simbolismo e i comportamenti delle persone.

Non basta la ricerca della bellezza nel progetto, perché ha ancora più valore servire un altro tipo di bellezza: la qualità della vita delle persone, la loro armonia con l’ambiente, l’incontro e l’aiuto reciproco ...” (n. 150)

“ E’ necessario gli spazi pubblici, i quadri prospettici e i punti di riferimento urbani che accrescono il nostro senso di appartenenza, la nostra azione di radicamento, il nostro “sentirci a casa” all’interno della città che ci contiene e ci unisce” (n. 151)

Papa Francesco, LAUDATO SI’ – Enciclica sulla cura della casa comune

Il presente documento contiene la sintesi delle linee guida elaborate dall’Amministrazione Comunale e dai Gruppi Consiliari (*Movimento 5 stelle – Marcianise nel cuore – Marcianise Terra di Idee – CD Marcianise – Orgoglio Marcianise – PD*) da trasmettere al prof. Loreto Colombo affinché ne tenga in debito conto nella stesura del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Il documento nasce dalla consapevolezza che i processi di crescita e di cambiamento di una città vanno guidati avendo ben chiaro un determinato modello urbano, stabilito da un'idea strategica di base che orienti e strutturi solidamente la filosofia di piano.

L'idea di città alla base del piano deve tener conto dell'identità socio-culturale della comunità e della vocazione territoriale definita dalle sue inclinazioni ambientali, geografiche ed economiche.

Nella rapporto dialettico tra memoria e visione va definita una equilibrata politica territoriale, che rispetti ed esalti il *genius loci* e le sue specificità nell'ottica di una città guardi il proprio futuro declinando e sintetizzando le istanze dell'inclusività (comunità), della sostenibilità (ambiente) e della innovazione tecnologica (smart city).

Con queste modalità va affrontato il **recupero** del Centro Storico e in particolare delle "Venelle" (cfrPdR), la **riqualificazione** delle periferie (cfr PRU) e operando una rigenerazione del tessuto urbano ricompreso in queste due aree attraverso progetti qualificati di architettura, che ne colmino discontinuità e criticità, restituendo alla città un'anima ("*l'ame de la cité*", citata da A. Rossi nell'Architettura della città) che concorra a consolidare il senso di comunità.

In quest'ottica vanno ridisegnati pezzi della città isolati attraverso un 'opera di ricucitura e di inclusione salvaguardando e valorizzando la struttura e le tracce ancora visibili sul territorio dell'antica centuriazione romana.

E' il caso di interi brani della città sono sorti abusivamente (zona Lorianò - zona Macello) . Gli insediamenti abusivi devono essere completati e integrati con servizi, verde e parcheggi attraverso un processo di riqualificazione che ripari e ammagli le lacerazioni di quelle parti di tessuto urbano per connetterli alla città.

Inoltre va precisato che ogni singola parte della città deve essere in relazione con il tutto e il tutto con la parte al fine di creare un'armonia generale che le consenta di funzionare come un organismo.

In quest'azione di rimodulazione e ridefinizione complessiva delle parti va sicuramente ridisegnato e rivisto il ruolo degli standards urbanistici.

Molti standard previsti nei precedenti Piani, non sono stati realizzati anche per la impossibilità di farlo. Infatti, nelle zone A e B tantissimi standard furono individuati solo per far quadrare il rapporto abitanti/standard e la loro localizzazione è a dir poco fantasiosa, giardini di palazzi privati del centro o peggio, hanno determinato quello che era prevedibile, la non realizzabilità delle infrastrutture. A tal proposito bisogna affidare a nuovi strumenti, semplici e veloci, che consentano di individuare realisticamente gli standard necessari per assicurarne una spedita realizzazione.

Il piano è anche l'occasione per ripensare la destinazione, la funzione e il loro rapporto con la città di tre aree, che in passato ne hanno segnato lo sviluppo economico e che oggi sono completamente dismesse, in particolare la ex **Siemens**, l'azienda **Visocchi** e la ex **Saffa**.

