

# Comune di Cellole

## PUC - Piano Urbanistico Comunale

PICA CIAMARRA ASSOCIATI [www.pcaint.eu](http://www.pcaint.eu)

prof. arch. Massimo Pica Ciamarra  
arch. Patrizia Bottaro  
arch. Maria Serena De Lisa  
arch. Enrico Borrelli

responsabile di progetto  
collaboratore  
collaboratore

dott. agr. Fabrizio Cembalo

agronomia e sistemi rurali

dott. geol. Gaetano De Lise  
ing. Moreno Cervera

geologia  
zonizzazione acustica

RUP                  ing. Pietro D'Orazio

PCA int srl - PICA CIAMARRA ASSOCIATI				www.pcaint.eu		CERTIFICATO ISO 9001:2000	
80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952				email pca@pcaint.eu		n° reg. IQ NET: IT-291000	
Relazione				data	marzo 2018		DOCUMENTO STRATEGICO
				scala			
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE		prog	1619int		Tav. N°  DS R  PB  PB
01			file				
02				REDATTO			
03				VERIFICATO			
elaborato di proprietà PCAInt.srl vietato riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione. Legge 22.04.41 n.633 art. 2575 e sgg. C.C.							
BOZZA				percorso file			

Il capitolo 4. *Obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali* è redatto con il coordinamento scientifico della **prof. Maria Cerreta** da:

arch. Aurelio Rosario Cavallaro

arch. Sabato Dello Ioio

arch. Maria Lucia Raiola

**premessa**

pag. 3

## **PARTE PRIMA QUADRO CONOSCITIVO**

<b>1.</b>	<b>presupposti del PUC</b>	pag. 4
1.1	gli indirizzi Programmatici e il processo di costruzione del PUC	
1.2	il PUC secondo la legislazione vigente	
1.3	quadro normativo e pianificazione sovraordinata	
1.4	elaborati del Preliminare del Piano	
<b>2.</b>	<b>uso ed assetto del territorio: matrici storiche e trasformazioni recenti</b>	pag. 11
2.1	caratteristiche geografiche, fisiche, insediative	
2.2	mobilità e infrastrutture	
2.3	uso e assetto storico del territorio comunale	
2.4	la pianificazione comunale vigente	
<b>3.</b>	<b>ambiente e paesaggio: risorse e problematicità</b>	pag. 17
3.1	uso agricolo del suolo	
3.2	caratteristiche geologiche	
3.3	carta della naturalità e rete natura 2000	
3.4	vincoli e tutela	
3.5	problematiche acustiche	
<b>4.</b>	<b>Obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali</b>	pag. 23
4.1	la valutazione del fabbisogno abitativo	
	4.1.1 analisi della popolazione	
	4.1.2 dimensionamento	
	4.1.3 scenari evolutivi	
4.2	il fabbisogno di terziario e di attrezzature	
	4.2.1 analisi delle attività economiche e produttive	
	4.2.2 dimensionamento del fabbisogno di attività terziarie	
	4.2.3 analisi e fabbisogno di attrezzature e servizi	

## **PARTE SECONDA: IL PIANO PRELIMINARE DEL PUC**

- 5. fondamenti teorici e metodologici** pag. 61
  - 5.1 il processo di piano: piano strategico e piano operativo
  - 5.2 principi e criteri di impostazione del piano
  - 5.3 il processo di formazione delle decisioni: la partecipazione
  - 5.4 la nuova domanda di pianificazione e la riforma urbanistica: perequazione
  - 5.5. ufficio di Piano e informatizzazione
  
- 6. trasformabilità ambientale e insediativa: strategie per un processo di cambiamento** pag. 67
  - 6.1 la logica reticolare e i sistemi insediativi
    - 7.1.1 il sistema storico-culturale
    - 7.1.2 tessuti recenti
    - 7.1.3 aree specializzate
    - 7.1.4 ambiti di potenziale trasformabilità
  - 6.2 reti di centralità e servizi
    - 7.2.1 mobilità e accessibilità
    - 7.2.2 mobilità sostenibile
    - 7.2.3 centralità e servizi: rete di aree di condensazione sociale
  - 6.3 reti di paesaggio
    - 7.3.1 ambiti di tutela e naturalità
    - 7.3.2 paesaggio agricolo
    - 7.3.3 reti ecologiche
    - 7.3.4 ambiti di potenziale trasformabilità controllata
  - 6.4 l'abitare come risorsa per il futuro
  - 6.5 mixitè di funzioni e mixitè sociale
  
- 7. trasformabilità e attuazione** pag. 83
  - 7.1 le invarianti e la trasformabilità del territorio
  - 7.2 criteri perequativi nell'attuazione del PUC
  - 7.3 utilizzazione dei diritti edificatori: natura e funzione

## premessa

La crisi ambientale degli ultimi decenni, il crescente fabbisogno energetico e il territorio sempre più compromesso da logiche espansive e aggressive che nel tempo hanno occupato ampie parti di territorio libero e naturale, hanno determinato l'esigenza di ripensare profondamente le vecchie logiche di pianificazione ai vari livelli, mirando a piani strutturati in modo da rispondere alle sempre più pressanti istanze di sostenibilità ambientale, di tutela del paesaggio e delle risorse naturali, oltre a quelle di qualità e vivibilità urbana, di mobilità, di attività produttive e di servizi collettivi.

Attraverso le direttive europee e la ristrutturazione del quadro normativo nazionali e regionale, si sono andati ridefinendo gli strumenti di governo del territorio, orientati a promuovere l'equilibrio tra necessità antropiche e necessità di tutela e conservazione della natura.

La Regione Campania con la legge n. 16 del 2004, come modificata dalla legge 1/2011, disciplina "la tutela, gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale". Con il Regolamento n° 5 del 2011 la Regione detta altresì le modalità di formazione ed approvazione di Piani e varianti, in stretta connessione con la procedura di valutazione ambientale strategica, e indica i contenuti minimi degli strumenti di pianificazione e della VAS.

In particolare ai piani urbanistici comunali è demandato il compito di tutelare e valorizzare le risorse territoriali disponibili, quali espressioni del patrimonio naturale e culturale delle comunità, mediante un'urbanistica sensibile alle istanze di protezione delle risorse fondamentali (aria, acqua, suolo) e quindi tale da porre uguale attenzione al sistema edificato e al territorio aperto, per lungo tempo oggetto di trasformazioni irrazionali che in molti casi hanno definitivamente compromesso ampie porzioni di territorio.

In tale ottica e in aderenza con gli obiettivi del PTCP Caserta l'Amministrazione Comunale ha definito gli Indirizzi Programmatici a base del bando di gara e riferiti alla Valorizzazione dei centri storici e delle emergenze storico-documentali, la riqualificazione dei tessuti recenti attraverso l'individuazione di nuove attrezzature e servizi, lo sviluppo turistico legato al patrimonio storico-paesaggistico e valorizzazione dell'attività agricola e commerciale.

## **1. presupposti del PUC**

### **1.1 gli indirizzi Programmatici e il processo di costruzione del PUC**

L'Amministrazione Comunale con la Delibera n.32 del 29.11.2013 ha definito, con gli Indirizzi Programmatici, i criteri generali per la progettazione del Piano Urbanistico Comunale.

I contenuti generali del documento di Indirizzi sono sinteticamente di seguito riportati:

- Centri storici – riqualificazione urbanistica estesa anche agli spazi pubblici e favorita con incentivi per la rivitalizzazione complessiva dell'ambito urbano
- Tessuti urbani residenziali e turistici – riequilibrio funzionale e formale anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, recupero insediamenti abusivi con logiche perequative e in generale l'incremento di spazi per attrezzature e servizi.
- Aree agricole – promuovere l'utilizzo di sistemi di produzione di energia alternativa e verificare le potenziali integrazioni di attività agri-turistiche e volte al commercio di prodotti agricoli.
- Aree attrezzata per lo sport – quella in località Le Civette da potenziare anche collegandola al sistema di piste ciclabili mentre l'autodromo sarà da precisare nel perimetro
- Insediamenti Produttivi e PIP – confermare la destinazione e prevedere interventi di mitigazione ambientale per le attività esistenti sparse sul territorio
- Insediamenti commerciali – riqualificare gli esistenti e verificare la possibilità di localizzarne nuovi lungo la Domitiana
- Insediamenti residenziali – oltre ad interventi di ristrutturazione edilizia e recupero da verificare la possibilità di espansione dei nuclei esistenti
- Sviluppo del turismo in termini di valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale

In conformità a quanto indicato nel PTCP di Caserta, la presente proposta di Preliminare di Piano fissa il quadro dimensionale in termini di nuovi alloggi per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e in termini di attrezzature e servizi pubblici per rispondere ai fabbisogni pregressi e per l'incremento della popolazione insediata.

### **1.2 il PUC secondo la legislazione vigente**

Il Piano Urbanistico Comunale, secondo quanto delineato dalla L.R. n.16/2004 (Norme sul governo del territorio), si compone di:

- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Col successivo Regolamento n° 5 del 4 agosto 2011, la Regione ha definito le modalità operative per la gestione e il governo del territorio. In particolare, l'art. 9 ha definito che tutti i Piani, di cui alla LR 16/2004, si compongono di:

- Piano Strutturale, con validità a tempo indeterminato;
- Piano Programmatico, con validità temporale limitata in funzione della programmazione finanziaria annuale e pluriennale dell'Amministrazione.

Esso disciplina:

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

Il citato Regolamento introduce inoltre con il comma 4 dell'art. 2 il "Preliminare di Piano" e il "Rapporto Ambientale Preliminare", che costituiscono la base per l'avvio delle attività di consultazione e partecipazione e quindi per la definizione di una strategia pianificatoria condivisa e sostenibile sotto il profilo ambientale e socio-economico.

E' quindi evidente la valenza propositiva e non esaustiva del Piano Preliminare, che, anzi, poiché costruito sulla base di un quadro conoscitivo incompleto, potrà subire profonde modifiche per effetto della partecipazione e dei contributi apportati dai cittadini, Enti e organizzazioni sociali operanti sul territorio.

L'articolo 2 della LR 16/2004 individua quali obiettivi della pianificazione urbanistica i seguenti:

- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
- d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;
- f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- g) tutela e sviluppo del paesaggio e delle attività produttive e turistiche connesse.

Alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione (art. 5 LR 16/04).

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

Il PUC, in coerenza con le disposizioni del PTR e del PTCP:

- a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione
- d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

Il PUC si compone del **Piano Strutturale** e del **Piano Programmatico**.

Il Piano Strutturale assume valenza di strumento urbanistico generale a tempo indeterminato e contiene le scelte di tipo strategico e le disposizioni per la tutela e la valorizzazione ambientale, il riassetto del territorio e gli interventi di sviluppo, in conformità con la VAS.

Il Piano Programmatico del PUC, per la sua natura operativa, disciplina con un sistema normativo e di vincolo tutte le attività di iniziativa sia pubblica che privata che comportano una trasformazione significativa del territorio, definendo (art.3 LR 16/04):

- a) per le attività pubbliche, la programmazione degli interventi da realizzare;
- b) per le attività private, l'incentivazione delle iniziative riconosciute come concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti all'interesse pubblico.

Inoltre con riferimento all'art. 9 c. 6 del Regolamento di attuazione:

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

Con delibera di Consiglio comunale vengono adottati gli Atti di Programmazione degli interventi -in conformità alle previsioni del PUC- la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare



nell'arco temporale di tre anni. Tali Atti di Programmazione, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui alla legge 10/77, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli Atti di Programmazione stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana. Gli Atti di Programmazione degli Interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del PUC.

Il PUC, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, può essere attuato anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti. La *perequazione* è finalizzata al superamento della diversità giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo l'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale. La *compensazione* si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del Comune. L'*incentivazione* urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico- ambientale paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. L'incentivazione si realizza prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo. Il piano programmatico del PUC può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE) e secondo quando stabilito dall'art. 12 del Regolamento di attuazione.

Il regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.

In conformità alle previsioni del PUC e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori. Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale.

### 1.3 quadro normativo e pianificazione sovraordinata

Con la LR n° 16 del 22 dicembre 2004 e successivo Regolamento di attuazione n. 5 del 4 ottobre 2011, la Regione Campania ridefinisce in modo organico il settore della pianificazione territoriale ed urbanistica, fissandone gli strumenti di programmazione e le competenze degli enti locali.

Vengono previsti tre livelli di pianificazione: quello regionale, demandato al Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo dei Piani di Settore Regionale; quello provinciale, demandato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), comprensivo dei Piani di Settore Provinciali, quello comunale, demandato al piano generale costituito dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Si prevede che tutte le fasi riguardanti l'adozione e l'approvazione della suddetta strumentazione di pianificazione siano accompagnate dalla pubblicizzazione, consultazione e partecipazione della cittadinanza. A tal riguardo l'Amministrazione procedente, dopo aver adottato il Preliminare di Piano, convoca una Conferenza di pianificazione cui possono partecipare Enti, organizzazioni sociali, culturali, economiche, professionali, sindacali, ambientaliste, ecc., e proporre temi o sollevare problematiche.

In merito alle competenze, spettano alla Regione ed alle Province le funzioni pianificatorie relative ad interessi generali di carattere sovracomunale. Spettano ai Comuni programmazione e gestione delle risorse del proprio territorio, nel quadro della normativa nazionale e regionale vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale sovraordinata.

La legge introduce, inoltre, gradi di flessibilità tali da consentire che le scelte di pianificazione fatte da un Ente territoriale, possano andare a modificare lo strumento di pianificazione di livello superiore.

Altro aspetto innovativo della Legge Regionale è quello che l'approvazione degli strumenti di pianificazione non è più subordinata al rigido controllo di conformità e, in particolare, i Comuni assumono il ruolo di soggetti unici nelle scelte degli usi del proprio territorio, mentre la provincia vigila sulle scelte incidenti col livello sovra comunale.

In particolare il territorio comunale di Cellole rientra nell'ambito insediativo di Caserta, a nord quasi a confine con il Garigliano e con la Provincia di Latina. Ritagliato all'interno del territorio di Sessa Aurunca dal quale si è distaccato nel 1975. Situato nella piana degradante verso il litorale, tra il monte Massico, il massiccio di Roccamonfina e il fiume Garigliano, si trova in una felice condizione di raccordo tra il territorio costiero e quello collinare che lo circonda.

Lambito dalla via Appia – armatura storica del territorio casertano - il territorio comunale comprende oltre al nucleo principale costruito intorno all'antico villaggio di origine romana, legato alla storia di Sinuessa, le due frazioni di Casamare e Borgo Centore e l'insediamento costiero definito attorno ai due villaggi turistici di Baia Domizia sud e Baia Felice.

Le strategie di scala territoriale contenute nei due principali strumenti urbanistici - **PTR e PTCP** – ruotano sostanzialmente intorno ai principi del recupero e della riqualificazione a fini turistici e ambientali.

Il **Piano Territoriale Regionale Campania** in relazione ai Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) include Cellole nel Sistema F1 del Litorale Domitio Ambiente n.9 – Valle del Garigliano.

Gli obiettivi strategici riferiti al Litorale Domitio riguardano:

- la valorizzazione ambientale attraverso interventi di tutela e valorizzazione,
- la promozione del turismo inteso nelle sue varie forme ovvero nello specifico culturale, costiero e legato alla produzione agricola,
- la mobilità

Il PTR individua i sistemi territoriali di sviluppo ambiti territoriali che compongono la matrice delle strategie. Tali sistemi sono classificati in funzione delle sei dominanti territoriali: naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbana-industriale, paesistico-culturale).

**Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta** individua e perimetra 6 Ambiti Insediativi nei quali si raggruppano i 104 comuni della Provincia di Caserta. Il Comune di Cellole è inserito nell'ambito insediativo denominato Litorale Domizio Nord nel quale rientrano anche i Comuni di Roccamonfina e Sessa Aurunca.

Il PTCP per quanto riguarda il litorale Domitio mira al rafforzamento del sistema della mobilità e delle potenziali interconnessioni dovute all'incremento della SS Domitiana. Prevede altresì l'integrazione della linea su ferro per il riequilibrio dell'accessibilità nella parte Nord-Ovest del territorio provinciale e per il collegamento Capua-Aeroporto di Grazzanise ma anche un nuovo collegamento da realizzare tra la stazione di Sessa Aurunca e la costa che attraversa il territorio di Cellole.

Il PTCP dal punto di vista ambientale sottolinea l'importanza di tutelare le numerose singolarità paesaggistiche presenti nel territorio della provincia di Caserta, nonché la valorizzazione dei beni storico- architettonici (art. 18 Norme PTCP – Allegato A).

Il PTCP individua inoltre "aree negate" appartenenti sia al sistema urbano che al sistema dello spazio aperto, prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione e che comprendono anche detrattori ambientali quali cave e discariche. Dette aree punteggiano il territorio di Cellole e, ove possibile, potranno essere utilizzate per la riqualificazione di aree residenziali degradate e comunque per interventi di riqualificazione di aree di margine.

Il PUC dovrà prioritariamente coinvolgere -nella individuazione di futuri usi che incrementano l'attuale dotazione edilizia- le aree esistenti da riqualificare, dismesse e da bonificare nonché le aree negate con potenzialità insediativa puntualmente individuate sul territorio casertano. Il PUC dovrà verificare l'appartenenza delle aree critiche alle due categorie di territorio negato (con potenzialità ambientale o insediativa) dimostrando la congruenza e motivando eventuali discostamenti. Il territorio negato con potenzialità insediativa sarà quello da recuperare prioritariamente attraverso interventi di trasformazione urbanistica (Art.78 Norme PTCP).

Inoltre in merito al dimensionamento abitativo l'art.66 delle Norme del PTCP prevede, per l'ambito "Litorale Domitio-sub ambito nord" nell'orizzonte temporale 2007-2018, il carico insediativo massimo di 2.000 alloggi, inteso come numero di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del piano: il dato può essere corretto, in funzione di dati fattori, nella misura di +/- 15%, restando invariato il dimensionamento complessivo dell'ambito.

La norma stabilisce, inoltre, che per gli ambiti di Caserta, Aversa e del Litorale Domitio almeno il 30% del dimensionamento complessivo debba essere riservato all'edilizia sociale e al sistema dei servizi come definiti dal Dgr 572/2010. Per il Comune di Cellole, risulta il n° di **500 alloggi** stimati nell'orizzonte temporale 2007-2018.

## 1.4 elaborati del Preliminare del Piano

### QUADRO CONOSCITIVO

QC1	<b>inquadramento territoriale</b>	1/25.000
QC2	<b>Attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti</b>	1/10.000
QC3	<b>La rete delle infrastrutture esistenti</b>	1/10.000
QC4	<b>L'uso e assetto storico del territorio</b>	1/10.000
QC5	<b>Ambiente e paesaggio: criticità e risorse</b>	1/10.000
QC6	<b>Gli assetti fisici, funzionali e produttivi del territorio</b>	1/10.000_
QC7	<b>Attrezzature e standard</b>	1/10.000_5.000
QC8	<b>Proprietà e beni pubblici</b>	1/10.000
QC9	<b>Mappa dell'edilizia abusiva</b>	1/10.000
QC10	<b>La carta unica del territorio: vincoli, tutele e vulnerabilità</b>	1/10.000
QC11	<b>Uso agricolo del suolo</b>	1/10.000

### DOCUMENTO STRATEGICO

DS	<b>Trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale</b>	1/10.000
----	--	----------

DS R	<b>Relazione</b>	<i>Obiettivi generali, scelte di tutela e valorizzazione, obiettivi quantitativi</i>
DS Rc	<b>Relazione di coerenza</b>	<i>con gli obiettivi di PTR, PTCP, piani sovraordinati e di settore</i>

### VAS

RP	<b>Rapporto Ambientale Preliminare</b>
----	--

## 2. uso ed assetto del territorio: matrici storiche e trasformazioni recenti

### 2.1 caratteristiche geografiche, fisiche, insediative

Il territorio di Cellole è parte della piana del Garigliano, ai piedi del Monte Massico, e si estende per 5 kmq. E' situato in una distesa pianeggiante degradante fino al litorale, compresa tra il monte Massico, il massiccio di Roccamonfina e il fiume Garigliano. Il confine comunale è stato individuato nel 1975 in seguito al distacco dall'originario comune di Sessa Aurunca da cui è delimitato su tre lati, mentre ad ovest confina con il mar Tirreno.

Oltre il centro capoluogo, il territorio comunale comprende due frazioni (Casamare e Borgo Centore) e due villaggi (Baia Domizia a sud e Baia Felice). Al suo interno è presente anche una zona di fascia costiera di notevole interesse paesaggistico e ambientale.

Il litorale è caratterizzato da una lunga spiaggia sabbiosa che si estende per circa 7 km lineari con un'alternanza di ampie zone libere ed altre con moderni impianti ricettivi.

Il territorio di Cellole è attraversato da una serie di importanti arterie urbane:

- la strada statale Appia SS7 che lambisce il territorio ad est e lo pone in relazione con Capua e Caserta a sud e con i centri del Lazio a nord;

- la SS7 quater Domitiana che attraversa il territorio longitudinalmente nella parte sud e lo pone in comunicazione con la restante fascia costiera di Caserta fino a Napoli;

Inoltre sul confine nord la SS430 Valle del Garigliano, che serve la zona meridionale e mette in comunicazione la Domitiana con l'Appia e ad est con la SS6 Casilina presso S. Vittore. Inoltre a soli 2 km dal centro urbano di Cellole si trova la stazione ferroviaria di Sessa Aurunca.

L'origine di Cellole è quella del borgo agricolo e case sparse nella zona di influenza del centro antico di Sessa Aurunca su preesistenze del periodo romano e preromano.

"Pagus cellularum" è il toponimo: "pagus" indicava una circoscrizione territoriale rurale; mentre "Celle" (col suffisso -ula) si riferisce ad un monastero costituito da "celle", di cui sono rimaste poche tracce, oppure a un luogo per la conservazione e deposito degli alimenti e del vino.

L'area è caratterizzata da una serie di paludi e lagune costiere, che si estendono presso Minturnae, tra la foce del Garigliano e, più a sud, nell'area costiera di Cellole, il c.d. "Pantano di Sessa", bonificato dall'età romana.

L'aggregazione spontanea è avvenuta su alcuni nuclei originari di epoca trecentesca, i quali costituiscono anche zone di interesse ambientale. Tra questi insisteva sul territorio una chiesa del '600 abbandonata e poi abbattuta recentemente, nonché quattro torri elementari di cui non si riesce a determinare l'origine.

Il monumento cristiano più significativo è la cappella di San Marco, la cui costruzione originaria risale al IV-V secolo, attorno questa piccola chiesa si sviluppò il primo centro abitato di Cellole.

## 2.2 mobilità e infrastrutture

Il territorio di Cellole è dotato di una serie di arterie che mettono in comunicazione il Comune con i maggiori centri limitrofi, in particolare, la SS7 quater "Domitiana" mette in comunicazione il territorio con il litorale Domitio e il litorale laziale, mentre la SS Appia collega Cellole con i comuni dell'entroterra (Sessa Urunca, Cascano, Maiorisi, Francolise).

La SS7 quater Domitiana viene classificata, nel tratto che va da Formia a Mondragone, attraversando quindi il territorio cellolese, come superstrada ed è da ritenersi appartenente alla rete primaria d'importanza regionale e nazionale.

La SS Appia invece, a differenza della "Domitiana", in relazione agli effettivi livelli di servizio e di traffico, è da ritenersi strada di livello secondario ovvero di interesse regionale-interprovinciale.

La rete stradale comunale è però interessata anche da una serie di strade provinciali con funzioni principalmente di collegamento intercomunale e locale.

Il territorio in oggetto è attraversato dal tratto della linea ferroviaria Napoli-Roma. La stazione ferroviaria più vicina è nel comune di Sessa Aurunca seppure in area prossima al confine comunale, essendo stata soppressa la fermata di Cellole in seguito alla chiusura del tratto ferroviario Sparanise-Formia nel marzo del 1957.