Per lo stabilimento ex Siemens, primo nucleo industriale insediato a Marcianise, ormai in pieno centro urbano, si può prevedere la riconversione dell'area in un comparto urbano pilota integrato da servizi e spazi utilizzabili dai cittadini dell'intero quartiere S. Giuliano.

A protezione dell'edificato, segnando una discontinuità con l'area industriale e, in alcuni tratti, una continuità con la area agricola, va estesa e ampliata la cintura di verde (Ring verde) già in parte realizzata, ripensando la struttura destinazione dell'area attrezzata di fronte al velodromo Comunale.

Il Ring Verde, è una barriera di piante che doveva circondare, una volta completato, la città quasi per l'intero suo perimetro, con una larghezza media di circa 200 metri. Il primo tratto di questa imponente opera di salvaguardia ambientale, finanziato dalla Regione Campania e dal Comune di Marcianise prevedeva la copertura di una superficie di oltre 250.000 mq., ubicata a sud della città per una lunghezza di 1,3 km circa, partendo dalle aree poste di fronte alla zona sportiva e al velodromo comunale e continuando verso ovest.

Il progetto del Ring Verde, redatto con la fondamentale supervisione del Dipartimento di Botanica dell'Università di Portici, che ha definito, attraverso un approfondito studio, le essenze arboree da piantumare doveva essere, già nel suo primo tratto, la più imponente opera di afforestazione che un singolo Comune realizzava in Italia. L'afforestazione (art. 3.3 del protocollo di Kyoto) è una delle azioni "consigliate" per la salvaguardia dell'Ambiente.

Il Ring Verde, una volta completato il ciclo di crescita delle essenze arboree, avrebbe rappresentato una vera e propria foresta, un filtro verde appena fuori dal perimetro urbano a protezione della città dalle aree destinate ad attività industriali. Purtroppo questo progetto ha avuto negli anni la giusta considerazione.

Per quanto concerne la zona agricola, opportunamente attrezzata e servita da una leggera rete stradale, può costituire il banco di prova per una nuova prospettiva di sviluppo dell'agricoltura.

Nella consapevolezza delle risorse e delle potenzialità ambientali dell'antica e fertilissima Campania Felix si può favorire e promuovere un' azione imprenditoriale che scommetta sull'agricoltura con un approccio moderno.

Puntare ad un nuova politica agricola, ad un corretto uso delle nostre terre significa anche sottrarle ai "fuochi", alle devastazioni e agli sversamenti per consegnarle ad un processo produttivo che guardi alle sperimentazione di nuove coltivazioni, compatibili con le condizioni ambientali che si sono create negli ultimi decenni, e alla riscoperta di antiche colture come la canapa in un territorio in cui ne è ancora vivissima la memoria.

Il Comune di Marcianise, proprietario di circa un milione di mq di terreni agricoli, deve valorizzarli attraverso il nuovo PUC, sia per accogliere le "migrazioni" volumetriche dal centro abitato, che consentono di realizzare, concretamente, gli standard minimi necessari, che per avviare quegli "incubatori di aziende agricole" che consentono di innescare un processo virtuoso di riconversione economica dell'uso dei suoli.

Da ripensare è anche il rapporto della città, in termini di collegamenti strutturali, economici e culturali di grandi insediamenti come l'Interporto, il Tari, il Polo della qualità, Oromare, il Centro Campania, solo per citarne alcuni.

L'**Interporto**, oltre ad essere esso stesso un elemento attrattivo per ulteriori investimenti sia pubblici che privati, dovrebbe rappresentare, con una rivitalizzazione dell'enorme scalo merci di RFI (il più grande d'Europa), il meccanismo fondamentale anche per rendere le imprese industriali presenti in quest'area più competitive, laddove oggi sul costo di produzione gravano spese spesso insostenibili per il trasporto. Imprese insediate soprattutto nell'agglomerato ASI che però, tranne alcune eccellenze, vivono una stagione di notevole degrado. D'altronde l'ASI, come gestore di parte del territorio industriale di Marcianise, è un Ente che non riesce ad avere una gestione, soprattutto dell'esistente, in grado di soddisfare appieno le esigenze delle numerosissime imprese che vogliono continuare a produrre sul nostro territorio. Pertanto, non è più rinviabile la costituzione di un Consorzio di II livello (cfr. L.R. 16/98 art. 4, comma 2, lettera d –per la costituzione di Consorzi di II livello cfr.L. 371/91 art. 27) in grado di gestire l'agglomerato di Marcianise in maniera compiuta e soddisfacente, con l'aiuto degli operatori economici presenti nell'agglomerato stesso. Quindi, strumenti di attuazione snelli e destinazioni flessibili, in grado di "adattarsi" agli investimenti disponibili con facilità e velocità. A dare un ulteriore impulso ha quest'area sicuramente contribuirà l'attuazione della ZES (zona economica speciale) .

La città ha accolto sul proprio territorio questi insediamenti, e per alcuni di essi i recenti approdi della sociologia contemporanea, secondo la definizione di Marc Augé, parlano di "*non luoghi*".

Questi non luoghi possono diventare luoghi attraverso un processo di ripensamento complessivo di rideterminazione semantica e di riappropriazione cultura,le costruendo un legame simbiotico con la città che porti ad un arricchimento reciproco.

Anche in questo caso bisogna procedere con un azione di ricucitura, di saldatura in termini urbanistici e culturali riconquistando alla città, un ruolo attivo nella guida dei processi che investono e determinano lo sviluppo del territorio salvaguardandone i suoi caratteri identitari e valoriali.

Il PRG definitivamente approvato nel 1996 prevedeva una serie di **zone produttive** a coronamento dell'Agglomerato ASI, sia per integrarlo che per impedire una sua ulteriore espansione con una gestione "estranea" a quella di livello comunale. Quelle zone, che oggi possono apparire sovradimensionate e, comunque, nel tempo non utilizzate, devono restare inalterate per poter "imbrigliare" gli investimenti privati e pubblici che è possibile prevedere per i prossimi anni, in virtù della strategica collocazione del Territorio di Marcianise attraversato da una imponente infrastrutturazione e della posizione baricentrica del suo territorio rispetto alla enorme area antropizzata, Napoli-Caserta, che traccia i confini di una città metropolitana "*innuce*" e che, indipendentemente dai limiti amministrativi, esiste di fatto. È progettabile e attuabile una nuova fase di sviluppo per l'intero territorio con la previsione di imponenti delocalizzazioni di attività manifatturiere e di servizi

dall'area napoletana e di nuovi investimenti da altre regioni del Paese e da Paesi europei, che l'Amministrazione comunale si preoccuperà affinché rispettino i principi dello Sviluppo sostenibile.

Sono zone urbanisticamente consolidate e, in parte, anche infrastrutturate o, comunque, a ridosso di importanti infrastrutture. La mancata realizzazione di queste Zone è dovuta, oltre ad una crisi degli investimenti registrata negli ultimi dieci anni, dalla assenza di una concreta possibilità di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale che, per esempio, non indica, nelle NTA l'area minima di intervento per le Lottizzazioni convenzionate, di fatto una impossibilità per il privato di intervenire, e con destinazioni rigide (solo in seguito è intervenuto il SIAD), poco flessibili ma imposte su superfici vastissime.

Per le altre zone, non residenziali, sarebbe opportuno agire sempre allo stesso modo, snellimento delle procedure di attuazione e flessibilità nelle destinazioni.

Un ridimensionamento delle zone attuali, consolidate da anni, potrebbe solo creare una accesa conflittualità tra cittadini proprietari e Amministrazione.