Il territorio è dotato di alcuni tratti di piste ciclabili, in particolar modo lungo la strada provinciale 122 (Via Fontanavecchia) che collega la SS 7 quater a Baia Domitia e sulla 272 nella medesima località.

**Dati ISTAT sulla mobilità**

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	46	45,2	49,3
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	15,7	20,4	21,8
Mobilità occupazionale	69,3	110,3	98,8
Mobilità studentesca	38,8	63,4	58,4
Mobilità privata (uso mezzo privato)	38,1	51,4	57,8
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	15,5	19,9	17,6
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	33,2	20,6	21,4
Mobilità breve	79,8	80,3	82,4
Mobilità lunga	4,7	5,4	7,2

Dai dati ISTAT relativi sulla mobilità si evince che gran parte dell'uso della mobilità riguarda spostamenti per motivi occupazionali, dove per "mobilità occupazionale" si indica il rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro all'interno del comune di dimora abituale.

La "mobilità studentesca" indica il rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio all'interno del comune di dimora abituale. Per "Mobilità breve" si intende il rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e impiega fino a 30 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio. Per "Mobilità lunga" si intende il rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dal luogo di dimora abituale per motivi

di lavoro o di studio e impiega oltre 60 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio.

Dalla tabella precedente nell'arco del ventennio 1991-2011 si rileva una sensibile crescita della mobilità, sia per motivi di studio che per motivi occupazionali anche se quest'ultimo dato subisce una lieve flessione nell'arco del decennio 2001-2011. L'uso del mezzo pubblico per gli spostamenti risulta nel complesso alquanto modesto, con prevalente uso del mezzo privato. La maggioranza degli spostamenti è di tipo "breve", cioè con tempi di percorrenza fino a 30'.

In relazione ai collegamenti su ferro il PTCP prevede il recupero della ex ferrovia Sparanise-Gaeta, dismessa dal 1957, nel tratto Sparanise-Sessa Aurunca-Cellole con prolungamento a Baia Domitia, così da integrare e sostenere la mobilità del centro provinciale verso il Litorale Domitio, attualmente servito dalla sola SS 7 Appia.

Il piano pone come uno dei temi prioritari proprio la mobilità, in modo da assicurare in futuro migliori connessioni fisiche, con l'obiettivo di considerare la strada non solo come un vettore degli spostamenti viabilistici ma come uno spazio di fruizione dell'ambiente urbano dove assumono rilievo le modalità di trasporto alternative (tramvie, biciclette, ...) e dove ha una parte importante il punto di vista del pedone.

### 2.3 uso e assetto storico del territorio comunale<sup>1</sup>

Si suppone che le radici dell'attuale città potrebbero risalire al periodo della nascita della città romana di Sinuessa, 4 Km a nord di Mondragone, che con Ausona, Suessa e Minturnae, formava la famosa Pentapoli Aurunca, distrutta dai Romani nel 413 a.C.: infatti tra Cellole, Carano e Piedimonte, si trovava la città romana di Vescia.

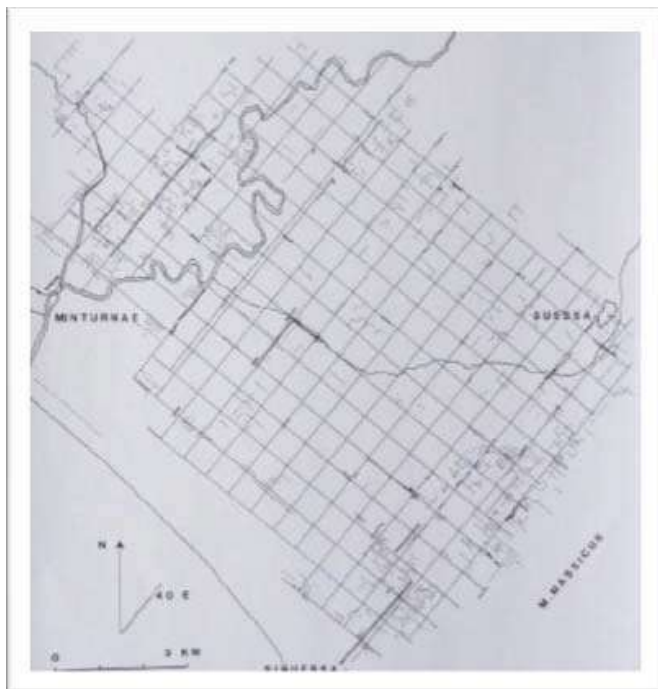


Cartografia storica del Territorio

Nel Medioevo fu un riferimento dato che la città, localizzata tra la Via Appia antica e la nuova, divenne un avamposto difensivo per la vicina Sessa Aurunca. Durante il feudalesimo il territorio di Cellole fu integrato nei domini dei signori di Sessa Aurunca: i territori dell'ager sinuessanum si disgregarono a causa delle incursioni longobardi e il villaggio cellolese fu inglobato nel territorio di Sessa Aurunca.

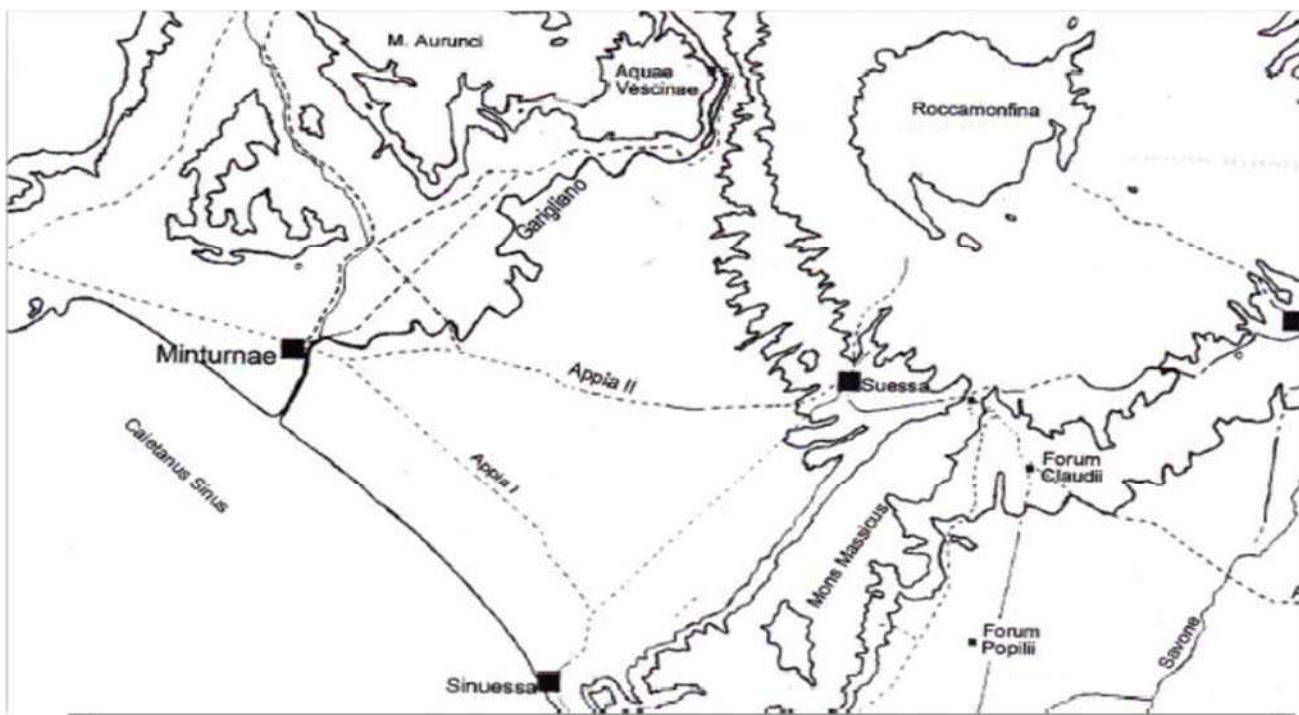
<sup>1</sup> Cfr. Relazione Archeologica - Progetto Definitivo Lotto Funzionale n.1

Il distretto, confinante con le aree di Suessa e Sinuessa, ubicate rispettivamente nella fascia collinare alle pendici del Roccamonfina e nella piana tra il mar Tirreno a ovest e le ultime propaggini del Massico ad est, costituisce la sede storica degli Aurunci.



La maglia catastale inclinata e basata su un modulo di 13 actus è localizzata tra il Monte Massico e la direttrice Cellole-Suessa: tale originale deduzione catastale è da riferire alla deduzione graccana. Infatti, gli assi longitudinali, che dal mare si dirigono verso Suessa, sono numerosi e più evidenti rispetto a quelli ortogonali, mentre vi sono maglie costituite da grandi quadrati misuranti 39 actus per lato. Nei pressi dei rilievi collinari questa suddivisione si interrompe ed è delimitata, verso il litorale, dall'andamento della via Appia.

Il territorio di Cellole è attraversato da una maglia stradale che consentiva le comunicazioni dirette sia con i maggiori centri collocati sul litorale sia con le aree montane e dell'entroterra. I collegamenti ai maggiori assi viari dell'antichità sono assicurati da strade più interne che ricalcano in parte tracciati più antichi.



Viabilità antica da P. Arthur 1991



**La Via Adrianea** edificata o solo restaurata nel 122 d.C. dall'Imperatore Adriano, da cui trae il nome. Il percorso fu poi utilizzato dai Romani per il collegamento tra *Suessa* e *Sinuessa*. Partendo dall'attuale Corso Lucilio, la strada piega verso SO poco dopo la confluenza con la strada moderna che attraversa il Vallone Grande collegandosi con la SS 7 verso Capua. La strada, fiancheggiata a nord da una serie di mausolei e tombe di età romana, prosegue lungo il percorso incavato nella roccia, fino a raggiungere il Ponte Ronaco, dove è ancora visibile un breve tratto del pavimento, una struttura composta da ventidue arcate in laterizio che attraversa il Vallone Grande. La strada quindi scompare sotto l'attuale piano di campagna ad est di Masseria Irace e di un piccolo mausoleo presupponendo il suo sviluppo verso il villaggio medievale di Quintola da dove procede poi in direzione SO, attraversando l'area nota col toponimo di "Le Colonne", incrocia infine la via Appia presso Masseria Ulivella.

**La via Appia**, costruita da Appio Claudio nel 312 a.C. è il principale asse di comunicazione con Roma. Originariamente il percorso si dirigeva verso *Suessa*, all'altezza del passo di Cascano, per proseguire verso la pianura campana. Identificato quale antico tracciato della "Antica Via Appia per Sessa" sin dal XVII sec., vi sono rinvenuti basoli in posizione non primaria (un tratto di basolato è stato messo in luce a sud di Fasani durante i lavori della strada moderna Sessa-Fasani). L'antica strada presenta una biforcazione in prossimità del confine orientale di Minturnae i cui bracci sono comunemente indicati come Via Appia I per indicare l'asse litoraneo e Via Appia II per quello pedemontano. L'Appia I, legata alla fondazione delle colonie di Minturno e Mondragone, dopo il Garigliano costeggiava a est il litorale e il Pantano di Sessa dirigendosi, nel territorio di Cellole, verso l'asse di collegamento Suessa-Sinuessa dove virava a sud verso il territorio di Mondragone.

Una serie di strade minori articolavano l'intera area seguendo anche le linee della divisione centuriate, visibile sul territorio, e collegate alle maggiori viabilità ed alla congiunzione con le importanti vie dell'acqua. Un antico raccordo tra Minturno e la località attuale di Suio, luogo di penetrazione verso l'entroterra collinare della regione, è a nord del territorio extraurbano di Sessa Aurunca. Via Minturnae-Aquae Vescinae, edificata da Settimo Severo nel III d.C., ricalca un percorso risalente alla precolonizzazione romana.

Il territorio cellolese non presenta un patrimonio di elevato valore storico ad eccezione di singoli fabbricati e chiese che mantengono una struttura architettonica originaria. In particolare:

- Le Torri: parte del sistema difensivo che utilizzava le torri come punto di osservazione e fortificazione, permetteva di avvistare navi nemiche e lanciare segnali a vista di fumo di giorno e di fuoco la notte. A Cellole ne sono rimaste due: quella del Cerrito, sottoposta a vincolo del DDR 16/04/2008 n.277 e quella del Parroco. Nella memoria storica ne esistono almeno altre due, oggi inglobate in fabbricati recenti.

- Chiesa San Marco è uno dei luoghi più significativi della città. La sua origine risale al IV-V secolo ed è collegabile al passaggio di San Marco. Fu, fino al 1610, l'unica parrocchia dell'abitato, quando subì danni dovuti ai dissesti idrogeologici della zona. L'architettura è quella di una piccola basilica orientale con un'abside semicircolare e con un affresco di cui restano lacerti di figure umane e fasce ornamentali a cornice. La chiesa oggi è di proprietà comunale e vincolata dal DM 04/12/1986.

- Chiesa Santa Lucia fu edificata verso la fine del '700 ed ultimata nel 1804 e sostituisce l'omonima chiesa medievale di cui restano ruderi all'interno dell'odierna villa comunale. Sulla facciata destra c'è un orologio che scandiva le ore fino al 1983 e nell'area sottostante una fontana dove la popolazione attingeva l'acqua potabile fino agli anni '60

- Villa romana costituisce un lussuoso esempio di edilizia residenziale suburbana di Sinuessa. Testimonianza di una densa occupazione romana della Campania settentrionale dal III secolo a.C. fino alla fine dell'età imperiale, la villa denota una particolare sontuosità attestata non solo dall'impianto architettonico e dai preziosi rivestimenti ma anche da ritrovamenti scultorei effettuati nella metà del '900. In particolare furono ritrovate una testa dell'imperatore Claudio più grande del normale, una testa di fanciulla di epoca claudia e una maschera comica silenica sostenuta dalla mano di una fanciulla, forse una Musa, ora custoditi al Museo Archeologico Nazionale di Napoli.

## 2.4 pianificazione comunale pregressa

Il PRG vigente approvato nel 1990 risponde a principi culturali e urbanistici ormai distanti e perciò superati. Non solo per la struttura rigidamente articolata per zone omogenee ma anche per una visione incrementale del territorio che non ha trovato reali risponderne nell'evoluzione dell'economia e dei bisogni dei suoi abitanti.

Molte le aree anche di espansione rimaste inattuata e non solo nel tratto costiero, tra la Domitiana e il mare, dove la presenza di vincoli ha prodotto una sostanziale stasi o le sparse edificazioni spontanee oggi riscontrabili.

Molte aree a ridosso del centro principale sono rimaste inattuata (tav. QC2 – attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti): poche zone C di espansione residenziale e molte invece zone di edilizia economica e popolare (C167). Analogamente per l'a C167 prevista dal PRG per borgo Centore.

Per le aree produttive invece, a parte le D- zone industriali, sparse nel territorio agricolo e prevalentemente realizzate, si registra la parziale attuazione della D-PIP coincidente con l'ASI Sessa Aurunca ma ancora sostanzialmente ineditata e analoga cosa per l'area a ridosso della Domitiana verso sud.

Infine nella stessa ottica incrementale il PRG prevedeva zone E\* di riserva ovvero zone agricole speciali considerate "riserva" per futuri insediamenti "campo di determinazione di zone turistiche miste alberghiere-residenziali- commerciali già coordinato nel disegno del PRG". Il carattere di riserva è garantito dalla loro eventuale attivazione con apposita deliberazione dell'AC e specifico provvedimento regionale. In assenza di dette condizioni le zone E\* conservano la destinazione agricola, cosa di fatto avvenuta.

Nel tratto a ridosso degli insediamenti già esistenti di Baia Domitia e Baia Felice e nel tratto ancora più a nord dove il PRG prevedeva la possibilità di realizzare nuovi insediamenti turistico-alberghieri-commerciali con indice territoriale 1mc/mq, di fatto non si registra alcun intervento anche in virtù del vincolo paesaggistico presente in questo tratto costiero.

### 3. ambiente e paesaggio: risorse e problematicità

#### 3.1 caratteristiche del territorio e sua evoluzione

Geologicamente il territorio ha origine vulcanica: la depressione originata dal Vulcano di Roccamonfina ha generato un terreno alluvionale molto fertile, ma paludoso. L'origine di Cellole è quella di borgo agricolo e case sparse sorte nella zona di influenza del centro antico di Sessa Aurunca su preesistenze del periodo romano e preromano.

L'aggregazione spontanea è avvenuta su alcuni nuclei originari di epoca trecentesca, i quali costituiscono anche zone di interesse ambientale. Per secoli, i terreni, malarici, paludosi ed economicamente depressi, sono rimasti a lungo incolti finché durante il regime fascista le aree di località Fievo, località Pantano furono bonificate per renderle disponibili ai contadini e al contempo debellare la diffusione di malattie infettive.

Lungo la statale Domitiana, al chilometro 2,2 della SS 7 quater sorge il Borgo Centore, che edificato agli inizi degli anni cinquanta, su circa quattro ettari di terreno, rappresenta l'opera di chiusura dell'intervento di bonifica realizzato per promuovere nuove forme di aggregazione per gli addetti all'agricoltura. Le importanti opere di presa sul fiume Garigliano hanno permesso di derivarne le acque e distribuirle nei campi con una fitta rete di canali consentendo la coltura di ortaggi, legumi, alberi da frutta e coltivazioni industriali.

Il centro urbano di Cellole, che si trova a circa venti metri sul livello del mare, è posto tra il canale "Trentapalmi" e il "Rivo d'Auria" in un'area pianeggiante di origine vulcanica, sulla provinciale che unisce l'Appia alla Domiziana, in una zona posta al controllo delle strade provenienti dalle valli interne.

Le aree della pianura costiera (10% della superficie del STR) comprendono invece la sequenza di ambienti costieri comprendente le aree retrodunali depresse, a quote prossime o inferiori al livello del mare, un tempo laghi costieri, oggi bonificate per sollevamento meccanico delle acque; le dune sabbiose costiere con pinete e vegetazione psammofila; le spiagge. La destinazione prevalente è zootecnico-foraggera e ricreativa.

Secondo la Carta regionale di uso agricolo dei suoli il 25% circa della superficie del Sistema è coperto da foreste, il 7% circa da ecosistemi di prateria.

Le aree urbanizzate sono più che quintuplicate nel corso dell'ultimo cinquantennio, passando dallo 0,6% al 3,2% della superficie territoriale complessiva.

Negli anni '60 e '70 tutto il territorio costiero si è urbanizzato in modo disordinato, anche per finalità turistiche. Tra gli anni '80 e '90 alcuni comuni, come quelli di Castelvolturo e Mondragone, vissero un improvviso incremento demografico e una urbanizzazione selvaggia anche a causa dei flussi migratori inizialmente alimentati dal trasferimento di molti abitanti in seguito al terremoto del 1980.

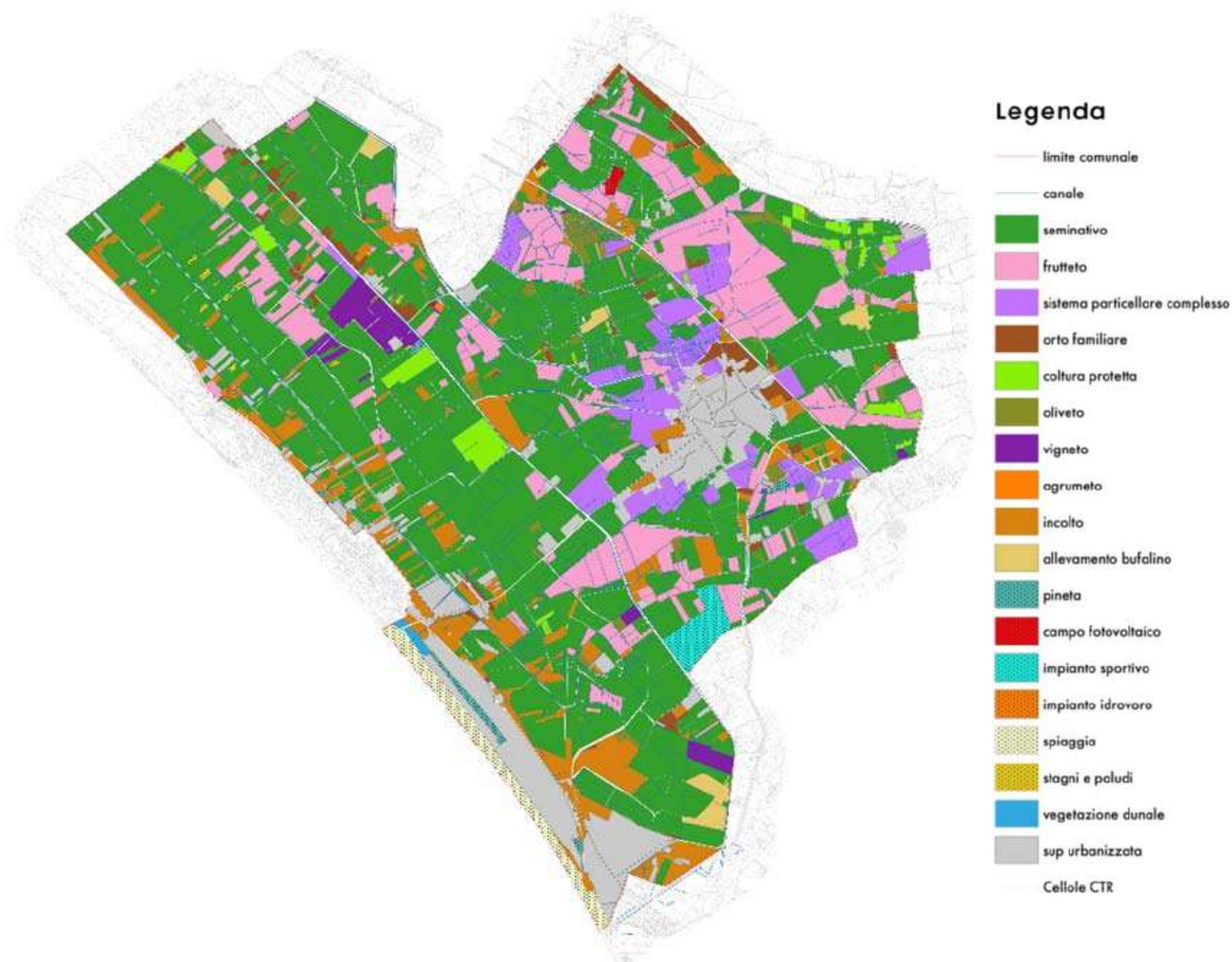
L'economia del territorio cellolese si concentra su attività rurali e sull'artigianato e dall'inizio degli anni sessanta l'economia della cittadina si è spostata soprattutto verso il turismo.

### 3.2 uso agricolo del suolo

La Carta dell'Uso del Suolo è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio e si inquadra nell'ambito del Progetto Corine Land Cover dell'Unione Europea.

La legenda della carta comprende le unità cartografiche di seguito elencate, così come emerse dalla foto interpretazione e dalle successive verifiche in campo, a tal proposito va rilevato che lo studio è stato condotto su ortofoto del 2015.

Nella stesura della legenda si è tenuto conto principalmente delle componenti strutturanti il territorio accorpondo gli elementi predominanti.



La superficie particolarmente frammentata è stata così suddivisa:

- Seminativi;
- Frutteti;
- Sistemi colturali particellari complessi;
- Orti familiari;
- Colture protette;
- Oliveti;
- Vigneti;
- Agrumeti;
- Incolto;
- Allevamenti bufalini.

Ulteriori superfici coperte da vegetazione, non agricola sono state distinte in:

- Pineta;
- Vegetazione dunale;
- Stagni e paludi;
- Campo fotovoltaico;
- Aree sportive (autodromo).

Da come si legge dai dati riportati nella relazione allegata i campi dedicati a seminativo ricoprono più del 50% della superficie del comune. Per seminativi si intende sia le colture erbacee destinate prevalentemente all'alimentazione zootecnica che le colture ortive in pieno campo.

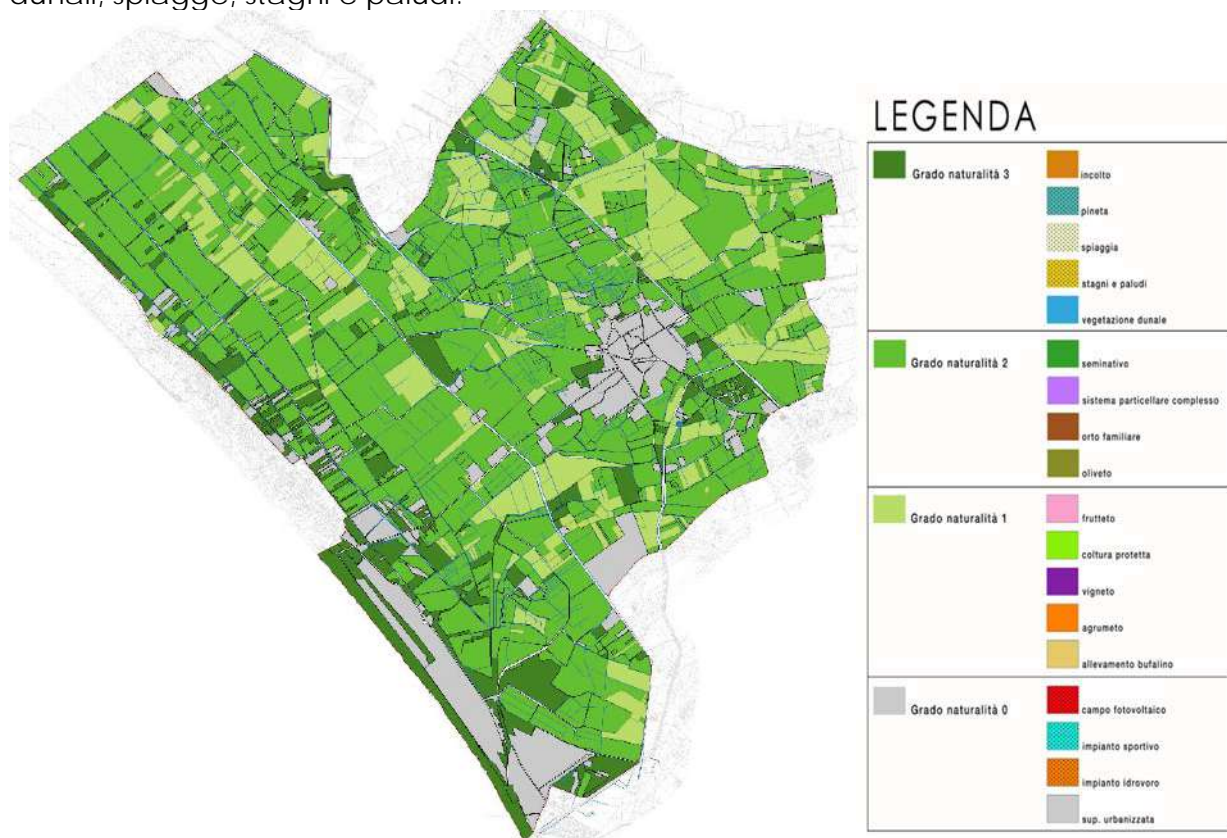
I frutteti, che rappresentano quasi il 14% della ripartizione dell'uso del suolo, sono essenzialmente pescheti. La peschicoltura in Campania rappresenta senz'altro **uno** dei comparti prevalenti: essa, infatti, esprime quasi il 60% del quantitativo totale di pesche e nettarine prodotto nel Mezzogiorno ed il 27% circa del quantitativo nazionale. Gli ettari destinati a queste colture sono quasi tutti specializzati e pari ad oltre 20.000, di cui circa 200 in coltura protetta.

Per quanto riguarda invece la coltivazione della vite, eccetto qualche filare sporadico sparso sul territorio, è concentrata esclusivamente nel fondo agricolo dell'azienda vitivinicola di "Villa Matilde" sulla SS 7 quater.

### 3.3 carta della naturalità e rete natura 2000

Il territorio è suddiviso in areali con diverso grado di naturalità nella scala che va da 0 a 4. Le aree urbanizzate e caratterizzate da forte pressione antropica, come gli impianti sportivi, impianti fotovoltaici ed impianti idrovori definiscono il grado 0.

Nella categoria grado 1 sono incluse le coltivazioni intensive come i frutteti, colture protette, vigneti, agrumeti ed allevamenti bufalini. Le aree agricole investite a seminativi, oliveti, orti familiari e i sistemi colturali particellari complessi sono state raggruppate nel grado di naturalità 2. Appartengono invece al grado massimo 3, gli incolti, le pinete, le aree dunali, spiagge, stagni e paludi.



Il territorio di Cellole è confinante, nella parte che costeggia la costa nord di Sessa Aurunca, con il sito comunitario individuato nel progetto NATURA 2000, SIC-IT8010019 Pineta della Foce del Garigliano.

### 3.4 vincoli e tutela

Sul territorio comunale, operano i seguenti vincoli:

1. Vincoli di tutela territoriale:
  - Vincolo territoriali – D.M. 28 marzo 1985 – Legge Galasso:
2. Beni vincolati:
  - Ddr 14/04/2008 n. 277
  - D.M. 04/12/1986;
3. AdB Liri Garigliano
  - Rischio idrogeologico
  - Pericolosità idrogeologica
4. Fasce di rispetto a infrastrutture:
  - a) *a strade - D.M. 1404/68, L.R. n° 14/82, D.Lgs 285/92 e s.m.e i.*
  - b) *a linee ferroviarie - DPR 753/80;*
  - c) *a elettrodotti – DM 29.5.2008;*
  - d) *a cimiteri – art. 338 della L. 1265/34 come modificato dall'art. 28 della L. 166/02;*
  - e) *a sorgenti idriche e pozzi - D.Lgs.152/2006, art. 94*
  - f) *a gasdotti – DM 24.11.1984, punto 2.4.3*
  - g) *a depuratori - Delibera 4.2.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento. Allegato 4 Norme tecniche generali, punto 1.2*

### 3.5 problematiche acustiche

Il rumore ambientale è un grave problema che affligge la gran parte della popolazione dei grossi centri, ma che per la sua duplice natura assoluta e differenziale è in grado di rendersi insidioso anche nelle realtà di piccola dimensione.

Le molteplici sorgenti di rumore si distribuiscono tipicamente in tre tipologie quali le infrastrutture di trasporto, le attività produttive e quelle domestiche:

- rumore da traffico veicolare, ferroviario,...
- rumore industriale ed artigianale;
- rumore domestico.

Il D.P.C.M. 1 marzo 1991 per primo prevede la classificazione del territorio comunale in zone acustiche, individuando limiti massimi per il rumore, in funzione della destinazione d'uso ed è il riferimento cardine cui riferirsi nel normare l'acustica sul territorio. Esso definisce sei classi di ricettività acustica in cui suddividere il territorio al fine di differenziare l'effetto che la medesima sorgente sonora è in grado di provocare sui sei bersagli classificati:

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.



CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media intensità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per ciascuna classe il DPCM citato definisce i livelli massimi consentiti di immissione acustica, che si debbono intendere come la quantità assoluta di rifiuto acustico che la sorgente disturbante immette nell'ambiente attorno ad essa inquinandolo. Definisce inoltre dei periodi di riferimento con diversa soglia che debbono intendersi come il livello di pulizia dell'ambiente inquinato. I periodi di riferimento sono pertanto associati a differenti livelli di liceità dell'inquinamento acustico medesimo.

La Legge 447/95 impone conservativamente che il piano di zonizzazione acustica tenga conto delle preesistenti destinazioni d'uso, ma non impedisce all'Amministrazione di effettuare le scelte che ritiene più opportune per il governo del territorio.

La zonizzazione acustica prenderà le mosse dal censimento dei recettori particolarmente sensibili previsti dalla Legge (scuole, case di cura, parchi ecc.) e dalla qualificazione delle sorgenti (strade, attività artigianali, industriali), quindi alla luce del PUC verranno classificate quelle zone che saranno oggetto di trasformazione.

Il Preliminare prevede il recupero e la valorizzazione di varie porzioni di territorio in linea con l'uso attuale, discostandosene in maniera opportunamente integrata in alcune zone specifiche nell'ambito di un disegno organico di sviluppo, recupero e promozione.

Le aree con potenzialità insediativa sono state individuate in aree adiacenti o congruenti con porzioni ad esse compatibili e pertanto la classificazione attesa non si scosterà in linea di massima con la tradizione acustica delle porzioni di territorio prescelte.

Diversamente il recupero e la valorizzazione delle aree con potenzialità ambientale permetterà di estendere e ravvicinare la qualità acustica del fondo ambientale naturale alle zone con la presenza di insediamenti con l'importante risultato di migliorare il valore dei medesimi e la qualità di vita degli abitanti secondo una progettualità multisensoriale che coinvolga anche gli aspetti acustici. Le aree che verranno recuperate all'ambiente naturale godranno infatti delle migliori caratteristiche di fonoassorbimento tipiche delle aree verdi con maggiore capacità di abbattimento diffuso dell'inquinamento acustico unitamente alla diversificazione del fondo acustico stesso che facilmente si arricchirà della piacevole varietà naturale in grado di ridurre la percezione disturbante dell'attività umana in generale e motorizzata in particolare.



#### 4. Obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali

##### 4.1 la valutazione del fabbisogno abitativo

###### 4.1.1 analisi della popolazione

L'andamento demografico relativo alla popolazione residente nel comune di Cellole nel periodo analizzato si presenta sostanzialmente costante, con modeste oscillazioni che mantengono il numero della popolazione residente sempre compreso tra le 7.000 e le 8.000 unità, raggiungendo i valori più alti nel **2009** con **7.872** e nel **2010** con **7.873** residenti. La popolazione subire un calo nel **2011<sup>2</sup>** con **7.693** abitanti, per poi crescere nuovamente negli anni successivi e raggiungere i **7.842** nel **2016**.

Il saldo naturale è tendenzialmente crescente fino all'anno **2007**, anno in cui si ha un picco di **29**, per poi invertire bruscamente e scendere fino al valore di **-20** registrato nel **2010**. La tendenza continua ad essere negativa negli anni successivi, toccando i minimi del **2014** con **-29**, e del **2015** con **-28**.

Il 2016 si chiude in equilibrio, facendo registrare un valore del saldo naturale pari a 0, e mettendo in evidenza una dinamica naturale critica.

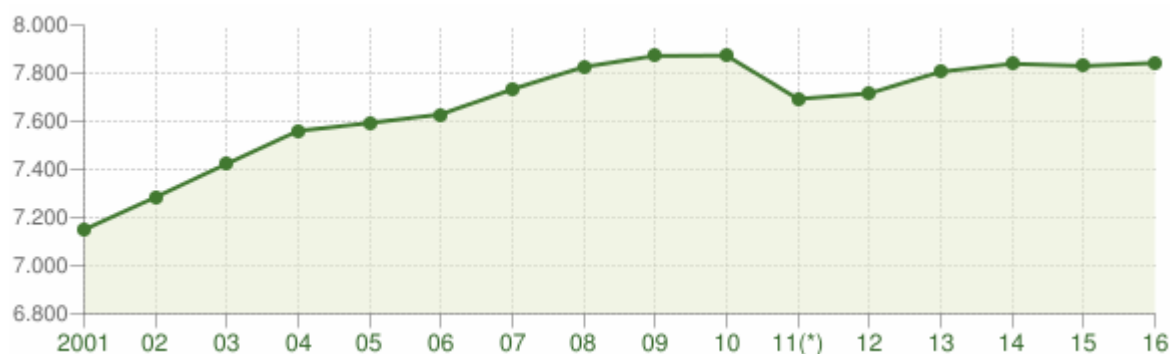


Figura 1. Andamento della popolazione residente al 2016 (fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)

Tabella 1. Andamento demografico: variazione assoluta e percentuale (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	7149	41	0,57%
2002	7284	135	1,85%
2003	7423	139	1,87%
2004	7560	137	1,81%
2005	7593	33	0,43%
2006	7629	36	0,47%
2007	7733	104	1,34%
2008	7826	93	1,19%
2009	7872	46	0,58%
2010	7873	1	0,01%
2011	7693	-180	-2,34%
2012	7716	23	0,30%
2013	7806	90	1,15%
2014	7839	33	0,42%
2015	7830	-9	-0,11%
2016	7842	12	0,15%

<sup>2</sup> Valore al 31 dicembre 2011.

Tabella 2. Bilancio demografico e popolazione residente (fonte: Istat - <http://demo.istat.it> e Comune di Cellole)

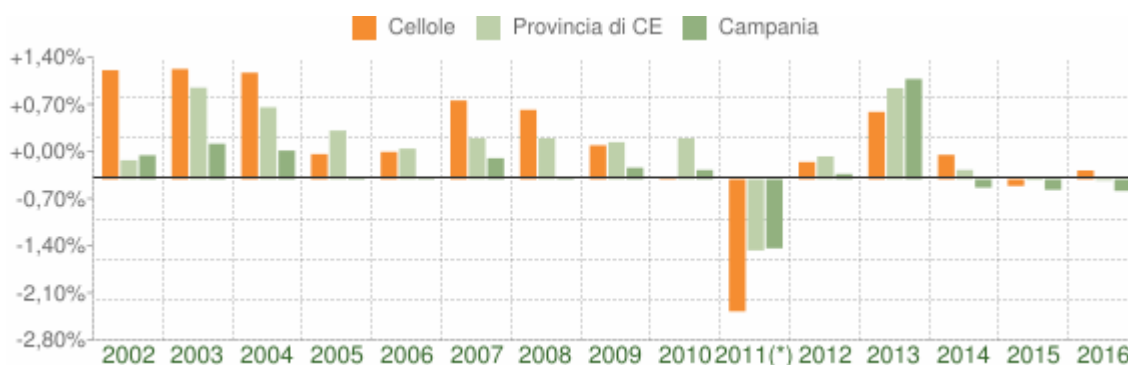
Anno	Famiglie	Popolazione Residente			Iscrizioni e cancellazioni anagrafiche nell'anno											Popolazione residente		
					Per movimento naturale			Per trasferimento di residenza										
		inizio anno						Iscritti			cancellati			Saldo migratorio e per altri motivi	fine anno			
	Numero	Totale	M	F	Nati	Morti	Saldo naturale	Da altro Comune	Dall'estero	Altri iscritti	Per altro comune	Per l'estero	Altri cancellati		Totale	M	F	
2001	2418	7108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7149	3508	3641	
2002	2438 <sup>3</sup>	7149	3508	3641	60	67	-7	230	12	63	160	3	0	142	7284	3555	3729	
2003	2425	7284	3555	3729	77	62	15	215	47	25	160	2	1	124	7423	3637	3786	
2004	2793	7423	3637	3786	69	52	17	230	21	12	141	2	0	120	7560	3703	3857	
2005	2878	7560	3703	3857	82	62	20	192	23	5	199	7	1	13	7593	3706	3887	
2006	2937	7593	3706	3887	90	65	25	202	17	0	191	9	8	11	7629	3705	3924	
2007	3016	7629	3705	3924	80	51	29	221	43	4	183	6	4	75	7733	3746	3987	
2008	3051	7733	3746	3987	82	74	8	240	65	0	208	11	1	85	7826	3774	4052	
2009	3067	7826	3774	4052	80	63	17	195	45	2	201	10	2	29	7872	3782	4090	
2010	3108	7872	3782	4090	61	81	-20	206	37	3	211	9	5	21	7873	3787	4086	
2011	3131	7873	3787	4086	73	66	7	178	48	2	201	10	11	6	7693 <sup>4</sup>	3707	3986	
2012	3132	7693	3707	3986	68	73	-5	235	21	21	236	8	5	28	7716	3718	3998	
2013	3255	7716	3718	3998	52	59	-7	245	23	41	193	12	7	97	7806	3760	4046	
2014	3308	7806	3760	4046	54	83	-29	214	37	18	181	14	12	62	7839	3779	4060	
2015	3344	7839	3779	4060	50	78	-28	189	37	6	176	32	5	19	7830	3777	4053	
2016	3369	7830	3777	4053	71	71	0	221	22	8	197	18	24	12	7842	3790	4052	

<sup>3</sup> Il dato relativo al numero di famiglie per l'anno 2002, pari a 2438, è fornito dal Comune di Cellole.<sup>4</sup> Il dato della popolazione a fine anno del 2011 è relativo al 31 dicembre. Si rileva una incongruenza tra i dati parziali della popolazione residente e dei saldi naturale e migratorio-per altri motivi alle date: 8 ottobre e 9 ottobre. Di seguito, si farà riferimento sempre al suddetto dato, post-censimento 2011

Se si analizzano i dati demografici per la popolazione residente con riferimento agli anni di censimento si può riscontrare un andamento prevalentemente crescente. I valori passano da **7.149** nel **2001** a **7.693** nel **2011**, per raggiungere i **7.842** nel **2016**.

**Tabella 3. Popolazione residente per anno di censimento** (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	1971	1981	1991	2001	2011
Popolazione residente	3991	5696	7058	7149	7693



**Figura 2. Variazione percentuale della popolazione al 2016** (fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)

Osservando le variazioni annuali della popolazione, confrontate con le variazioni della popolazione della Provincia di Caserta e della Regione Campania, si può evidenziare che nel 2011 i valori subiscono delle oscillazioni negative analoghe.

Per i dati relativi ai censimenti del **1991** e del **2001** è stata effettuata un'ulteriore analisi, suddivisa per sezioni di censimento, volta ad approfondire le dinamiche locali. Le categorie ed i dati considerati sono rielaborazioni dei dati ISTAT relativi ai suddetti censimenti. La comparazione resta comunque limitata ad un'analisi dei dati per i singoli censimenti a causa della diversa divisione per sezioni, che sono passate dalle 39 alle 80 come numero progressivo, nonché accorpate, per alcuni dati specifici, anche all'interno dello stesso anno di riferimento.

Inoltre, sono stati analizzati i dati distinti per sezioni censuarie relativi al **2011**, forniti dal Comune di Cellole.

Gli approfondimenti sull'andamento demografico considerano la distribuzione della popolazione nelle diverse sezioni del comune.

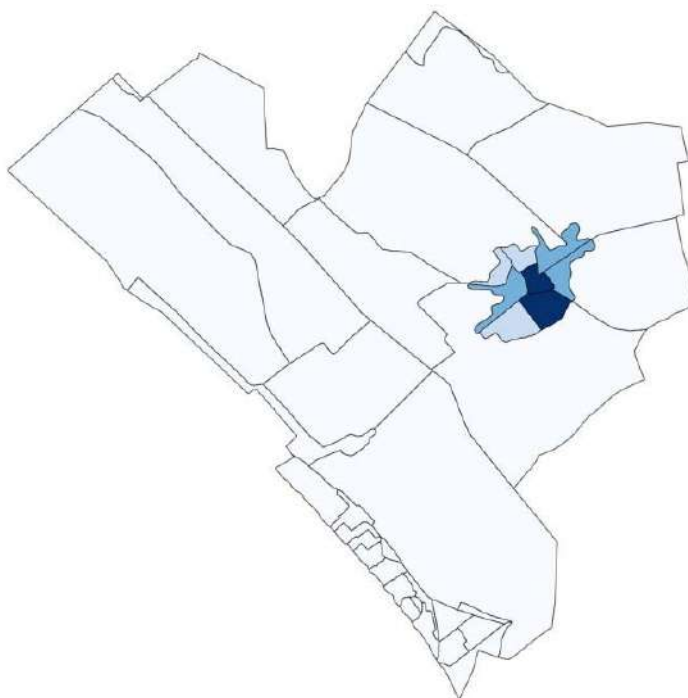
In particolare, per il censimento del **1991** si nota una forte concentrazione nella sezione 10 ed una buona concentrazione nelle sezioni 1, 3, 4, 5, e 6, fino al minimo di 6 unità nella sezione 26.

Per il censimento del **2001** si registra un andamento piuttosto simile a quello del 1991, con una concentrazione discreta anche nelle sezioni 2 e 28.

Per il **2011** la distribuzione della popolazione è simile a quella del **2001**, con alcuni incrementi della concentrazione di popolazione individuati per le sezioni 6,7,25 e 28.