Particolare attenzione va data alla Norme tecniche di attuazione, la cui stesura va affidata ad un testo chiaro e sintetico che garantisca una semplice, immediata ed univoca interpretazione ed applicazione.+

Il PUC deve restituire organicità ed assicurare una nuova definita e riconoscibile identità ad una città cresciuta, negli anni in assenza dell'attuazione dei Piani di cui pure si era dotata fin dagli anni 50 e che si avvia, oggi, a raccogliere la sfida di uno sviluppo nuovo e sostenibile.

LINEE GUIDA

In considerazione

- del programma elettorale del Sindaco
- delle proposte dell'Amministrazione Comunale;
- delle proposte presentate dai Gruppi Consiliari (*Movimento 5 stelle – Marcianise nel cuore – Marcianise Terra di Idee – CD Marcianise – Orgoglio Marcianise – PD*)

al fine di promuovere una partecipazione condivisa per il Preliminare di PUC, si esplicitano i seguenti obiettivi e criteri chiave per l'elaborazione del nuovo PUC e della sua integrazione con i piani vigenti (PdR – PRU), in corso di redazione (PGTU , SIAD, PEBA E PAU) e con strumenti di sviluppo del territorio come la ZES.

Elaborati cartografici

- Aggiornamento della cartografia dello stato di fatto alla luce delle trasformazioni avvenute negli ultimi anni (*Piano di Recupero - Piano di Recupero Urbano - Interporto – Outlet – Lottizzazioni – Ampliamento cimitero – Polo scolastico di via Leonardo da Vinci - etc.*)

- Ridefinizione delle zone omogenee, evitando di perimetrare nelle mezzerie stradali e individuando anche le nuove aree sorte con suscettività
- Esatta individuazione della zona A e B

Centro storico

- Valorizzazione dell'identità storica, estetica e culturale del centro storico, favorendo risorse umane, fisiche e intellettive
- Restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- Prevedere un piano del colore
- Valorizzarne in carattere e le funzioni che si sono svolte per secoli: artigianato, commercio, attività direzioni e professionali.
- Individuare parcheggi, verde e piazze (proponendo ai cittadini la trasformazione dei volumi edificabili potenziali in diritti di superficie, evitando onerosi espropri e garantendo equità di opportunità edificatorie)
- Percorsi pedonali a tema avendo cura del decoro esterno dei negozi (insegne, spazi espositivi) e creare un centro commerciale naturale
- Migrazione volumetrica per liberare aree e risolvere criticità presenti nel tessuto urbano

Zone di completamento

- per le aree già edificate bisogna individuare: parcheggi, verde e piccole piazze attraverso il meccanismo della migrazione volumetrica. Per realizzare gli standard necessari prevedere nuovi strumenti, non solo l'esproprio, che garantiscano vantaggi ai proprietari con l'attuazione del piano
- incentivare l'aumento delle altezze massime dei fabbricati di nuova edificazione e diminuire la percentuale di area coperta (creare maggiore spazio esterno)
- classificazione di nuove zone B, resasi necessaria a causa della edificazione condonata
- rafforzamento del Polo Scolastico di Viale Fratelli Onorato, confinante con via Legnano
- prestare particolare attenzione all'area dell'ex Palazzo Blasio

Zone di espansione e periferie

- risanamento delle periferie (aree di ingresso alla città), dotandole di attrezzature, servizi, aree verdi, favorendo le aree più accessibili da stazioni o fermate per il pubblico trasporto
- prevedere spazi socio-culturali e ricreativi per i giovani e le associazioni

- acquisire gli immobili abusivi e non condonabili e destinarli a scopi collettivi e pubblici. Se tali immobili dovessero trovarsi in contrasto con piani urbanistici e ambientali, provvedere alla demolizione
- prevedere un nuovo impiego di suolo solo quando non è possibile soddisfare il fabbisogno nel territorio esistenze
- contenere il consumo del suolo, favorendo l'edificazione in altezza
- delocalizzazione dello Stadio Progreditur per la realizzazione di un complesso residenziale/commerciale
- ridimensionamento dell'area sanitaria
- trasformare l'area dell'ex Siemens in un comparto urbano con adeguate destinazioni d'uso e funzioni utili ai cittadini