Figura 2. Cellole: individuazione delle sezioni censuarie



### Legenda

Distribuzione della popolazione  
per zone censuarie - 1991

6 - 252
252 - 498
498 - 745
745 - 991
991 - 1237

Figura 3. Popolazione residente - 1991

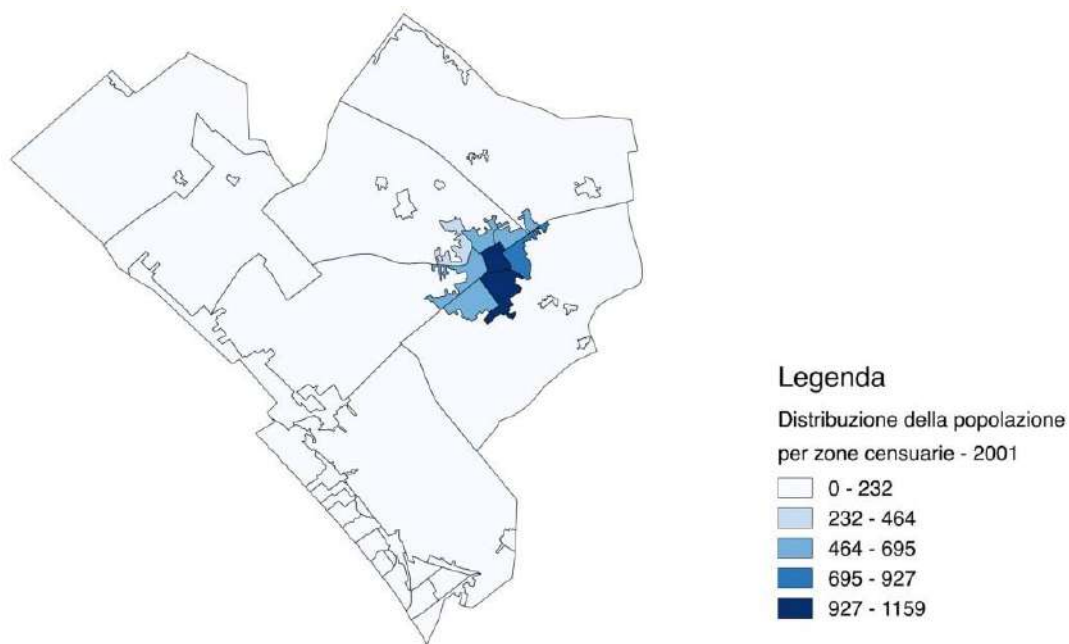


Figura 4. Popolazione residente - 2001

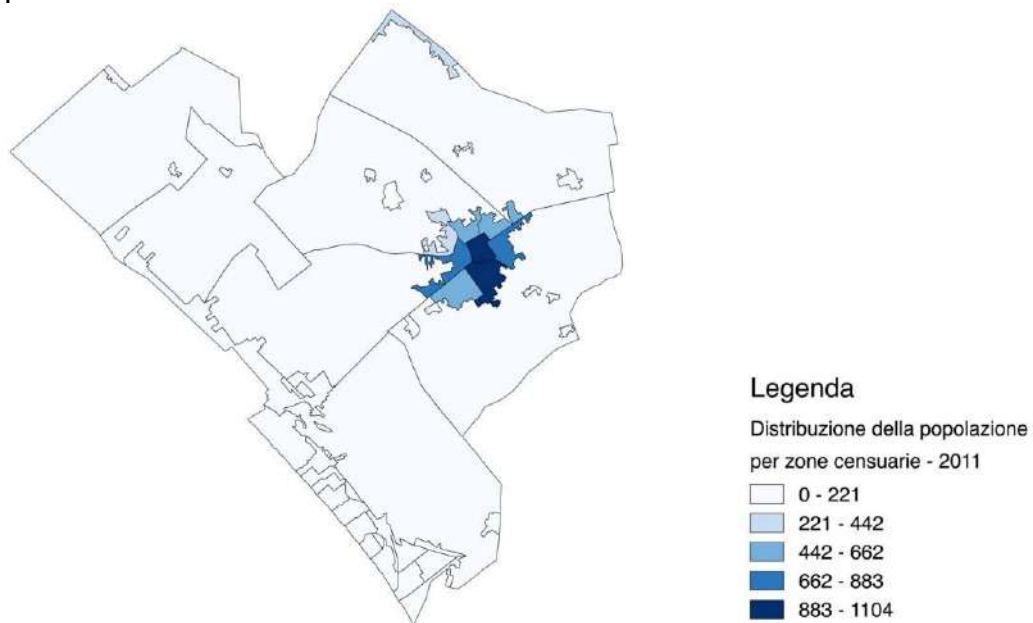


Figura 5. Popolazione residente - 2011

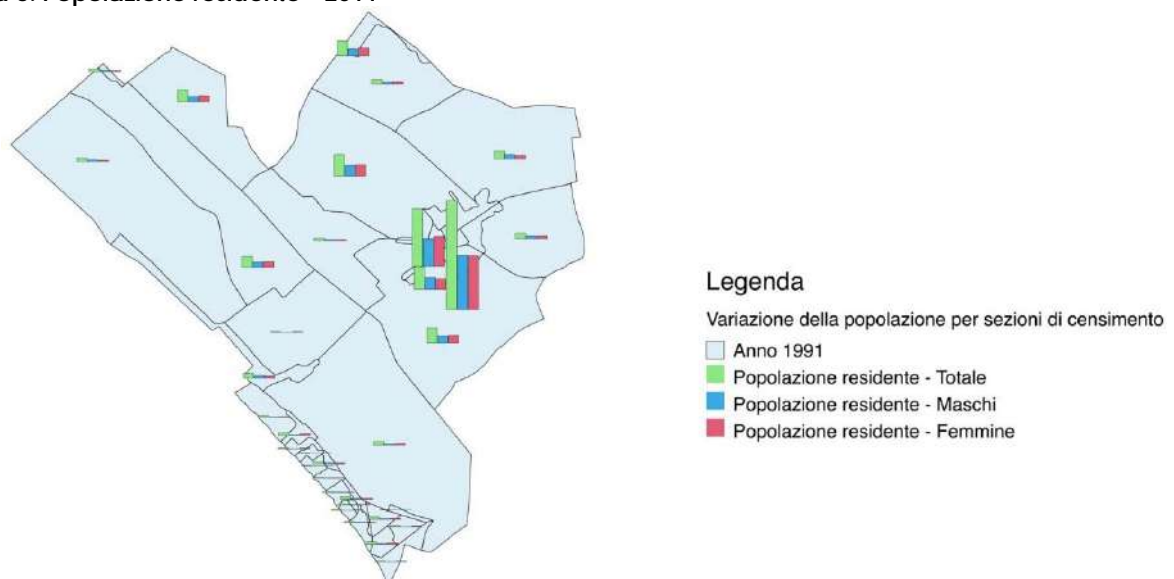


Figura 6. Popolazione residente 1991: variazione maschi, femmine e totale

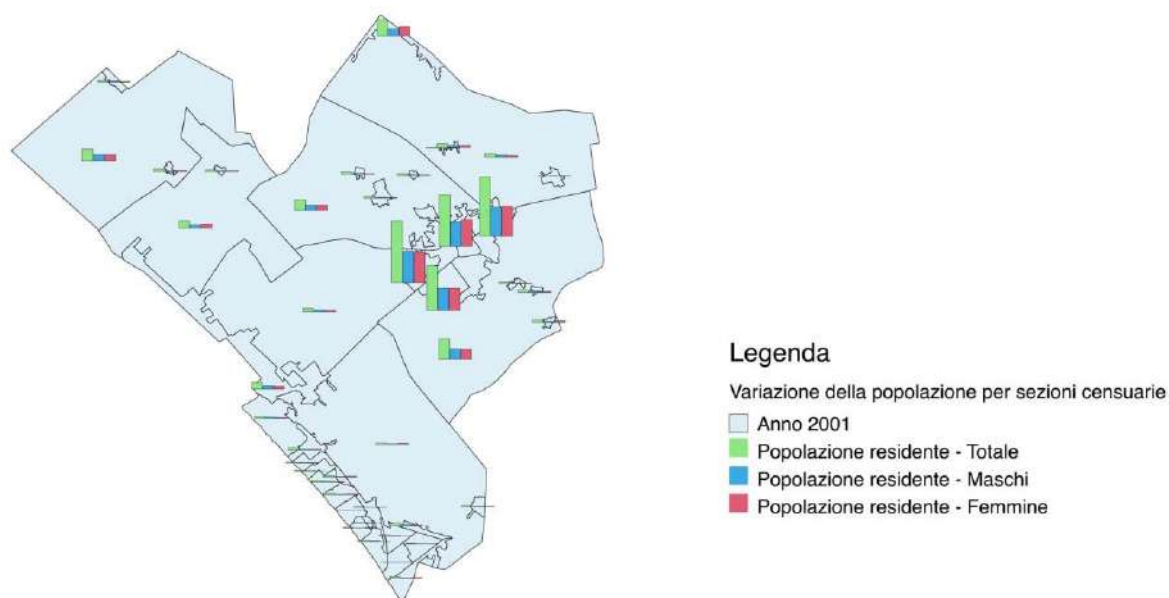


Figura 7. Popolazione residente 2001: variazione maschi, femmine e totale

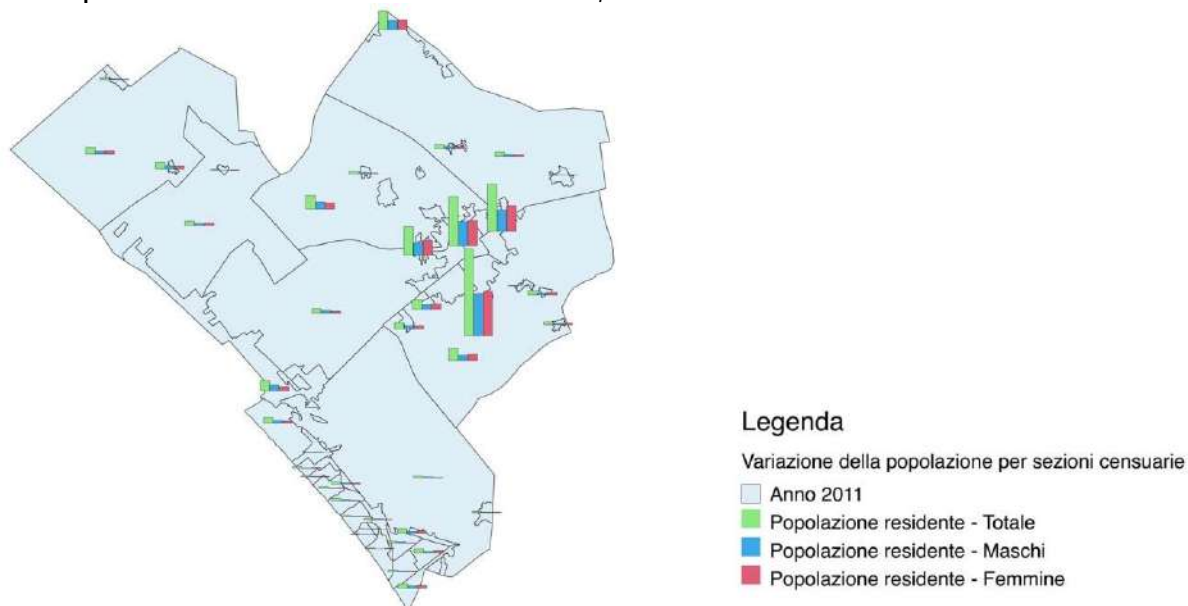


Figura 8. Popolazione residente 2011: variazione maschi, femmine e totale

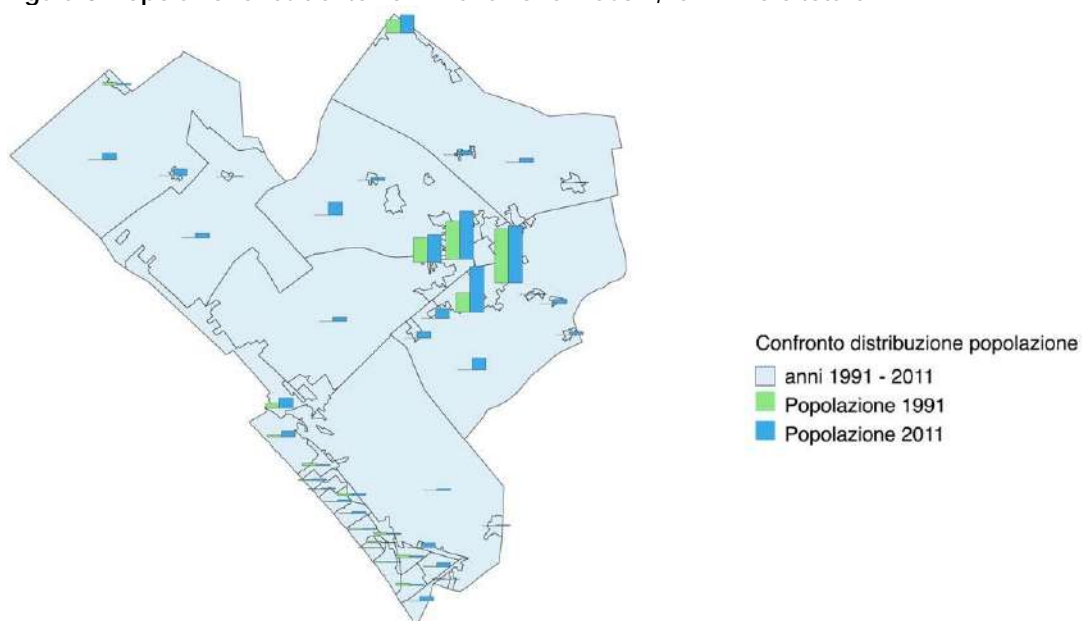


Figura 9. Popolazione residente: confronto tra la distribuzione 1991 e quella 2011

**movimento naturale**

Il movimento naturale, o saldo naturale, determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi, permette di evidenziare le caratteristiche di crescita e/o decrescita che connotano il contesto di Cellole.

Le due linee del grafico riportato in Figura 10 indicano l'andamento delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2016. In particolare, l'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa tra le due linee.

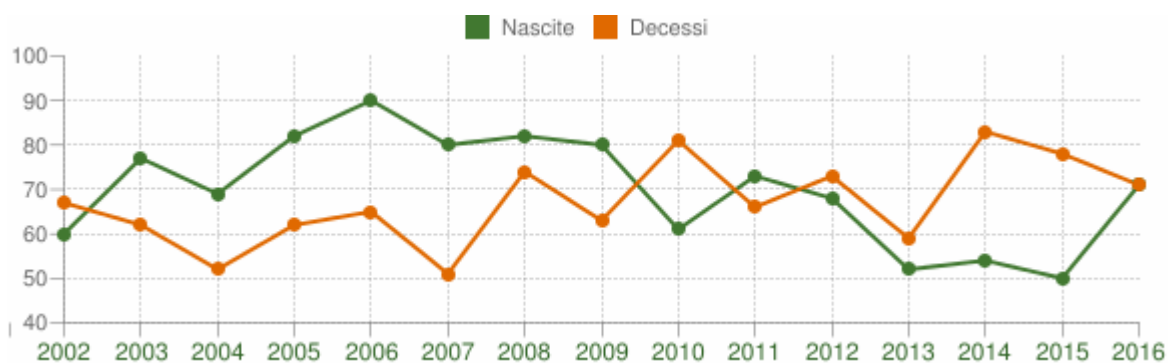


Figura 10. Movimento naturale della popolazione (fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)

Tabella 4. Saldo naturale della popolazione (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Nascite	Decessi	Saldo naturale
2001	-	-	
2002	60	67	-7
2003	77	62	15
2004	69	52	17
2005	82	62	20
2006	90	65	25
2007	80	51	29
2008	82	74	8
2009	80	63	17
2010	61	81	-20
2011	73	66	7
2012	68	73	-5
2013	52	59	-7
2014	54	83	-29
2015	50	78	-28
2016	71	71	0

Si può osservare negli anni 2002 e 2010, e nel periodo tra 2012 e 2015, i decessi superano le nascite, inversamente alla tendenza registrata tra il 2003 ed il 2009, mentre il 2016 si chiude con bilancio nascite – decessi, detto "saldo naturale", pari a 0.



## movimenti migratori

L'andamento migratorio è costituito da fasi altalenanti e discontinue: periodi di massima, come negli anni 2002, 2003, 2004, che fanno registrare valori superiori a 120 unità, immediatamente seguiti da periodi a tendenza invertita, 2005 e 2006, per poi oscillare continuamente.

Nello specifico, si riportano i dati registrati negli ultimi anni: 2011, minimo assoluto, con un valore di 6, cui però corrisponde il maggior numero di iscritti dall'estero; 2013, massimo valore per gli ultimi anni, 97, e maggior numero di iscritti da altri comuni; decrementi sempre maggiori nel 2014 e nel 2015, rispettivamente 62 e 19; tendenza confermata per il 2016, con 12.

In generale però si rileva che il saldo migratorio compensa e supera in positivo quello naturale, incrementando la popolazione residente.

Tabella 5. Andamento migratorio dal 2002 al 2010 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo migratorio con l'estero	Saldo migratorio totale
	Da altro Comune	Dall'estero	Altri iscritti	Per altro comune	Per l'estero	Altri cancellati		
2001								
2002	230	12	63	160	3	0	9	142
2003	215	47	25	160	2	1	45	124
2004	230	21	12	141	2	0	19	120
2005	192	23	5	199	7	1	16	13
2006	202	17	0	191	9	8	8	11
2007	221	43	4	183	6	4	37	75
2008	240	65	0	208	11	1	54	85
2009	195	45	2	201	10	2	35	29
2010	206	37	3	211	9	5	28	21
2011	178	48	2	201	10	11	38	6
2012	235	21	21	236	8	5	13	28
2013	245	23	41	193	12	7	11	97
2014	214	37	18	181	14	12	23	62
2015	189	37	6	176	32	5	5	19
2016	221	22	8	197	18	24	4	12

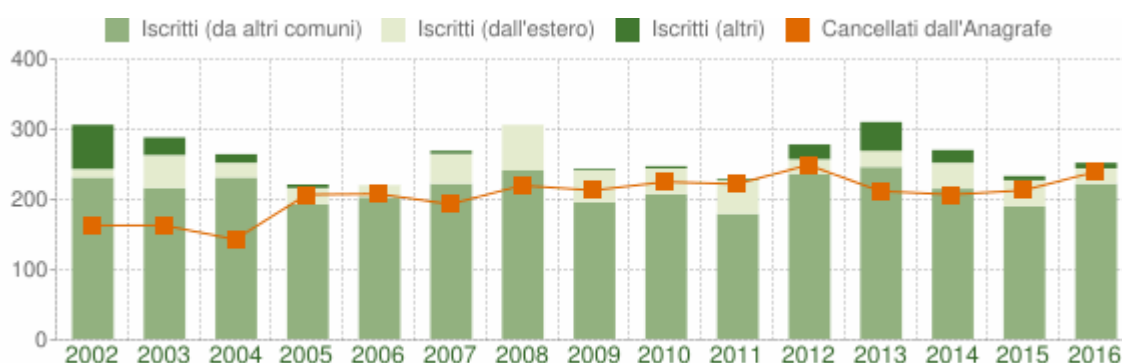


Figura 11. Flusso migratorio della popolazione (fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)



### struttura della popolazione per classi di età e grado di istruzione

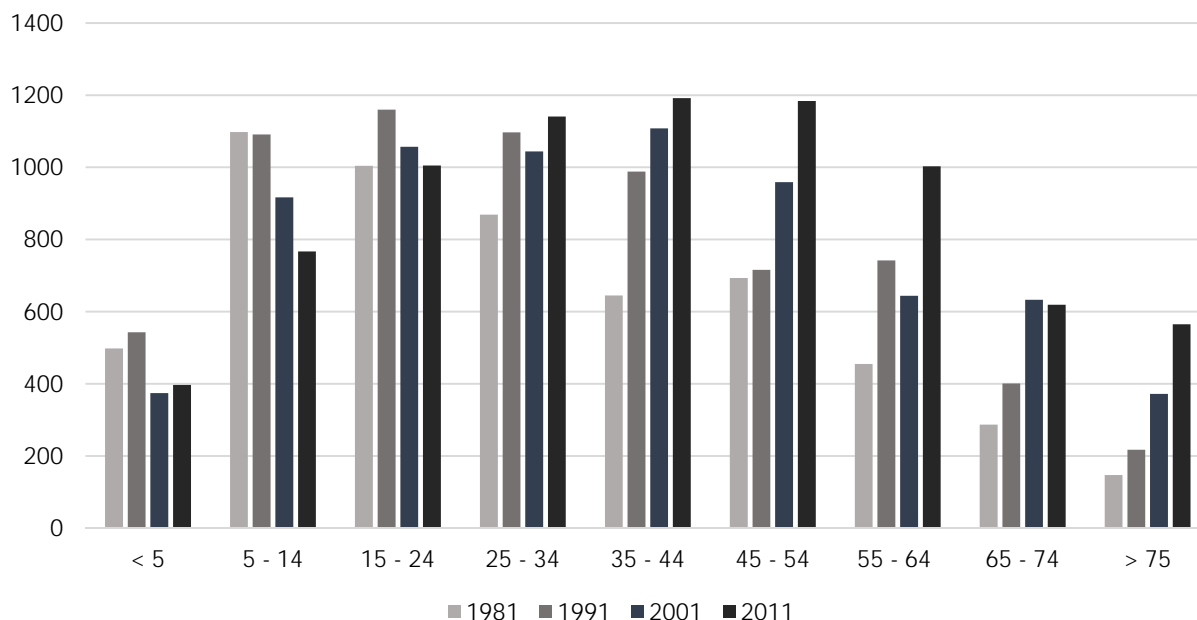
L'analisi della struttura della popolazione per classi di età assume rilevanza per la comprensione degli effetti indotti sul sistema demografico e, di conseguenza, sulle necessità e le tipologie di attrezzature collettive, sul sistema di istruzione, sulla distribuzione della forza-lavoro, sulla domanda di alloggi e sulla mobilità.

Il confronto tra i dati dei censimenti Istat del **1981, 1991, 2001 e 2011**, relativi alla distribuzione della popolazione secondo le varie classi d'età evidenzia che:

- si registra un calo della popolazione in età prescolare (meno di 5 anni), e in età scolare, tra i 5 ed i 14 anni;
- la popolazione tra 15 e 24 anni resta pressoché costante;
- nella classe di popolazione compresa tra i 25 e i 34 anni si verifica un incremento, che si registra in maniera ancor più significativa per quelle successive ai 25 anni, raggiungendo valori quasi triplicati per le età superiori ai 65 anni.

**Tabella 6. Andamento della popolazione per classi d'età** (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Classi di età								
	< 5	5 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	> 75
1971 <sup>5</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1981	498	1098	1004	869	645	693	455	287	147
1991	543	1091	1160	1097	988	716	742	401	217
2001	374	917	1057	1044	1108	959	644	633	372
2011	397	767	1005	1141	1192	1184	1003	619	565



**Figura 12. Andamento della popolazione per classi d'età** (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

<sup>5</sup> Il Comune di Cellole nasce nel 1973, come distaccamento da quello di Sessa Aurunca

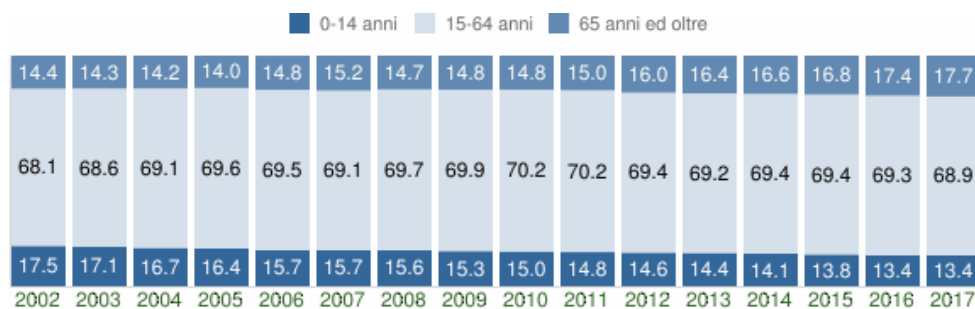


Figura 13. Struttura della popolazione per classi di età, valori % (fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)

Tabella 7. Andamento dell'età media dal 2002 al 2011 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	0 - 14	15 - 64	> 65	Totale residenti	Età media
2002	1.252	4.871	1.026	7.149	37,6
2003	1.245	5.000	1.039	7.284	37,9
2004	1.236	5.130	1.057	7.423	38,1
2005	1.236	5.266	1.058	7.560	38,1
2006	1.193	5.278	1.122	7.593	38,8
2007	1.197	5.272	1.160	7.629	39,2
2008	1.206	5.393	1.134	7.733	39,2
2009	1.196	5.473	1.157	7.826	39,4
2010	1.185	5.524	1.163	7.872	39,7
2011	1.164	5.525	1.184	7.873	40,1
2012	1.121	5.337	1.235	7.693	40,7
2013	1.114	5.339	1.263	7.716	41
2014	1.098	5.415	1.293	7.806	41,3
2015	1.082	5.437	1.320	7.839	41,6
2016	1.046	5.424	1.360	7.830	42,1

La divisione della popolazione per classi d'età, confrontata con la popolazione analizzata per grado di istruzione, può essere utile per comprendere le esigenze riguardanti le attrezzature collettive, il sistema di istruzione, e la distribuzione della forza-lavoro. Si assiste ad una sensibile crescita di ciascun livello di istruzione, con un incremento sia per quanto riguarda la laurea, la licenza media inferiore, e superiore; un incremento che continua a verificarsi fino al 2017, che riflette in maniera direttamente proporzionale il calo delle persone prive di titolo di studio e degli analfabeti.

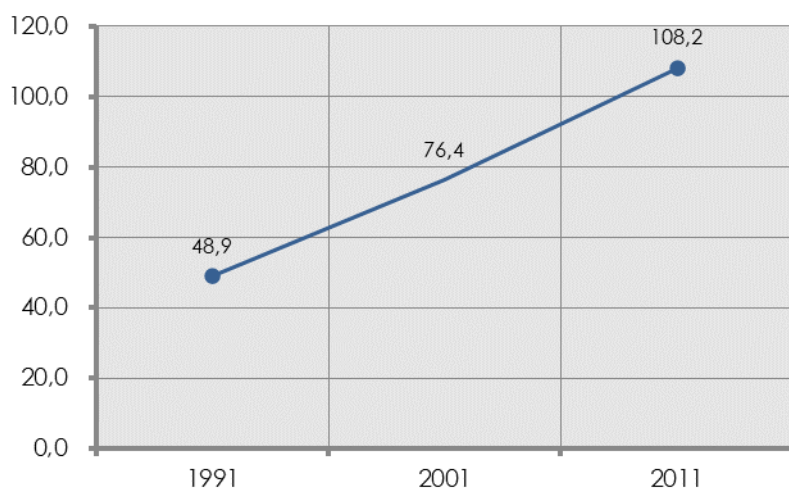


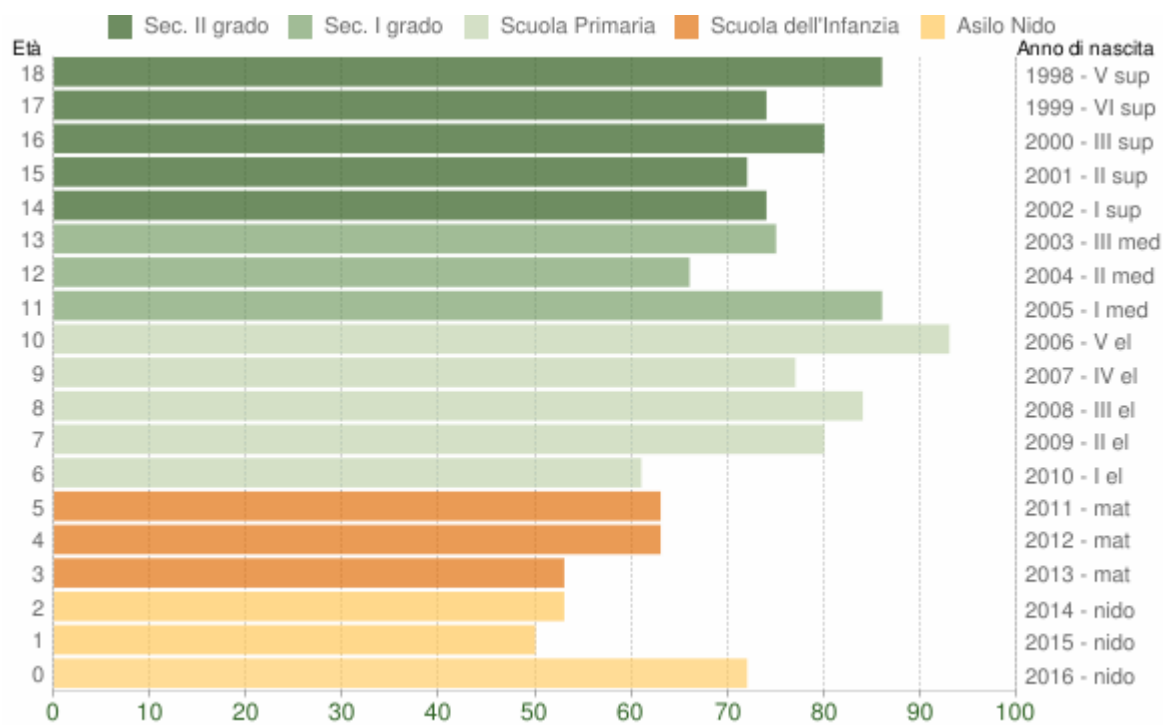
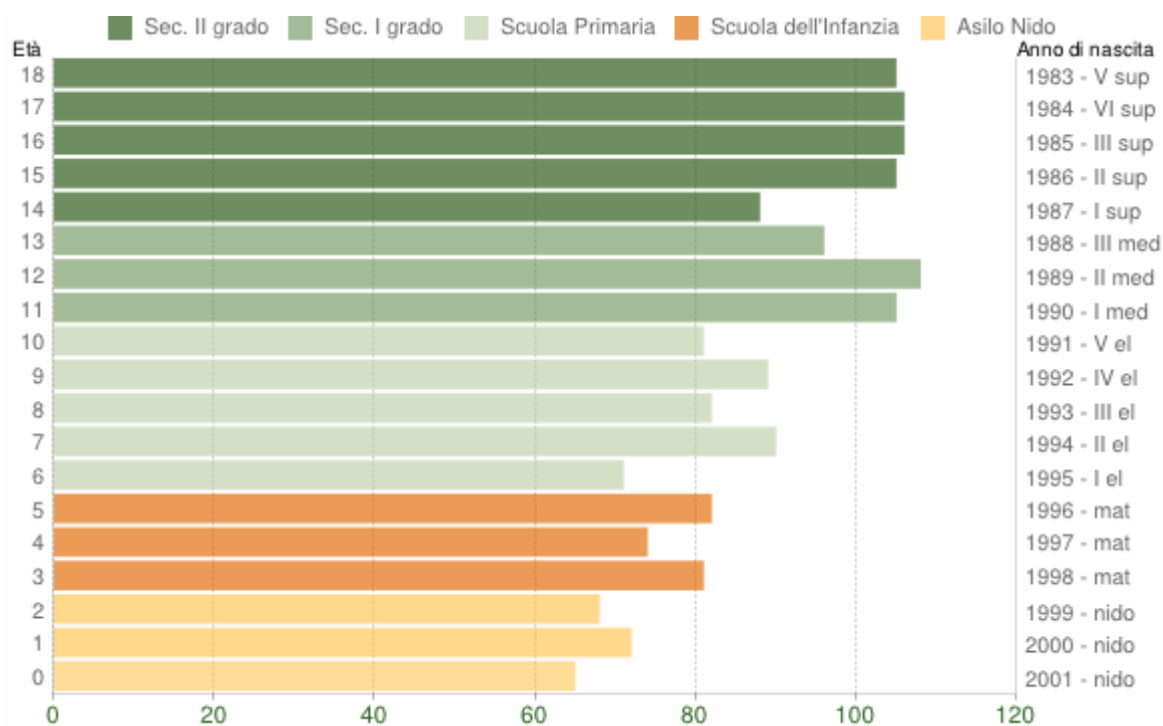
Figura 14. Rapporto adulti con diploma o laurea/licenza media (fonte: <http://ottomilacensus.istat.it>)

Figura 15. Popolazione per età scolastica, confronto 2002 - 2017(fonte: tuttitalia.it, elaborazioni su dati Istat)

## indicatori demografici

Dal confronto tra i principali indicatori demografici si delinea il quadro evolutivo delle caratteristiche della popolazione.

**Tabella 8. Indicatori demografici calcolati sulla popolazione residente** (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di natalità	Indice di mortalità
2002	81,9	46,8	64	81,2	8,3	9,3
2003	83,5	45,7	66,6	83,3	10,5	8,4
2004	85,5	44,7	69,7	84,3	9,2	6,9
2005	85,6	43,6	64,8	87,5	10,8	8,2
2006	94	43,9	65,9	90,8	11,8	8,5
2007	96,9	44,7	76,3	94,5	10,4	6,6
2008	94	43,4	76,6	98,4	10,5	9,5
2009	96,7	43	80,6	102	10,2	8
2010	98,1	42,5	90,9	103,5	7,7	10,3
2011	101,7	42,5	103,7	105,9	9,4	8,5
2012	110,2	44,1	111,1	109	8,8	9,5
2013	113,4	44,5	114,2	111,6	6,7	7,6
2014	117,8	44,2	114,8	111,9	6,9	10,6
2015	122	44,2	121	113,5	6,4	10
2016	130	44,4	122,6	115,8	9,1	9,1

Se si analizza l'**indice di vecchiaia**, costituito dal rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni e quello dei giovani fino ai 14, si osserva che nell'arco di tempo in esame il rapporto passa da **81,9** anziani per ogni 100 giovani al **2002**, ad una quasi parità tra il 2010-11, per incrementare progressivamente, raggiungendo quota **130** nel **2016**.

Considerando l'**indice di dipendenza strutturale**, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni e oltre) su quella attiva (15-64 anni), si può evidenziare un andamento decrescente fino al **2011**, per poi invertirsi e risalire alla data attuale del **2016**, con valore riportato di **44,4**, restando tuttavia inferiore a quello dell'anno **2002** di **46,8**.

Analizzando l'**indice di ricambio della popolazione attiva**, che esprime il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione in procinto di pensionamento (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni), si osserva un aumento continuo, a partire dal valore del **2002** di **64**, alla quasi parità tra gli anni **2010** e **2011**, rispettivamente con **90,9** e **103,7**, fino al **2016** con **122,6**. L'**indice di struttura della popolazione attiva**, che individua il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa, segue un andamento crescente nel tempo; il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni) è pari a **115,8** nel **2016**.

Confrontando l'**indice di natalità**, (rapporto percentuale tra numero delle nascite e popolazione residente) e l'**indice di mortalità**, che individua il rapporto percentuale tra il numero dei decessi ed il numero della popolazione residente, si può evidenziare che negli anni hanno subito variazioni discontinue, assimilabili però ad una fase di aumento delle nascite e riduzione dei decessi fino al **2007**, seguita da un anno di equilibrio nel **2008**, e da una fase in cui si è invertita la tendenza per cui i decessi superano le nascite fino al **2015**. Nel **2016** si registra una condizione di equilibrio, con saldo tra nascite e decessi pari a **0**.

## nuclei familiari

L'ampiezza dei nuclei familiari, valutata nello stesso arco temporale dell'andamento demografico, fa riferimento ai tre censimenti Istat (1981-2001) ed ai dati forniti dall'Amministrazione comunale di Cellole (2011).

Dal confronto tra i censimenti del 1991 e 2001 e dai dati forniti dall'Amministrazione comunale, il numero delle famiglie si caratterizza per un progressivo incremento, in valore assoluto, passando da **2.238** famiglie nel **1981** a **2.418** nel **2001**, fino a raggiungere il valore di **3.131** nel **2011**.

I riflessi di tale situazione non possono essere sottovalutati nell'elaborazione di strategie di pianificazione e di programmazione comunale, tenendo conto anche delle variazioni del dato riguardante la composizione dei nuclei familiari.

L'analisi della struttura della popolazione, estesa ai raggruppamenti sociali, consente di soffermarsi sulla rilevanza della famiglia nei processi di trasformazione del territorio. In particolare, la numerosità media dei componenti delle famiglie può essere utile per comprendere le tendenze evolutive dello scenario economico locale.

Nelle tabelle che seguono si riportano i dati relativi al numero di famiglie dei censimenti dal 1981 al 2011, compilate tenendo conto dei dati comunali e dei dati Istat. Si osserva che per ogni anno i dati relativi alle due fonti non coincidono; si è scelto pertanto di adottare i dati Istat per le successive analisi.

Si può constatare, che mentre il numero delle famiglie si incrementa, la composizione media delle famiglie si riduce: infatti, la composizione media delle famiglie è pari a **2,55** nel **1981**, cresce a **3,12** nel **1991**, si attesta intorno a **2,96** nel **2001**, fino a decrescere a **2,53** nel **2010** e **2,46** nel **2011**, fino a giungere a **2,33** nel **2016**.

Tabella 9. Famiglie e componenti per famiglia (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Anno	Numero di famiglie	Numero medio di componenti per famiglia
1981	2238	2,55
1991	2263	3,12
2001	2418	2,96
2002 <sup>6</sup>	2438	2,99
2003	2425	3,06
2004	2793	2,71
2005	2878	2,64
2006	2937	2,6
2007	3016	2,56
2008	3051	2,56
2009	3067	2,57
2010	3108	2,53
2011	3131	2,46
2012	3132	2,46
2013	3255	2,4
2014	3308	2,37
2015	3344	2,34
2016	3369	2,33

<sup>6</sup> Dato fornito dal Comune di Cellole

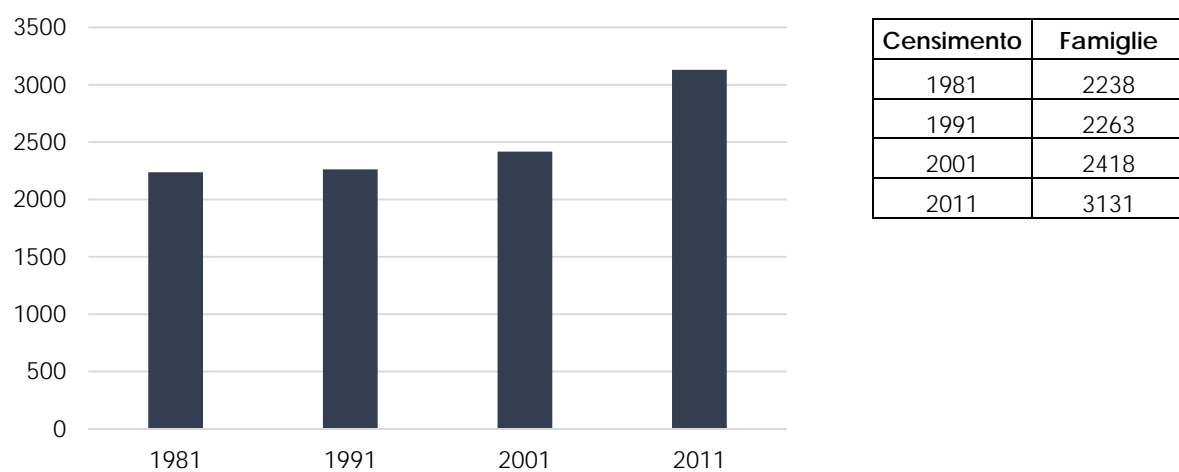


Figura 16. Numero di famiglie dal 1981 al 2011 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

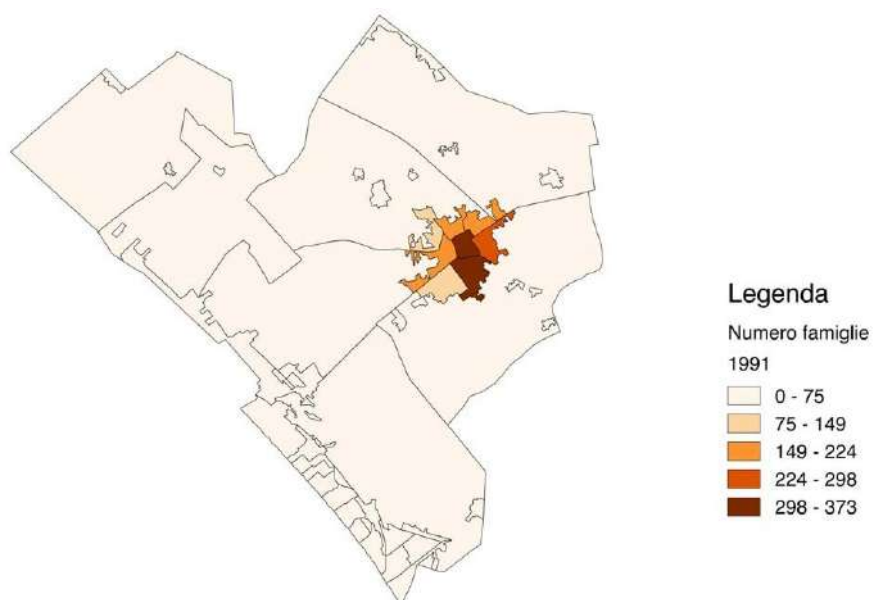


Figura 17. Numero di famiglie – 1991 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

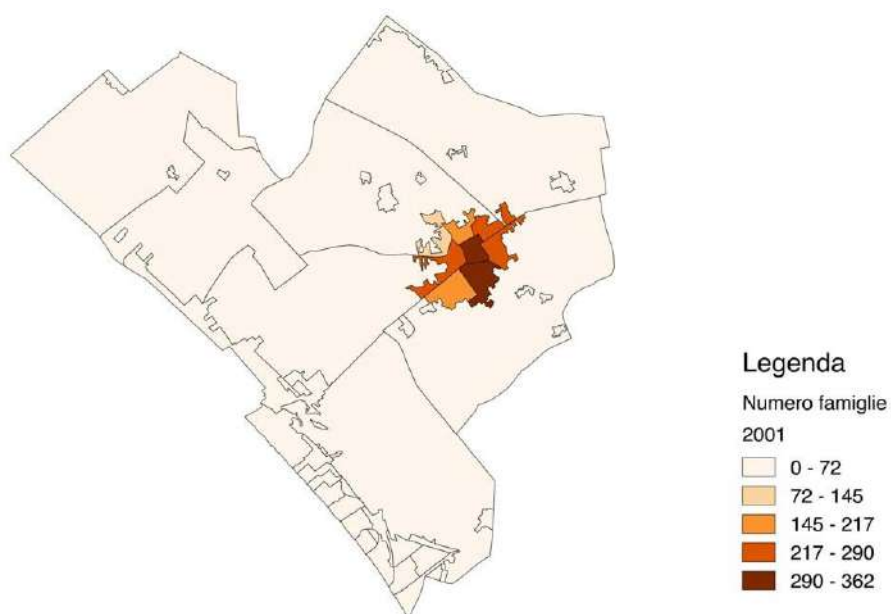


Figura 18. Numero di famiglie – 2001 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

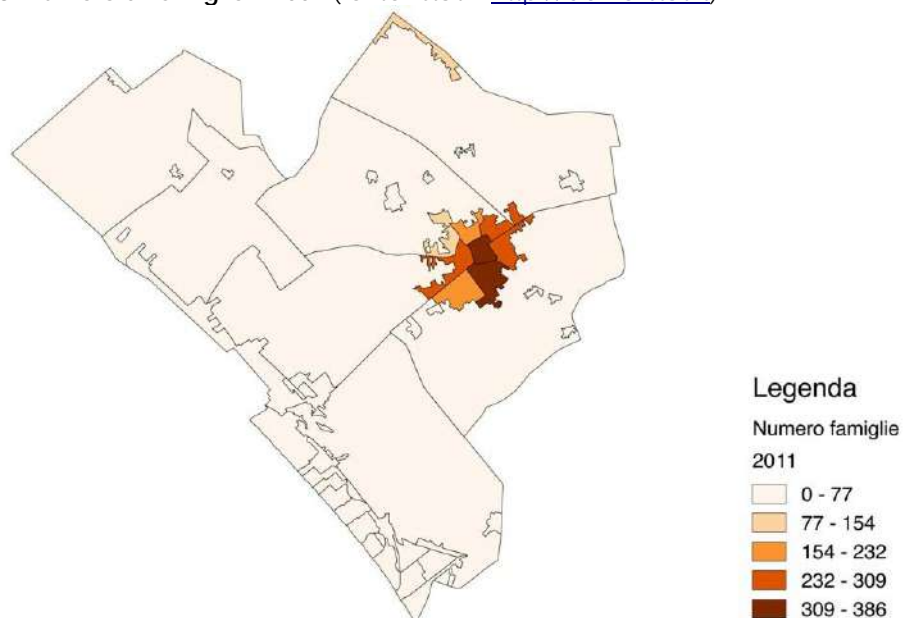


Figura 19. Numero di famiglie – 2011 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

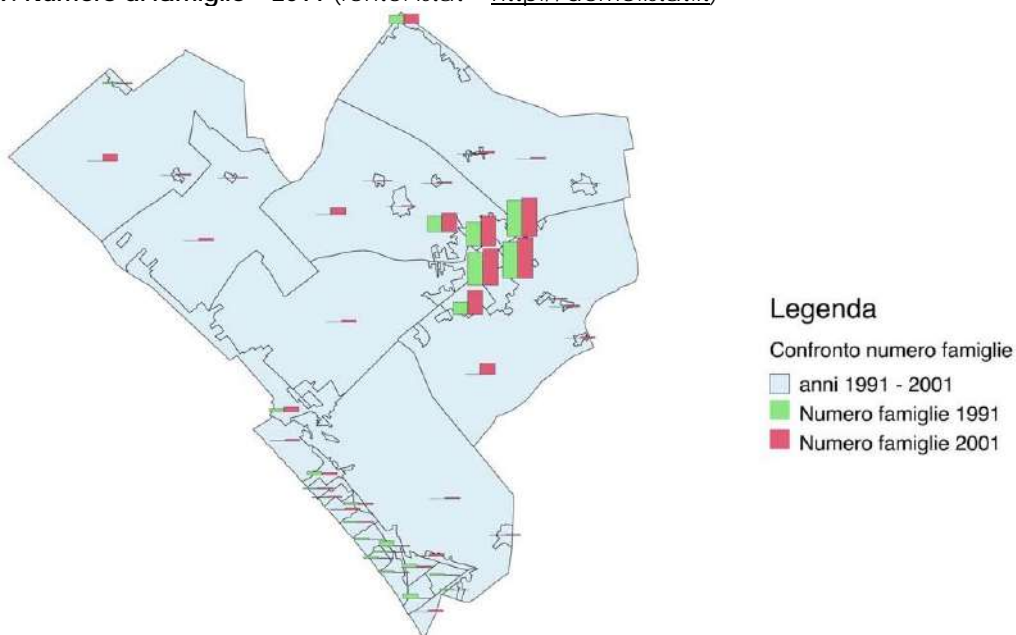


Figura 20. Confronto tra il numero di famiglie al 1991 e al 2001 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

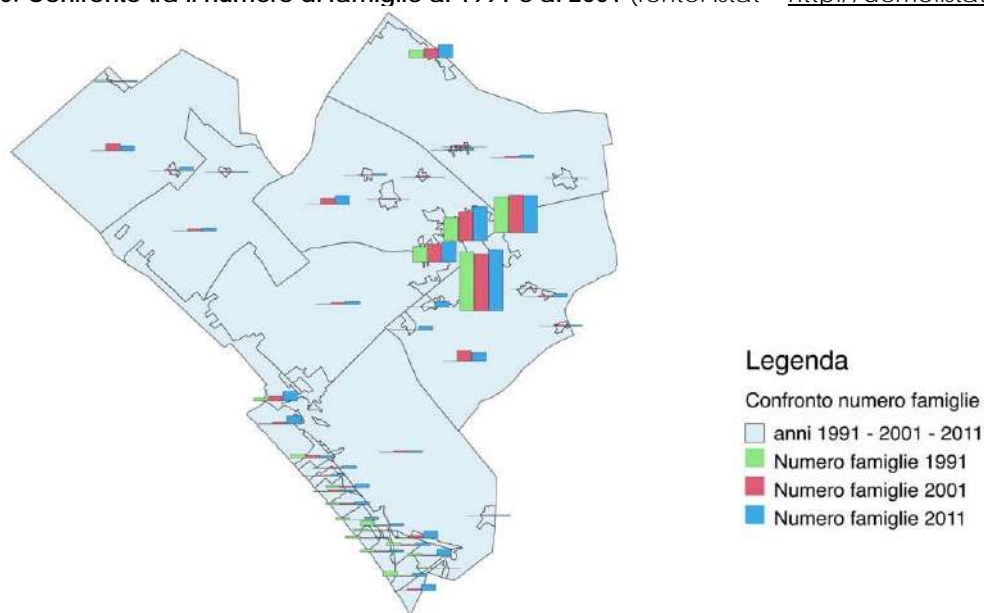


Figura 21. Confronto tra il numero di famiglie al 1991, al 2001 e al 2011 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Come si può dedurre dalla Tabella 10, il numero totale di famiglie con oltre 4 componenti diminuisce negli anni, mentre è in netto aumento quello delle famiglie con 1, 2 e 3 componenti. Pertanto, il dimensionamento del Piano dovrà tener conto della variazione della composizione delle famiglie e delle relative esigenze abitative.

Tabella 10. Composizione dei nuclei familiari 1991-2001 (fonte: Istat - <http://demo.istat.it>)

Variazione totale	Famiglie	Totale componenti delle famiglie	Famiglie 1 componente	Famiglie 2 componenti	Famiglie 3 componenti	Famiglie 4 componenti	Famiglie oltre 4 componenti
Totale 2011	3131	862	658	565	631	631	241
Totale 2001	2418	445	557	487	620	620	309
Totale 1991	2263	432	455	402	570	570	703
Totale 2011 - 2001	713	417	101	78	11	11	-68
Totale 2001 - 1991	155	13	102	85	50	50	-394

L'andamento della popolazione e la composizione dei nuclei familiari permettono di ipotizzare l'offerta abitativa ed individuare una serie di servizi e strutture di supporto per residenti (e non) che potrebbero fungere da utile completamento di un'offerta differenziata, orientata alla valorizzazione delle risorse locali.

### Condizioni abitative e insediamenti

L'analisi delle condizioni abitative e degli insediamenti del comune di Cellole permette di comprendere le necessità della popolazione sul tema degli alloggi, alla luce di indicatori che esprimono valori non soltanto quantitativi, ma anche qualitativi, in grado di fornire un quadro più specifico delle reali condizioni degli insediamenti e dell'utilizzo da parte degli utenti.