Spazi per la collettività e verde urbano

- Assicurare per ogni cittadino almeno 9 mq di spazio verde attrezzato: spazi per lo sport, spazi verdi rionali con giochi per i bambini
- Prevedere spazi attrezzati per attività teatrali, musicali e d'arte all'aperto
- Prestare particolare attenzione all'area, compresa tra viale della Vittoria, Viale XXIV Maggio, Via Vicenza e Viale Kennedy, individuando soluzioni che, superando la logica vincolistica, consentano di contemperare l'interesse pubblico e le attese dei privati.
- Individuare le cinture verdi al perimetro dei principali insediamenti. L'uso del suolo deve essere agricolo o per le attività di gioco e sport all'aria aperta, nonché parco urbano
- Riconfermare il Ring Verde
- Utilizzare il patrimonio terreni per realizzare attrezzature sportive come il Palazzetto dello Sport

Settore industriale – commerciale – turistica

- localizzare le nuove attività produttive nelle aree già urbanizzate negli agglomerati ASI e adeguare le norme del piano a quelle del piano ASI
- realizzare strutture di accoglienza turistico/alberghiera e B&B nel centro abitato
- individuazione dell'area Fiera Permanente
- rendere il territorio più attrattivo, utilizzando l'interporto e lo scalo merci per attrarre nuovi insediamenti sia pubblici che privati e rendere le imprese più competitive

Zone agricole

- Tutelare e valorizzare le aree agricole, che ricoprono un ruolo ecologico-ambientale e economico-produttivo
- Recuperare le "aree negate", realizzando orti urbani, mercati a Km 0 e aree per il tempo libero/svago
- riqualificazione dei Regi Lagni, creando un parco acquatico collegato alla città
- promozione di aziende agrituristiche per il recupero dei vitigni storici (uva fragola)
- avviare sperimentazioni delle idee-progetto dei giovani imprenditori
- recupero delle architetture rurali e sacre, come il Santuario di Santa Veneranda e le masserie
- riequilibrio ecologico, mediante restituzione all'agricoltura delle aree, destinate dalla variante del 1996 alle attività produttive, degradate e mai utilizzate (riduzione zone D5, F2, G1)

Viabilità'

- collegamento con asse viario della zona PIP a sud della città e l'area industriale ASI
- creazione di una circumvallazione esterna per evitare il traffico interno alla città
- creazione di fasce alberate sugli assi viari
- potenziamento del trasporto pubblico
- realizzazione di parcheggi nei vari quartieri
- ampliamento dell'area pedonale con luoghi di incontro e socializzazione, tenendo presente le esigenze dei più deboli
- promozione della viabilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali)
- asse di collegamento Marcianise/Capodrise, creando un nuovo svincolo sulla SP335 ed una strada parallela al tratto autostradale
- ampliamento dello svincolo autostradale Caserta Sud, in uscita
- riconfigurazione del sistema viario in corrispondenza degli insediamenti commerciali e delle grandi arterie (viale Carlo III – SS265 – Autostrade)
- riqualificazione acustica, prevedendo sistemi di schermatura sonora per le aree protette (ospedali – scuole – parchi urbani)

Sostenibilità

- incentivare l'uso di energia rinnovabile
- adottare un piano energetico comunale
- incentivare tecniche costruttive e materiali che contengano i consumi energetici e l'impatto ambientale
- salvaguardare e tutelare l'ambiente proponendo uno sviluppo sostenibile

- prevedere infrastrutture con sistemi di drenaggio sostenibile per lo smaltimento delle acque meteoriche in ambiti urbani e periurbani