Il confronto avviene tra gli ultimi tre censimenti effettuati, alla data del 31 dicembre degli anni 1991, 2001, 2011.

Tabella 11. Patrimonio abitativo (fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it)



Patrimonio abitativo	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	75,6	69,9	70,5
Superficie media delle abitazioni occupate	101,1	96,5	100,8
Potenzialità d'uso degli edifici	...	2,6	2,7
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	70,0	69,5	64,9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	34,4	40,3	34,1
Età media del patrimonio abitativo recente	17,0	26,1	33,0
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	91,5	98,1	98,2
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	75,4	87,6
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	2,5	1,3
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	4,5	2,0	0,0
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	10,6	14,2	4,5

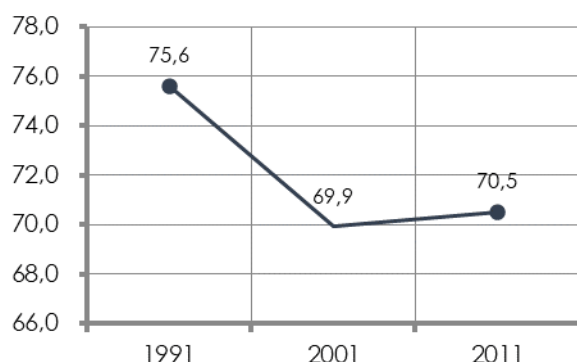


Figura 22. Incidenza delle abitazioni in proprietà  
(fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it)

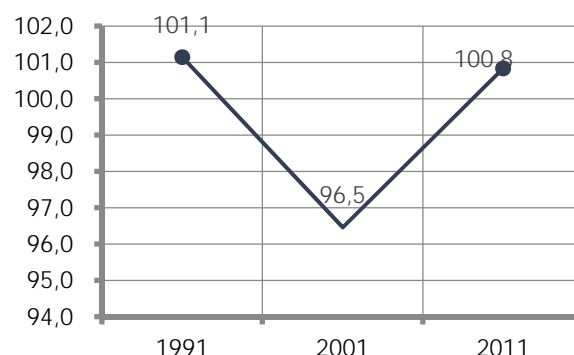


Figura 23. Superficie media abitazioni occupate  
(fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it)

L'**incidenza delle abitazioni di proprietà** è il rapporto percentuale delle abitazioni occupate a titolo di proprietà da persone residenti nelle stesse, anche se temporaneamente assenti alla data del censimento, sul totale delle abitazioni occupate da residenti. Attraverso la misura dell'incidenza del titolo di possesso dell'abitazione, si ricava un'indicazione indiretta del benessere socio-economico della popolazione. Dalla comparazione tra i dati, si evince che l'incidenza delle abitazioni di proprietà è in calo, passando da **75,6** del **1991**, a **70,5** nel **2011**. Si nota comunque una ripresa di modesta entità rispetto al picco minimo registrato nel **2001**, con **69,9**.

Analogamente, la stessa tendenza di brusco abbassamento al 2001, con leggera risalita al 2011, si registra anche per la **superficie media delle abitazioni occupate**, ossia la dimensione media, misurata in mq, di abitazioni occupate da persone residenti alla data del censimento. Essa resta tuttavia sempre assestata su valori numerici simili tra i diversi anni.

La **potenzialità d'uso degli edifici** è il rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici; un edificio può essere non utilizzato in quanto non ancora adatto, nemmeno parzialmente, per essere impiegato a fini abitativi e/o per la produzione di beni o servizi, oppure perché in costruzione, oppure può risultare non più adatto perché cadente, in rovina o in condizione analoga.

I dati relativi al censimento 1991 non sono disponibili, ma il confronto tra il 2001 ed il 2011 restituisce valori estremamente simili, dimostrando poca variazione nello stato costruttivo del patrimonio edilizio.

Sono state confrontate le **potenzialità di uso abitativo nei centri abitati** con quelli di **nuclei e case sparse**, per avere una misura dell'incidenza della disponibilità di abitazioni

potenzialmente a disposizione per fini abitativi. Gli indicatori rappresentano, infatti, la quota percentuale di abitazioni non occupate (da persone dimoranti abitualmente) nei centri abitati/nuclei e case sparse rispetto al totale delle abitazioni nei centri abitati/nuclei e case sparse. L'immagine restituita è quella di un abbassamento dell'indice per entrambe le zone, il che riflette la dinamica di maggiore occupazione degli alloggi nell'ultimo decennio da parte della popolazione.

L'**età media** del patrimonio abitativo recente corrisponde alla media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962, dove per età si intende la differenza tra l'anno di censimento e l'anno di costruzione dell'abitazione, fatto coincidere con il valore centrale della classe d'epoca (variabile rilevata al censimento) successiva al 1962. Cellole è comune nato nel 1973, il confronto tra i valori relativi all'età media restituisce una condizione in cui la quasi totalità del patrimonio abitativo è costituito da edifici di prima edificazione.

L'**indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione** fornisce una misura sintetica sulla dotazione dei principali servizi del patrimonio abitativo occupato; esso corrisponde alla media aritmetica dei singoli rapporti percentuali tra il numero delle abitazioni occupate, fornite di servizi di acqua potabile interna, gabinetto interno, vasca o doccia e acqua calda, ed il totale delle abitazioni occupate. Fatta pari a 100 la condizione di presenza contemporanea in tutte le abitazioni dei servizi considerati, il valore ottenuto, misura la distanza dal valore ottimale. Si riscontra, pertanto, una situazione dove le disponibilità dei servizi si fa sempre più ottimale con il trascorrere del tempo, fino al raggiungimento del valore **98,2** dell'ultimo censimento del **2011**.

Gli indicatori di **incidenza degli edifici in buono e pessimo stato di conservazione** costituiscono i rapporti percentuali tra gli edifici residenziali utilizzati in stato ottimo e buono e il totale degli edifici residenziali, ed analogamente quello tra gli edifici residenziali utilizzati in stato pessimo e il totale degli edifici residenziali; essi misurano la qualità del patrimonio edilizio utilizzato a fini abitativi.

La lettura degli indicatori restituisce una tendenza in aumento negli anni per quanto riguarda lo stato di conservazione buono, cui inversamente corrisponde una riduzione del pessimo stato di conservazione, con un indice significativamente basso al **2011** di **1,3**. Si evidenzia, pertanto, un buono stato di conservazione generale degli edifici per fini abitativi.

La **consistenza delle abitazioni storiche occupate** corrisponde al rapporto percentuale tra le abitazioni occupate costruite prima del 1919 e il totale delle abitazioni occupate, e rappresenta l'incidenza delle abitazioni occupate considerate storiche, ovvero costruite prima del 1919, rispetto al totale delle abitazioni occupate da residenti. Al **2011** il rapporto è pari a **0**, ad ulteriore conferma della non vetustà del patrimonio edilizio a fine abitativo già evidenziato ai punti di cui sopra.

Infine, l'**indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati** è il rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni nei centri e nei nuclei abitati costruite nell'ultimo decennio, ed il totale delle abitazioni nei centri e nei nuclei. Esso permette di calcolare la quantità, in termini percentuali, di abitazioni costruite nell'ultimo decennio, rispetto alla data censuaria, nei centri e nuclei abitati. Misura il grado di espansione degli insediamenti abitativi in questa tipologia di località. Per il comune di Cellole, si evidenzia un incremento di attività edilizia negli anni precedenti al 2001, tendenza che si inverte nell'ultimo decennio, registrando un valore pari a **4,5** al **2011**.

**Tabella 12. Condizioni abitative** (fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it/)

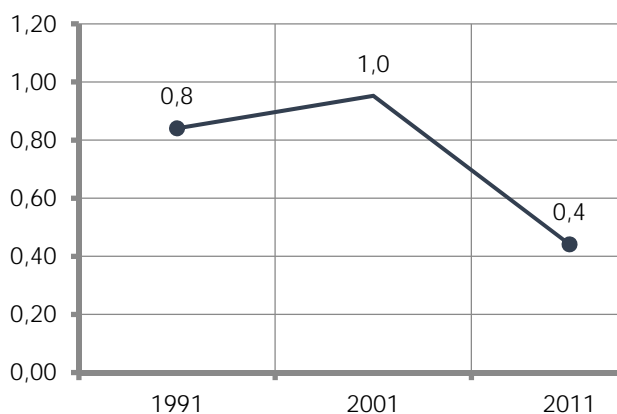
Condizioni abitative	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	32,4	32,6	38,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	23,2	22,5	31,9
Indice di affollamento delle abitazioni	0,8	1,0	0,4
Mobilità residenziale	...	2,4	5,7

Dalla comparazione tra i valori dei **metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate**, che rappresenta la superficie media di spazio (misurata in mq) in un'abitazione occupata a disposizione di ciascun occupante della abitazione, si nota che essi aumentano progressivamente nel tempo, conseguenza naturale della diminuzione del numero medio di componenti per famiglia (Tabella 10).

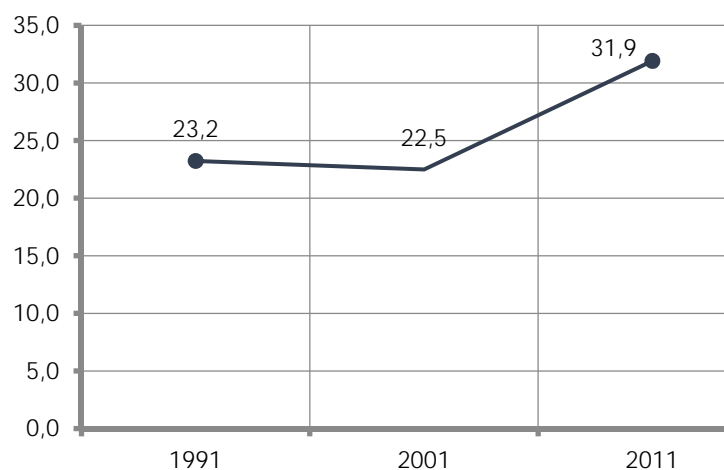
L'**indice di sottoutilizzo delle abitazioni** è il rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante, o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti, o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti, e il totale delle abitazioni occupate; rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sopra di una certa dimensione (per classi di mq e a partire da oltre 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (da 1 a 3) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Negli anni l'indice aumenta in valore, esprimendo non solo la riduzione di componenti medi per famiglia, ma anche l'aumento di alloggi di superfici superiori agli 80mq.

L'**indice di affollamento delle abitazioni** è il rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con meno di 40 mq e oltre 4 occupanti o con 40-59 mq e oltre 5 occupanti o con 60-79 mq e oltre 6 occupanti e il totale delle abitazioni occupate; rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sotto di una certa dimensione (per classi di mq e non superiori a 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (per raggruppamento e a partire da oltre 4) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Negli anni monitorati, esso diminuisce, seguendo il trend esposto ai punti di cui sopra.

La **mobilità residenziale** è il rapporto percentuale tra la popolazione residente che ha cambiato dimora abituale nell'ultimo anno e il totale della popolazione residente; misura il grado di mobilità della popolazione residente, e per il comune di Cellole è in aumento, il che evidenzia una dinamica in cui il flusso uscente risulta maggiore di quello entrante.



**Figura 24. Indice di sovraffollamento abitazioni**  
(fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it)



**Figura 25. Indice di sottoutilizzo abitazioni**  
(fonte: 8milaCensus, ottomilacensus.istat.it)

#### 4.1.2 dimensionamento

Le proiezioni demografiche rappresentano un aspetto critico nell'ambito della valutazione della domanda e nella definizione degli obiettivi di Piano.

Per il comune di Cellole sono stati analizzati i fenomeni demografici a partire dai dati riscontrabili documentati, facendo riferimento sia a quelli forniti dai censimenti Istat, sia a quelli messi a disposizione dall'Amministrazione comunale aggiornati al 2011.

La previsione della proiezione demografica al **2021** è stata determinata calcolando il tasso di variazione medio annuo con riferimento agli anni **2001** e **2011**, considerando come valori quelli rilevati al **primo gennaio** dei rispettivi anni:

$$r = \sqrt[n]{\frac{P_x}{P_{x-t}}} - 1$$

Anno	2011	2001
Popolazione residente	7.693	7.149

dove:

$P_x$  = popolazione al 2011 = **7.693**

$P_{x-t}$  = popolazione al 2001 = **7.149**

$r$  = tasso di variazione medio annuo

$n$  = numero di anni (10)

$$r = \sqrt[10]{\frac{7.693}{7.149}} - 1 = 0,007361$$

Definito il tasso di variazione medio annuo (-0,000135446), è possibile determinare la popolazione presumibile al **2021**, considerando come base di riferimento la popolazione al **2011**:

$$P_t = P_0 \times (1+r)^t$$

$$\text{Popolazione al 2021} = \text{Popolazione al 2011} \times (1+r)^n$$

con  $n = 10$

Pertanto, la popolazione presumibile al 2021 risulta essere:

$$\text{Popolazione al 2021} = 7.693 \times (1 + 0,007361)^{10} = \mathbf{8.278}$$

$$\text{Popolazione al 2021} = \mathbf{8.278}$$

Il valore ricavato consente di individuare il numero dei residenti pari a **8.278**. Si tratta di un valore presunto, in quanto ottenuto dall'ipotesi che il trend evolutivo della popolazione tra il 2011 ed il 2021 sia uguale a quello registrato tra il 2001 ed il 2011.

Da tali elaborazioni si deduce che la popolazione di Cellole potrebbe crescere di **585 residenti** nel periodo di tempo compreso tra il 2011 ed il 2021. Tale dato è ottenuto sottraendo il numero di residenti previsti al 2021 ed il numero di residenti registrati al 31 dicembre dello stesso anno.

Questo dato consente di prevedere un aumento sensibile nelle dinamiche demografiche nei prossimi anni che potrebbe, di conseguenza, generare un incremento del fabbisogno di patrimonio abitativo e di servizi.

In maniera analoga a quanto effettuato per la popolazione, per definire la previsione al 2021 delle famiglie residenti nel comune di Cellole sono stati considerati i dati Istat e quelli forniti dall'Amministrazione comunale.

In particolare, sono state individuate due ipotesi (**A** e **B**) che tengono delle possibili variazioni della composizione media delle famiglie nel tempo, avvalendosi dei dati disponibili e considerando che si è assistito ad un incremento progressivo del numero delle famiglie (dal 1991 al 2011) a causa della riduzione della composizione media delle stesse.

### ipotesi A

La previsione del numero di famiglie residenti al 2021 è stata determinata tenendo conto della variazione della composizione media delle famiglie ed ipotizzando un limite di saturazione inferiore pari a **2,50** persone per famiglia.

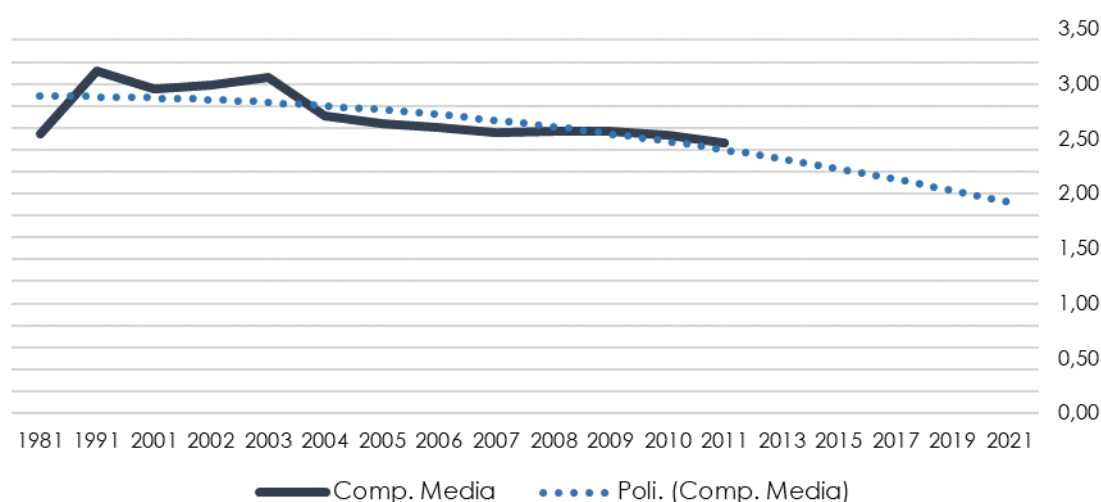


Figura 26. Proiezione dell'andamento della composizione media delle famiglie

Quanto evidenziato implica che nel futuro, pur se si verificasse un andamento della popolazione costante, il numero delle famiglie residenti a Cellole potrebbe crescere comunque. Infatti, se si ipotizza una proiezione del dato avvalendosi di una curva polinomiale (fig. 21), è possibile evidenziare che il totale delle famiglie al **2021** potrebbe essere pari a:

$$\text{Numero famiglie al 2021} = 8.278 / 2,50 = 3.321$$

Pertanto, si può dedurre che l'incremento del numero di famiglie al 2021 rispetto al 2011 sarebbe dato da:

$$\text{Incremento del numero di famiglie al 2021 rispetto al 2011} = 3.321 - 3.131 = 189$$

Dalle elaborazioni effettuate si può dedurre che il numero delle famiglie di Cellole potrebbe incrementarsi, nel passaggio tra il 2011 ed il 2021, di **189 famiglie**.

**ipotesi B**

La previsione del numero di famiglie residenti al 2021 è stata determinata calcolando il tasso di variazione medio annuo mediante l'elaborazione di una curva esponenziale, con riferimento al periodo che va dal 1991 al 2021, che permette di descrivere l'andamento dell'evoluzione che ha caratterizzato il territorio.

Anno	1991	2001	2011
Totale famiglie	2.263	2.418	3.131

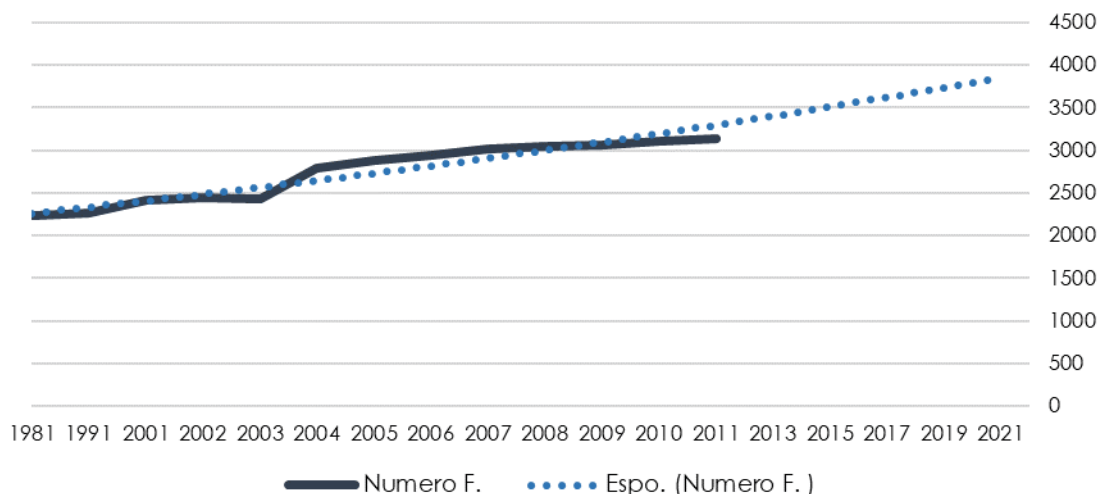


Figura 27. Proiezione dell'andamento del numero di famiglie

Pertanto, è possibile determinare il numero di famiglie al 2021 intercettato dall'andamento della curva esponenziale. Esso risulta essere:

**Numero di famiglie al 2021 = 3.610**

Il valore riscontrato per il numero di famiglie previsto per il 2021 è pari a **3.610**. Si tratta, anche in questo caso, di un valore presunto, in quanto ricavato dall'ipotesi che il trend evolutivo della composizione delle famiglie sia analogo a quello che si è già verificato nel passato. Inoltre, si ha:

**Incremento numero di famiglie al 2021 rispetto al 2011 = 3.610 - 3.131 = 479**

Dalle elaborazioni effettuate si può dedurre che il numero delle famiglie di Cellole potrebbe incrementarsi, nel passaggio tra il 2011 ed il 2021, di **479 famiglie**. In questo caso il valore ottenuto è decisamente più alto di quello ricavato nell'ipotesi A.

Tenendo conto delle due ipotesi considerate è possibile individuare due tendenze principali:

1. la prima, che individua un numero di famiglie (**189**) più basso, che potrebbe riflettere una tendenza alla crescita più modesta, in coerenza con gli attuali trend di crescita;
2. la seconda, che ipotizza un numero di famiglie (**479**) decisamente più alto della precedente, che potrebbe derivare dall'accentuarsi di alcuni fenomeni sociali ed economici che potranno incidere in modo rilevante sulla composizione media delle famiglie o sul loro insediarsi nel territorio di Cellole.

Tabella 13. Numero di famiglie e popolazione residente

Numero di famiglie e popolazione residente		
Anno	Famiglie	Popolazione residente
	Numero	Totale
1991	2.263	7.058
2001	2.418	7.141
2011	3.131	7.693
2021 (ipotesi A)	3.321	8.278
2021 (ipotesi B)	3.610	8.278

Ottenuto il numero delle famiglie, si considera la distribuzione per componenti. Si assume il totale della popolazione al 2021 e si utilizzano le variazioni in percentuale delle componenti delle famiglie riscontrate al 2011 per determinare le singole componenti in cui potrebbe essere diviso il totale delle famiglie al 2021.

Tabella 14. Numero di famiglie e suddivisione per componenti al 2021: ipotesi A e B

Anno	2021	Famiglie	%
Numero di componenti per famiglia	1	968	29
	2	739	22
	3	635	19
	4	709	21
	oltre 4	270	8
	<b>Totale ipotesi A</b>	<b>3.321</b>	<b>100</b>
Anno	2021	Famiglie	%
Numero di componenti per famiglia	1	1.050	29
	2	804	22
	3	696	19
	4	766	21
	oltre 4	294	8
	<b>Totale ipotesi B</b>	<b>3.610</b>	<b>100</b>

Tenendo conto delle elaborazioni effettuate, si può evidenziare che sia per l'ipotesi A che per l'ipotesi B il numero delle famiglie ad 1 componente tende ad aumentare maggiormente rispetto alle altre tipologie di famiglia. Si può, pertanto, dedurre che la composizione delle famiglie tenderà a modificarsi, secondo un trend che riflette anche dinamiche sociali ed economiche sovra-locali e nazionali.

Analizzando i dati relativi alla composizione delle famiglie, alla popolazione e al numero di alloggi presenti all'interno del territorio comunale, è possibile delineare un'ulteriore ipotesi di previsione (ipotesi C), basata sulle caratteristiche degli alloggi esistenti e la loro capacità di soddisfare i bisogni locali.

**ipotesi C**

Tenendo conto dei dati forniti dai censimenti 1991 e 2001, è stato possibile strutturare una definizione dei trend a partire dalla divisione delle famiglie per numero di componenti ed applicando due modelli evolutivi per riscontrare i cambiamenti proiettati al 2021. Con riferimento alla tabella 14, si analizzano le due previsioni effettuate mediante un incremento definito di "minimo" ed un incremento di "massimo", che verificano come possa cambiare la crescita delle famiglie rispetto alla distribuzione delle componenti.

Pertanto, nell'ambito dell'ipotesi C, si perviene ad un numero di famiglie pari a:

**C1 - Numero di famiglie al 2021** = incremento minimo =  $458 + 659 + 572 + 670 + 214 =$  **2.573**

**C2 - Numero di famiglie al 2021** = incremento massimo =  $458 + 682 + 590 + 674 + 236 =$  **2.640**

Dalle analisi effettuate si può evidenziare che le ipotesi **A** e **B** individuano un numero di famiglie pari a **3.321** e **3.610**, con un incremento del numero di famiglie rispetto al 2011 pari a **189** e **479**; mentre i valori più bassi sono registrati nelle ipotesi C1 e C2, dove il numero delle famiglie decresce rispettivamente di **558** e di **491**.

**Tabella 15. Incremento al 2021 disaggregato per componenti**

Anno	Famiglie per numero di componenti									
	1 componente		2 componenti		3 componenti		4 componenti		oltre 4 componenti	
1991	432		455		402		570		404	
2001	445		557		487		620		309	
2021 Incremento minimo	$445 + (445 - 432) = 458$	458	$557 + (557 - 455) = 659$	659	$487 + (487 - 402) = 709$	572	$620 + (620 - 570) = 918$	670	$309 + (309 - 404) = 300$	214
2021 Incremento massimo	$445 * (445 / 432) = 458$	458	$557 * (557 / 455) = 682$	682	$487 * (487 / 402) = 751$	590	$620 * (620 / 570) = 951$	674	$309 * (309 / 404) = 322$	236

**Tabella 16. Numero di famiglie e popolazione residente**

	Numero di famiglie e popolazione residente		
Anno	Famiglie		Popolazione residente
	Numero		Totale
1991	2.263		7.058
2001	2.418		7.149
2011	3.131	Incremento rispetto al 2011	7.693 <sup>7</sup>
2021 (ipotesi A)	3.321	189	8.877
2021 (ipotesi B)	3.610	479	8.877
2021 (ipotesi C1)	2.573	-558	8.877
2021 (ipotesi C2)	2.640	-491	8.877

Effettuando una rilevazione del patrimonio edilizio esistente, e tenendo conto dei risultati del Censimento Istat 2011 e della composizione attuale delle famiglie presenti sul territorio comunale, è possibile individuare le strategie di intervento più opportune per adeguare il patrimonio edilizio, con attenzione all'evoluzione delle caratteristiche della popolazione e dei suoi bisogni.

7. Popolazione residente al 31° dicembre 2011.



#### 4.1.3 scenari evolutivi

A partire dalle considerazioni emerse dalle analisi precedenti e dalle ipotesi di incremento del numero delle famiglie, nonché tenendo conto di quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Caserta, è possibile ipotizzare lo scenario delle trasformazioni che interessano il territorio di Cellole.

Per la previsione del fabbisogno di nuovi alloggi al 2021 si considera il dato relativo al numero delle famiglie, secondo l'**ipotesi B** di dimensionamento.

Si seguono le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Caserta che definisce il numero di abitazioni aggiuntive a quelle esistenti, derivanti sia da nuove costruzioni che da recupero e/o riqualificazione di volumetrie esistenti e comprensivo delle quote di tutte le categorie residenziale comprese le quote di housing sociale di cui alla Dgr 572/2010.

L'articolo 66, al comma 1, definisce che per l'ambito di studio (Litorale domitio sud ambito Nord) la quota di nuovi alloggi da realizzare è di 2000.

Al comma 2 viene definita la modalità di calcolo di tale quota di alloggi, determinata in proporzione al numero di abitanti al 2007, che può essere corretto di una quota relativa al 15%, rimanendo invariato il dimensionamento complessivo dell'ambito in funzione. A tale quota di alloggi (comma 5) è necessario sottrarre una quota del 30% destinata all'housing sociale.

Con riferimento ai dati relativi al numero di famiglie (1 famiglia=1 alloggio) relativi al 2007 si ha:

- numero di famiglie al 31 dicembre 2007: **3.016** unità
- numero di famiglie previste al 31 dicembre 2021 (ipotesi B): ~~3.889~~ unità
- numero di alloggi da realizzare nell'ambito Litorale domitio sub ambito Nord: **2000**
- Correzione della quota di alloggi da realizzare: **15%**
- Quota destinata all'housing sociale e ai servizi da realizzare e da scorporare: **30%**

**Fabbisogno abitativo al 2021= 3.610 – 3016= 594** nuovi alloggi a cui applicare l'aliquota di correzione al **15%** (-90 alloggi) = **504** alloggi

È necessario rispettare le NTA del PTCP di Caserta per cui bisogna scorporare l'aliquota del **30%** destinata all'housing sociale e ai servizi (504 alloggi – 151 da destinare all'housing sociale) = **353** alloggi.

Al 2017 sono stati realizzati 128 alloggi sui 353 previsti, per cui potrebbero essere realizzati altri **225** alloggi in coerenza con le indicazioni del PTCP.

## 4.2 il fabbisogno di terziario e di attrezzature

### 4.2.1 analisi delle attività economiche e produttive

L'analisi del sistema socio-economico di Cellole non può prescindere dallo studio approfondito dell'andamento del mercato del lavoro locale e dall'analisi approfondita circa le opportunità d'impiego nell'area comunale, offerte dalle aziende locali. In questo capitolo tuttavia si cercherà di fornire uno spaccato relativo alla componente sociale del mercato del lavoro, rimandando l'analisi economica più approfondita della realtà industriale presente sul territorio e dell'offerta di servizi da parte delle imprese di Cellole.

#### Attività della popolazione

L'economia del territorio si concentra su attività rurali e sull'artigianato; dall'inizio degli anni sessanta si è spostata soprattutto verso il settore turistico dopo la costruzione della vicina Baia Domizia. Cellole ha beneficiato della contiguità geografica con il polo turistico basando progressivamente su questa risorsa la sua economia, come testimoniano i valori di crescita economica e demografica correlati.

**Tabella 17. Attività della popolazione – indicatori ai confini 2011**(fonte: ISTAT)

Indicatore	1991	2001	2011
Partecipazione al mercato del lavoro maschile	66,0	54,6	59,9
Partecipazione al mercato del lavoro femminile	30,0	27,0	35,0
Partecipazione al mercato del lavoro	<b>47,3</b>	<b>40,5</b>	<b>47,0</b>
Incidenza giovani 15-29 anni che non studiano e non lavorano	36,3	42,3	33,3
Rapporto giovani attivi e non attivi	115,6	45,1	56,8

La partecipazione al mercato del lavoro della popolazione del comune di Cellole ha subito un leggero calo dagli anni **1991 (47,3%)** al **2001 (40%)** per poi riattestarsi intorno al **47%** nel **2011**, mentre si è mantenuto nettamente superiore il rapporto dei maschi attivi sul totale della popolazione (**66 %** nel **1991** e **59,9%** nel **2011**) rispetto alla partecipazione al mercato del lavoro femminile, con valori che variano dal **30%** nel **1991** fino al **35%** nel **2011**. Ciò conferma la partecipazione al mercato del lavoro di buona quota della popolazione, in particolare maschile, mentre si mostra in leggero aumento quella femminile.

**Tabella 18. Attività della popolazione – confronti territoriali al 2011**(fonte: ISTAT)

Indicatore	Cellole	Campania	Italia
Partecipazione al mercato del lavoro maschile	59,9	57,4	60,7
Partecipazione al mercato del lavoro femminile	35,0	33,2	41,8
Partecipazione al mercato del lavoro	<b>47,0</b>	<b>44,8</b>	<b>50,8</b>
Incidenza giovani 15-29 anni che non studiano e non lavorano	33,3	35,3	22,5
Rapporto giovani attivi e non attivi	56,8	42,4	50,8

Rispetto agli altri trend, la partecipazione al mercato del lavoro risulta essere pari al **59,9%**, leggermente superiore al valore regionale (**44,8%**) e inferiore a quello nazionale (**50,8%**), mentre risulta superiore al dato nazionale sia l'incidenza dei giovani di 15-29 anni che non studiano e non lavorano (**33,3%** per Cellole e **22,5%** per l'Italia) sia il rapporto giovani attivi e non attivi (**56,8%** per Cellole e **50,8%** per l'Italia). Quest'ultimo dato ha mostrato un notevole calo dal 1991 (**115,6%**) fino al 2011 (**56,8%**), restando comunque al di sopra anche del rapporto percentuale regionale (**42,4%**).

Questi dati denotano sia una diminuzione della popolazione di 15-24 anni attiva sia non attiva, e al tempo stesso un abbassamento, seppur lieve, del numero di giovani di 15-29 anni che non studiano e non lavorano. Questo aspetto ci fa capire anche il contesto sociale nel quale la popolazione cellolese vive, la presenza di condizioni che non permettono ad un giovane di continuare il proprio percorso di studi o di regolarizzare una condizione lavorativa, con la conseguente diffusione di lavoro sommerso.

### Disoccupazione

Il livello di disoccupazione nel comune di Cellole, a fronte dei dati mostrati in precedenza, è diminuito dal 1991 al 2011.

Tabella 19. Disoccupazione – indicatori ai confini 2011 (fonte: ISTAT)

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di disoccupazione maschile	30,6	18,7	17,4
Tasso di disoccupazione femminile	49,9	35,8	29,7
Tasso di disoccupazione	<b>37,0</b>	<b>24,5</b>	<b>22,2</b>
Tasso di disoccupazione giovanile	<b>77,6</b>	<b>60,7</b>	<b>49,1</b>

Il tasso di disoccupazione si è ridotto del **14,8%** dal **1991 (37%)** al **2011 (22,2%)**, evidenziando un aumento degli occupati sulla popolazione attiva cellolese nell'arco di venti anni e allo stesso modo è calato anche il tasso di disoccupazione giovanile del **28,5%**, passando dal **77,6 %** nel **1991** e attestandosi però su valori non proprio modesti, **60,7 %** nel **2001** e **49,1%** nel **2011**.

Tabella 20. Disoccupazione – confronti territoriali al 2011 (fonte: ISTAT)

Indicatore	Cellole	Campania	Italia
Tasso di disoccupazione	<b>22,2</b>	<b>22,7</b>	<b>11,4</b>
Tasso di disoccupazione giovanile	<b>49,1</b>	<b>55,4</b>	<b>34,7</b>

Difatti tali dati si dimostrano in linea con i rapporti percentuali della Campania e superiori a quelli d'Italia. Il tasso di disoccupazione giovanile risulta essere il più critico con soglie regionali che raggiungono il **55,4%** rispetto allo stesso valore riferito all'intera penisola pari al **34,7%**. Ciò rispecchia le condizioni economico-lavorative tipiche del Sud, e trova riscontro nei precedenti dati dell'attività della popolazione riferiti alla partecipazione al lavoro dei giovani.

**occupazione**

L'occupazione della popolazione di Cellole è aumentata nell'arco dei vent'anni intercorsi fra i tre censimenti analizzati.

**Tabella 21. Occupazione – indicatori ai confini 2011**(fonte: ISTAT)

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	45,8	44,4	49,5
Tasso di occupazione femminile	15,0	17,4	24,6
Tasso di occupazione	<b>29,8</b>	<b>30,6</b>	<b>36,5</b>
Indice di ricambio occupazionale	131,9	205,4	235,0
Tasso di occupazione 15-29 anni	20,8	20,7	28,7

Il tasso di occupazione mostra una crescita del **6,7%**, passando dal **29,8%** nel **1991**, al **30,6%** nel **2001** e arrivare al **36,5%** nel **2011**. All'aumentare della partecipazione al mercato del lavoro femminile, aumenta il tasso di occupazione femminile del **9,6%** (**15%** nel **1991** e **24,6%** nel **2011**), ovvero **5,9%** in più rispetto al tasso di occupazione maschile che cresce solo del **3,7%** (**45,8%** nel **1991** e **49,5%** nel **2011**), denotando però una maggiore presenza di uomini occupati rispetto le donne.

Il tasso di occupazione dei giovani di 15-29 anni cresce del **7,9%** dal 1991, arrivando ad un valore non molto elevato, pari al **28,7%** nel **2011**, di conseguenza il ricambio occupazionale aumenta del **103,1%** dal 1991, passando da **131,9%** nel **1991** a **235%** nel **2011**, in linea con l'elevata disoccupazione giovanile.

**Tabella 22. Occupazione – confronti territoriali al 2011**(fonte: ISTAT)

Indicatore	Cellole	Campania	Italia
Tasso di occupazione	36,5	34,6	45,0
Indice di ricambio occupazionale	235,0	290,4	298,1
Tasso di occupazione 15-29 anni	28,7	23,0	36,3

Sia il tasso di occupazione che il tasso di occupazione dei giovani di 15-29 anni risultano superiori ai valori percentuali della Campania ma inferiori a quelli nazionali, mostrando un calo dell'occupazione rispetto al resto della penisola e al tempo stesso un assestamento in linea con i valori regionali. L'incidenza negli ambiti occupazionali della popolazione cellolese rispecchia in buona parte i trend regionali e nazionali.

**Tabella 23. Occupazione – indicatori ai confini e confronti territoriali al 2011**(fonte: ISTAT)

Indicatore	1991	2001	2011		
Cellole				Campania	Italia
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	14,4	10,3	9,7	7,3	5,5
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	28,5	26,4	21,3	21,5	27,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	35,5	39,9	46,4	52,5	48,6
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	21,6	23,3	22,6	18,7	18,8
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	14,9	30,9	24,2	31,5	31,7
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	41,9	26,5	21,0	17,8	21,1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	10,8	15,8	17,8	19,9	16,2
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	79,4	97,3	117,1	141,4	161,1

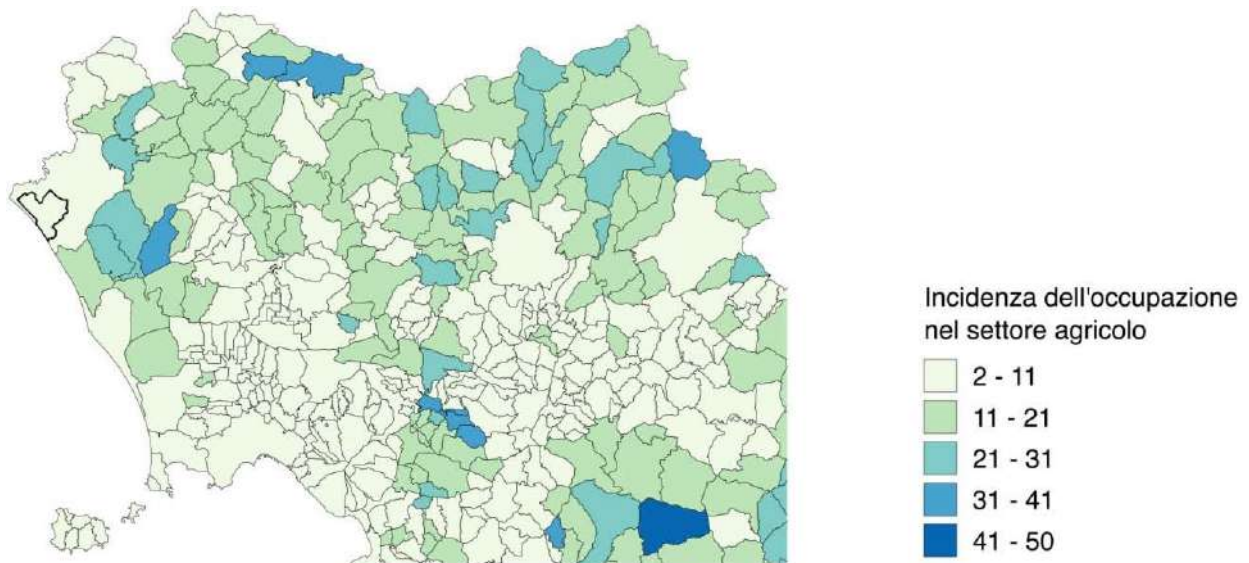


Figura 28. Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo (fonte: Istat)

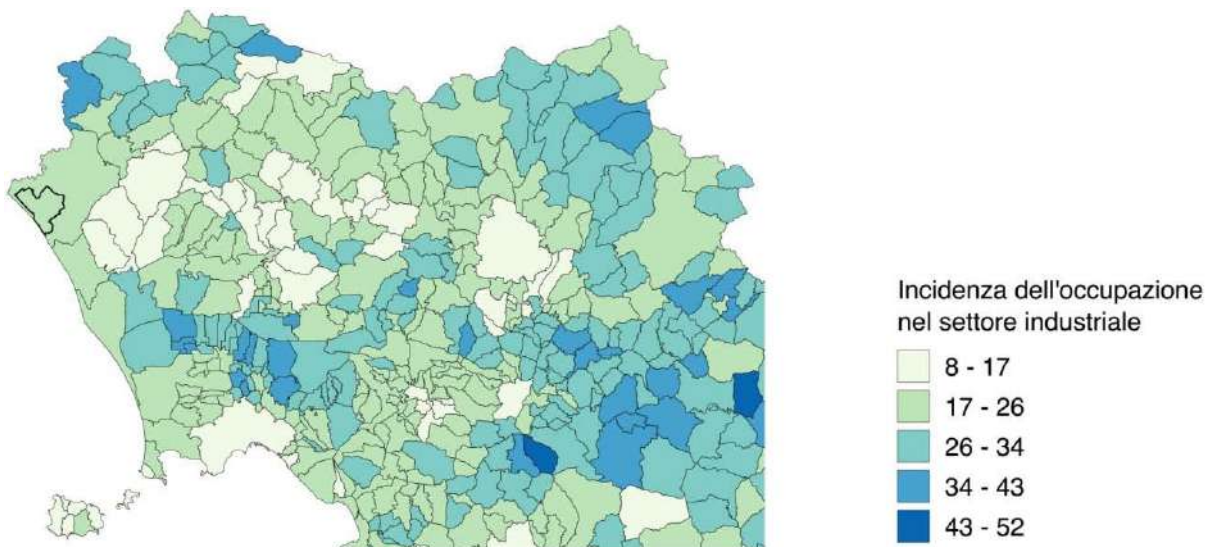


Figura 29. Incidenza dell'occupazione nel settore industriale (fonte: Istat)

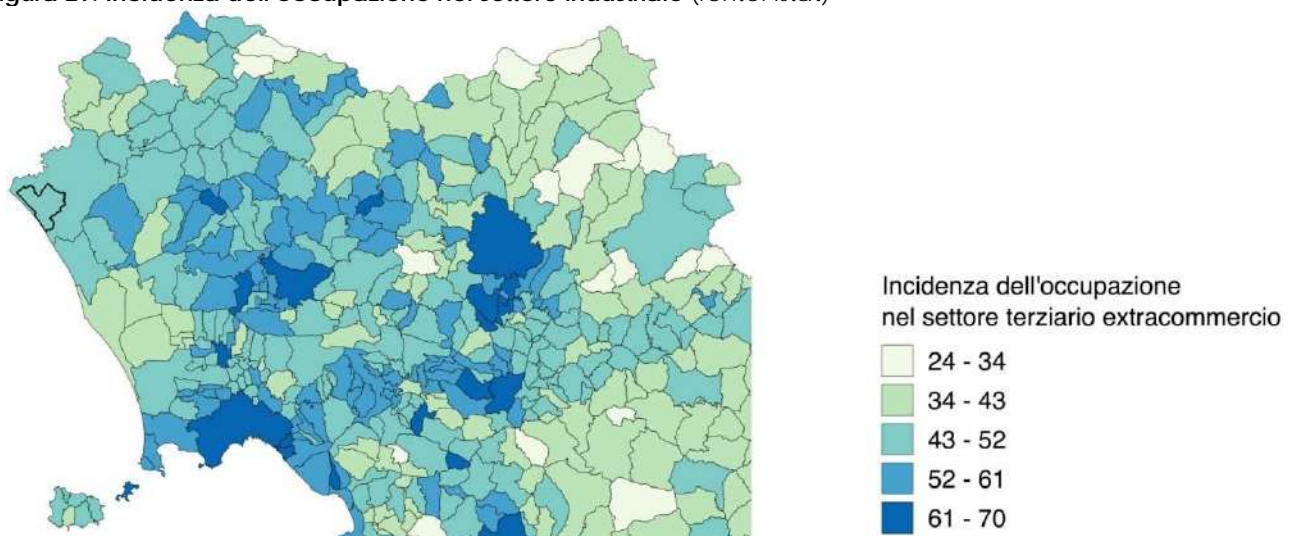


Figura 30. Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio (fonte: Istat)



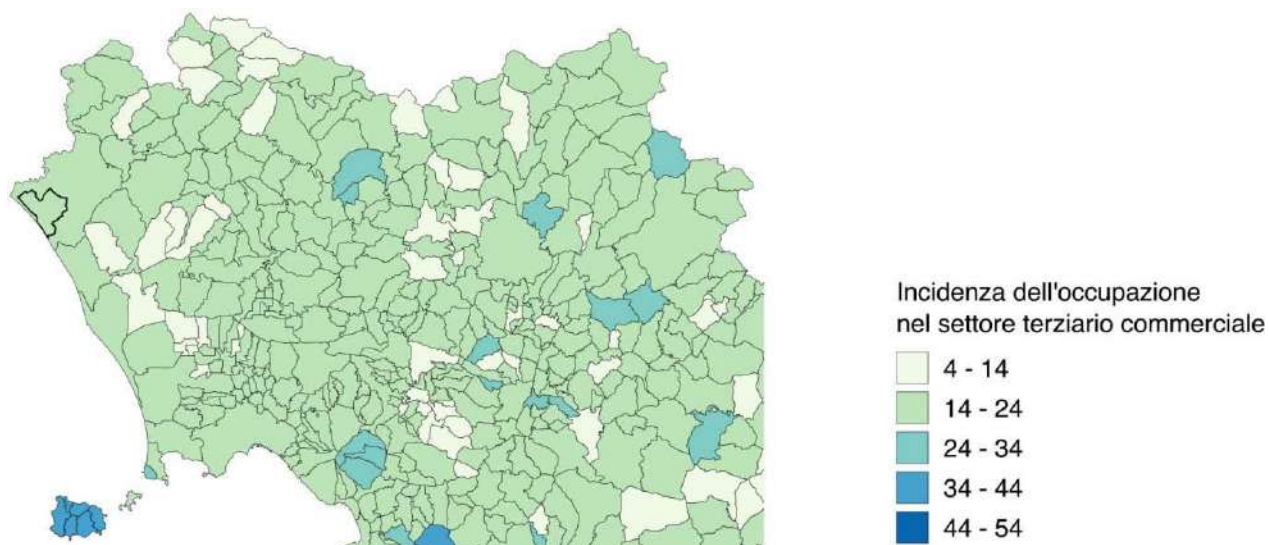


Figura 31. Incidenza dell'occupazione nel settore terziario commerciale (fonte: Istat)

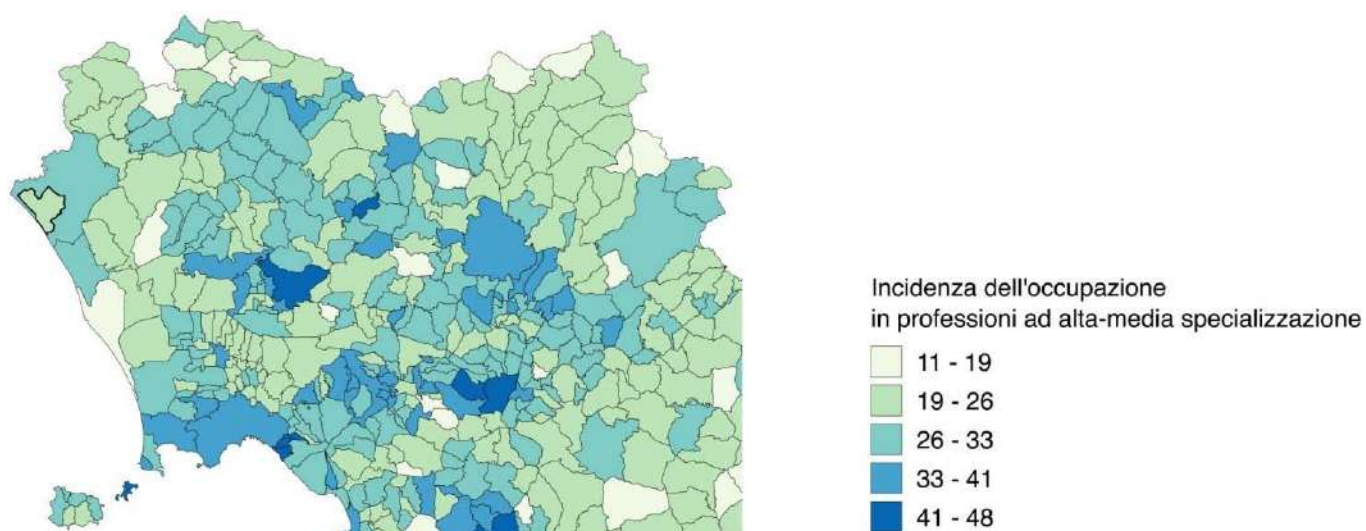


Figura 32. Incidenza dell'occupazione nel settore professioni alta-media specializzazione (fonte: Istat)

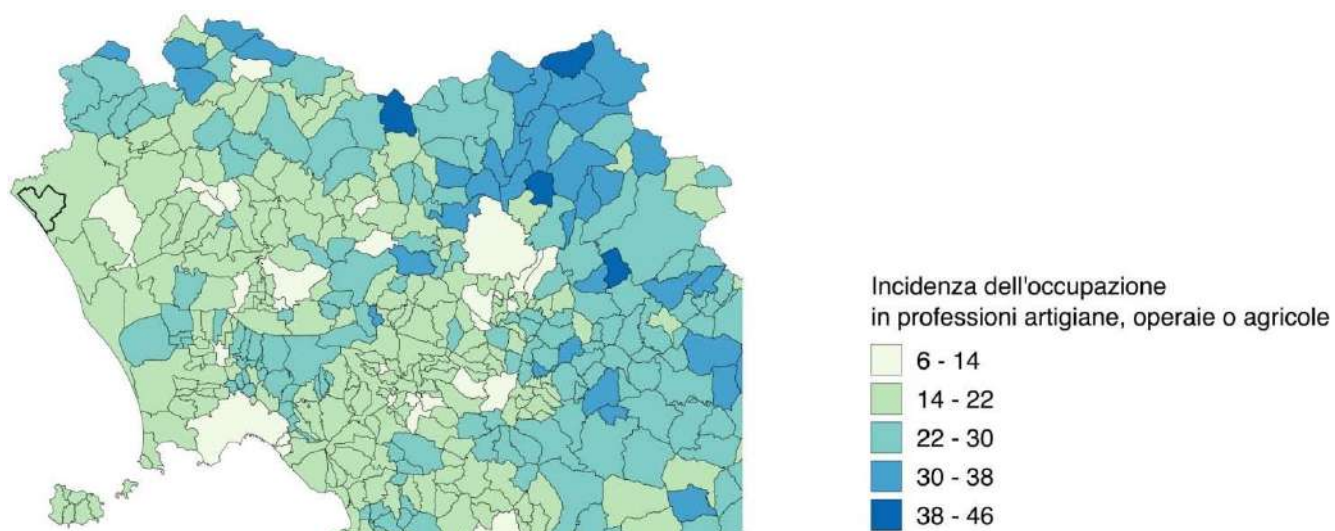


Figura 33. Incidenza dell'occupazione nel settore professioni artigiane, operaie, agricole (fonte: Istat)

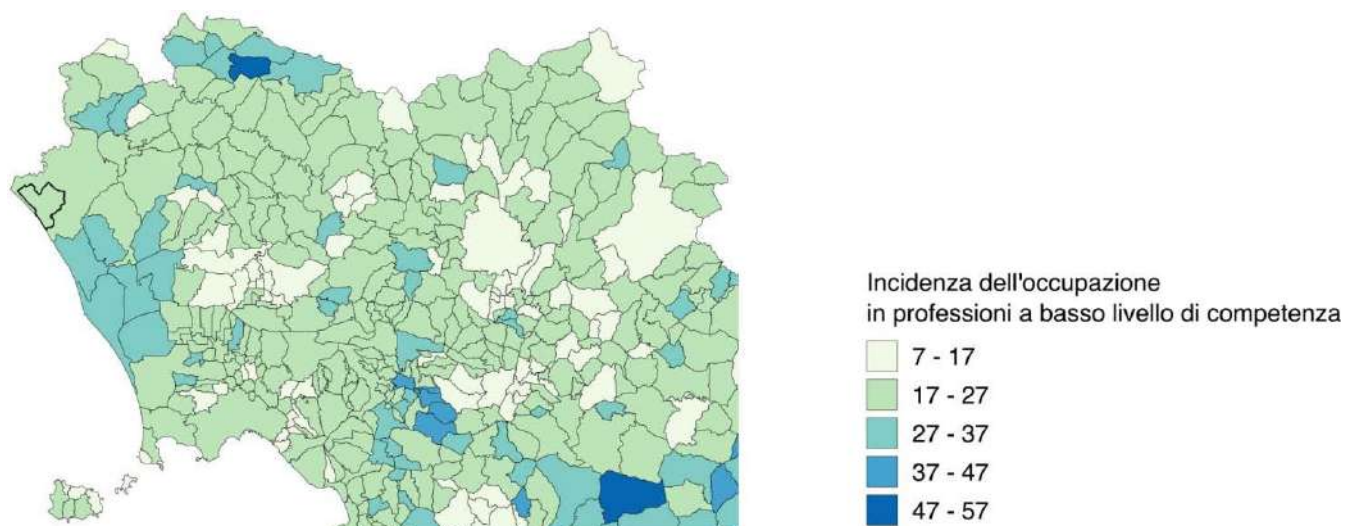


Figura 34. Incidenza dell'occupazione nel settore professioni a basso livello di competenza (fonte: Istat)

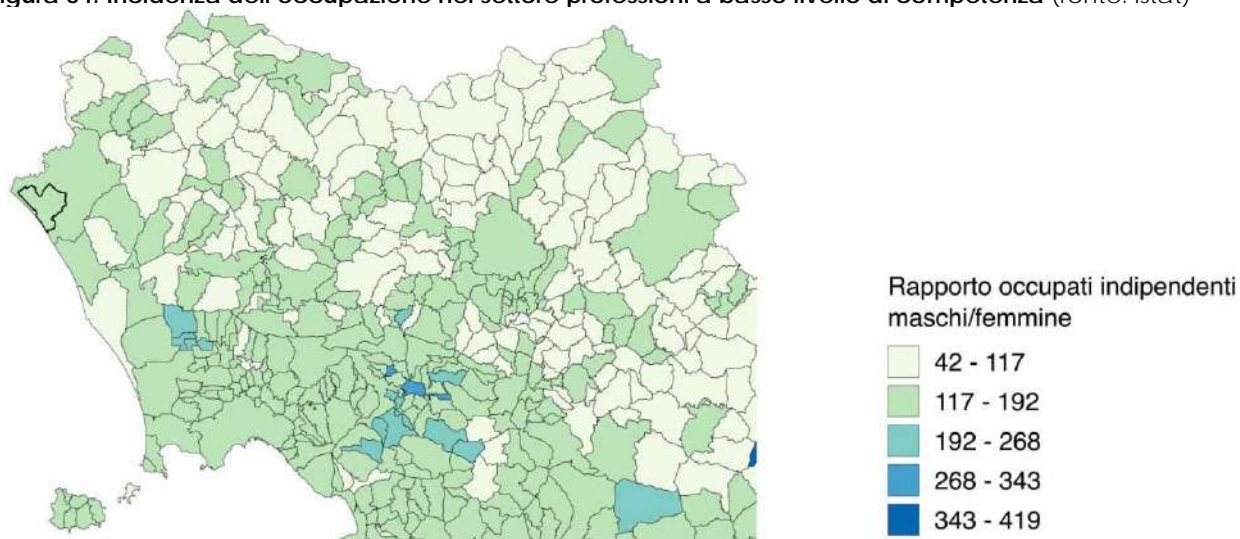


Figura 35. Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine (fonte: Istat)

Il settore lavorativo in cui l'occupazione incide maggiormente risulta essere nel 2011 il settore terziario extracommercio (**46,4%**), in crescita rispetto al **1991 (35,5%)** e quasi in linea con i dati della Campania (**52,5%**) e d'Italia (**48,6%**).

All'aumentare dell'occupazione nel terziario corrisponde un calo d'incidenza dell'occupazione nei settori agricolo, industriale e in professioni artigiane, operaie o agricole. Nonostante Cellole sia ricca di terreni agricoli, l'occupazione nel settore agricolo è diminuita del **4,7%** dal **1991 (14,4%)** fino al **2011 (9,7%)** e l'incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole si è ridotta del **20,9%**, passando dal **41,9%** nel **1991** e diventando dapprima **26,5%** nel **2001** e **21%** nel **2011**. Nonostante le criticità l'occupazione nel settore agricolo si attesta su valori coerenti, se non superiori a quelli regionali e nazionali.

Appare in lieve crescita l'occupazione nel settore commercio (+1% nel 2011) e l'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione, dove ad un primo innalzamento nel 2001 (+16%) è seguito un calo del 6,7%, mentre è in netto aumento l'occupazione in professioni a basso livello di competenza (+7% nel 2011).

Si alza anche il rapporto occupati indipendenti maschi/femmine, evidenziando un ulteriore aumento dell'occupazione indipendente sia maschile che femminile, passando dal **79,4%** nel **1991**, fino a raggiungere il **117,1%** nel **2011** ma restando al di sotto dei dati regionali (**141,4%**) e nazionali (**161,1%**).

**imprese attive sul territorio**

Di seguito è riportata la tabella che indica le principali imprese operanti nel comune di Cellole suddivise per classi di addetti (ATECO).

Tabella 24. Numero imprese attive - 2011(fonte: ISTAT)

Numero imprese attive										
Ateco 2007	Classe di addetti									
	0	1	2	3	6	10	16	20	50	Tot
				-	-	-	-	-	-	
				5	9	15	19	49	1000 e più	
<b>Totale</b>	22	292	78	69	14	4	1	3	..	<b>483</b>
<b>agricoltura, silvicoltura e pesca</b>	..	1	..	..	..	..	..	..	..	<b>1</b>
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi	..	1	..	..	..	..	..	..	..	<b>1</b>
silvicoltura ed utilizzo di aree forestali	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
pesca e acquacoltura	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
estrazione di minerali da cave e miniere	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
estrazione di minerali metalliferi	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
altre attività di estrazione di minerali da cave e miniere	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>attività manifatturiere</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	..	<b>3</b>	..	<b>41</b>
industrie alimentari	1	3	2	3	1	1	..	1	..	<b>12</b>
industria delle bevande	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
industrie tessili	..	1	..	..	..	..	..	..	..	<b>1</b>
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia	..	..	..	..	..	1	..	..	..	<b>1</b>
fabbricazione di articoli in pelle e simili	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	..	2	..	1	..	..	..	..	..	<b>3</b>
fabbricazione di carta e di prodotti di carta	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
stampa e riproduzione di supporti registrati	1	1	1	1	..	..	..	..	..	<b>4</b>
fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti chimici	..	..	..	..	..	..	..	1	..	<b>1</b>
fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	..	..	3	..	..	..	..	..	..	<b>3</b>
<b>metallurgia</b>	..	..	..	1	..	..	..	..	..	<b>1</b>



fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	2	2	1	2	..	..	..	..	..	7
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	..	..	..	1	..	..	..	..	..	1
fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	..	..	1	..	..	..	..	..	..	1
fabbricazione di altri mezzi di trasporto	..	..	..	..	..	..	..	1	..	1
fabbricazione di mobili	..	1	..	..	..	..	..	..	..	1
altre industrie manifatturiere	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	1	3	..	..	..	..	..	..	..	4
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	..	..	..	..	..	1	..	..	..	1
raccolta, trattamento e fornitura di acqua	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
gestione delle reti fognarie	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali	..	..	..	..	..	1	..	..	..	1
attività di risanamento e altri servizi di gestione dei rifiuti	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
costruzioni	4	24	9	9	2	..	..	..	..	48
costruzione di edifici	2	6	4	3	2	..	..	..	..	17
ingegneria civile	..	3	..	..	..	..	..	..	..	3
lavori di costruzione specializzati	2	15	5	6	..	..	..	..	..	28
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	3	109	30	19	4	1	1	..	..	167
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	..	12	2	3	..	..	..	..	..	17
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	2	17	1	3	1	..	..	..	..	24
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	1	80	27	13	3	1	1	..	..	126
trasporto e magazzinaggio	1	3	1	1	..	..	..	..	..	6
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	1	2	1	1	..	..	..	..	..	5
trasporto marittimo e per vie d'acqua	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
trasporto aereo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	..	1	..	..	..	..	..	..	..	1
servizi postali e attività di corriere	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..

attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	3	34	14	12	4	..	..	..	..	67
Alloggio	2	2	1	..	..	..	..	..	..	5
attività dei servizi di ristorazione	1	32	13	12	4	..	..	..	..	62
servizi di informazione e comunicazione	1	2	..	1	..	..	..	..	..	4
attività editoriali	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	..	1	..	..	..	..	..	..	..	1
attività di programmazione e trasmissione	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Telecomunicazioni	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	1	..	..	..	..	..	..	..	..	1
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	..	1	..	1	..	..	..	..	..	2
attività finanziarie e assicurative	..	8	1	2	..	..	..	..	..	11
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	..	8	1	2	..	..	..	..	..	11
attività immobiliari	4	4	3	..	..	..	..	..	..	11
attività immobiliari	4	4	3	..	..	..	..	..	..	11
attività professionali, scientifiche e tecniche	..	43	1	4	..	..	..	..	..	48
attività legali e contabilità	..	18	1	2	..	..	..	..	..	21
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche	..	16	..	2	..	..	..	..	..	18
ricerca scientifica e sviluppo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
pubblicità e ricerche di mercato	..	2	..	..	..	..	..	..	..	2
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	..	7	..	..	..	..	..	..	..	7
servizi veterinari	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1	7	4	..	1	..	..	..	..	13
attività di noleggio e leasing operativo	..	2	..	..	..	..	..	..	..	2
attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	..	2	1	..	..	..	..	..	..	3
servizi di vigilanza e investigazione	1	..	..	..	..	..	..	..	..	1
attività di servizi per edifici e paesaggio	..	3	1	..	..	..	..	..	..	4

attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	..	..	2	..	1	..	..	..	..	3
Istruzione	..	..	..	1	..	..	..	..	..	1
sanità e assistenza sociale	..	14	1	2	1	..	..	..	..	18
assistenza sanitaria	..	14	1	2	1	..	..	..	..	18
servizi di assistenza sociale residenziale	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
assistenza sociale non residenziale	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	..	13	3	1	1	..	..	..	..	18
attività creative, artistiche e di intrattenimento	..	2	..	..	..	..	..	..	..	2
attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	..	1	..	..	1	..	..	..	..	2
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	..	10	3	1	..	..	..	..	..	14
altre attività di servizi	..	17	3	8	..	..	..	..	..	28
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	..	4	..	1	..	..	..	..	..	5
altre attività di servizi per la persona	..	13	3	7	..	..	..	..	..	23

Gli ambiti in cui sono presenti maggiori imprese attive sono **il commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli e commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)**, che contano rispettivamente **167** e **126** imprese.

Seguono le imprese attive nel campo di **attività dei servizi di alloggio e di ristorazione (67)**, di **attività di servizi di ristorazione (62)**, di **attività professionali, scientifiche e tecniche (48)**, di **costruzioni (48)** e di **attività manifatturiere (41)**.

Sono poche le imprese attive nel **campo industriale**, variano da **1** a **7** imprese per tipologia di attività industriale e **1** nel campo **dell'agricoltura, silvicoltura e pesca** e **1** nel campo delle **coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi**.

Tale valore riflette il dato d'incidenza dell'occupazione maggiore nel settore terziario e inferiore nei settori industriale e agricolo.

#### 4.2.2 dimensionamento del fabbisogno di attività terziarie

Per il dimensionamento del fabbisogno di attività terziarie è possibile dedurre alcune indicazioni generali dal PTCP della Provincia di Caserta.

Le norme di attuazione del PTCP di Caserta all'art. 67 descrivono "Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni produttive" al punto 1 in cui il P.U.C. deve raggiungere accordi su base intercomunale, devono prevedere l'utilizzo di aree già urbanizzate all'interno dei nuclei industriali individuati dal consorzio per le aree di sviluppo industriale e di utilizzare le aree negate (Capo II, Parte II).

Inoltre il PTCP definisce il dimensionamento di spazi per la produzione di beni e servizi, sotto forma di incremento gli spazi attualmente utilizzati, distribuiti per ciascun ambito. Calcolare l'aliquota di attrezzature e servizi è di norma definito sotto forma di incremento massimo degli spazi attualmente utilizzati.

Tabella 25. Stralcio della tabella art. 67 Norme di attuazione PTCP

<i>Ambito insediativo</i>	<i>Industria</i>	<i>Servizi</i>
Aversa	7.6%	3.3%
Caserta	12.6%	9.1%
Aree interne	3.1%	1.1%
Litorale Domitio	7.7%	3.6%

In particolare per il litorale domitio - sub ambito Nord, di cui il comune di Cellole fa parte, si può notare che l'incremento massimo dell'industria può essere quantificato nel **7,7%** mentre quello dei servizi del **3,6%** rispetto a quelli esistenti.

#### 4.2.3 analisi e fabbisogno di attrezzature e servizi

Il PTCP di Caserta fa riferimento al Decreto Ministeriale 1444/1968 e dall'art.31 della legge regionale n°16 del 2004 della Regione Campania, nel quale vengono stimati i valori degli standard urbanistici:

- **attrezzature scolastiche:** 4,5 mq/abitante;
- **attrezzature di interesse comune:** 2,0 mq/abitante;
- **verde pubblico e sport:** 9,0 mq/abitante;
- **parcheggi:** 2,5 mq/abitante.

Considerando la popolazione residente nel comune di Cellole al **2011 (7.693 unità)** e la previsione di popolazione al **2021 (8.278 unità)** è possibile calcolare il fabbisogno di standard e di attrezzature. Dall'analisi della tabella è possibile evidenziare l'entità della presenza di attrezzature e servizi all'interno del comune.

Tabella 26. Dotazione di attrezzature, verde, parcheggi e standard totali

PARCHEGGI		mq	Fabbisogno mq/ab	carenza
P1	PIAZZA RAFFAELLO	1654		
P2	PIAZZA NASSYRIA	585		
P3	PIAZZA ALDO MORO	300		
P4	VIA LEONARDO	1979		
P5	VIA MILANO (CAMPO SPORTIVO)	1782		
P6	BAIA DOMIZIA	12528		
P7	PARCHEGGI P.U.A.	573		
TOTALE		19.401	19.232,5	-168,5

SCUOLE PUBBLICHE		mq		
O1	SCUOLA INFANZIA E PRIMARIA, VIA MORAVIA	4106		
O2	SCUOLA INFANZIA E PRIMARIA, CENTORE	594		
O3	SCUOLA PRIMARIA "SERAO", VIA LEONARDO	1320		
O4	SCUOLA SECONDARIA I° GRADO, VIA UMBERTO I	5448		
O5	SCUOLA SECONDARIA II° GRADO IPSAR, CENTORE	792		
	ISTRUZIONE PUA	1456,92		
TOTALE		13.716,92	34.618,5	-20.901,58

VERDE E SPORT		mq	Fabbisogno mq/ab	carenza
V1	VILLA COMUNALE "ALDO MORO"	2698		
V2	VILLA COMUNALE "S. LUCIA"	1316		
V3	VILLA COMUNALE "ITALIA"	715		
V4	VILLA COMUNALE BORGO CENTORE	3705		
V5	PINETA, BAIA DOMIZIA	44870		
V6	VILLA COMUNALE BAIA FELICE	1739		
V7	VERDE P.U.A.	2016		
S1	CAMPO SPORTIVO, VIA MILANO	17541		
S2	PISCINA COMUNALE, VIA MILANO	1312		
S3	CAMPO CALCIO, BORGO CENTORE	4805		
TOTALE		80.717	69.237	+11.480

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		mq	Fabbisogno mq/ab	carenza
1	CASA COMUNALE	1950		
2	BIBLIOTECA	550		
3	POLIAMBULATORIO ASL	820		
5	CENTRO ANZIANI	40		
6	CENTRO "INSIEME"	315		
8	ARENA DEI PINI	29889		
9	TEATRO, BORGO CENTORE	797		
10	CINETEATRO, BAIA FELICE	1069		
	CASERMA CARABINIERI, VIA LEONARDO	282		
	DISTRETTO POLIZIA STRADALE, CENTORE	284		
	POSTE ITALIANE	286		
†	CHIESA DI S.LUCIA V.M.	795		
R1	CHIESA AVVENTISTA DEL 7° GIORNO	256		
†	CHIESA DI S. MARCO E S. VITO	1349		
†	VECCHIA CHIESA S.LUCIA	349		
†	SANTUARIO S. MARCO	110		
†	CHIESA S. CATERINA, CENTORE	412		
†	CHIESA S. MARIA STELLA MARIS	281		
TOTALE		<b>39.834</b>	15.386	<b>+ 24.448</b>

Facendo riferimento al D.M. 1444/1968, è possibile comparare le attrezzature e i servizi presenti su base comunale, ed analizzare le ipotetiche carenze da correggere, in particolare nella dotazione di parcheggi (-**168,5**) e di scuole pubbliche (-**20.901**), che risultano essere in quota inferiore rispetto a quella necessaria definita dal Decreto Ministeriale.

Le dinamiche demografiche e le caratteristiche socio-economiche del Comune di Cellole permettono di evidenziare che le attrezzature scolastiche potrebbero essere integrate con altre attrezzature (culturali e sociali), in grado di attivare e di supportare nuovi processi di sviluppo territoriale.

## PARTE SECONDA: IL PIANO PRELIMINARE DEL PUC

### 5. fondamenti teorici e metodologici

Il piano si configura come processo di cambiamento, risponde a problematiche ed esigenze diverse: non vincola le risposte ad un esito unico e irreversibile, si pone come strumento flessibile, capace di accogliere e recepire le dinamiche in atto, mutevoli e repentine, indirizzandole e disegnandone un percorso attuativo.

L'obiettivo è perseguito, nel rispetto delle normative vigenti nazionali e regionali, costruendo uno strumento in grado di inquadrare le soluzioni progettuali specifiche nell'ambito di un sistema più ampio di riferimento, dove le soluzioni puntuali sono valutate e verificate in un quadro di principi e valori rispetto ai quali trovare rispondenza.

La redazione del Piano è costruita attraverso un ragionamento sulle diverse scale del progetto e promuovendo interazioni tra i diversi strumenti urbanistici.

Il Piano Urbanistico del comune di Cellole si inserisce quindi, nell'evoluzione del ragionamento sul significato del piano e in particolare la sua redazione coincide con l'adeguamento della legislazione regionale all'orientamento legislativo e teorico nazionale.

L'articolazione in due livelli di pianificazione- "strutturale" e "operativo"- richiede una reinterpretazione del senso finora attribuito allo strumento.

Il Piano Strutturale si configura come strumento di programmazione, in quanto delinea le strategie che sottendono l'attuazione degli interventi in un arco temporale ampio. Il Piano Strutturale viene anticipato nei suoi contenuti sostanziali e programmatici dal Preliminare di PUC ovvero dal Documento Strategico che, attraverso un primo corredo analitico di base, costruisce i presupposti per le scelte prioritarie che quindi sottopone sia ai soggetti istituzionali coinvolti (SCA – Soggetti Competenti in materia Ambientale) sia alla città.

Il Piano Operativo invece riguarda l'attuazione del Piano e rappresenta il documento normativo di riferimento per gli interventi su tutto il territorio comunale.

Il PUC di Cellole considera, riordina e confronta valori e potenzialità del territorio sia rispetto alle sue componenti naturali, ambientali e storico-culturali, sia rispetto a quelle antropiche. Obiettivo primario del piano è di garantire la tutela e la valorizzazione delle sue componenti paesaggistiche e naturali in quanto risorse primarie per un corretto e ridotto consumo di suolo.

L'individuazione di questi elementi di "permanenza" non immutabili ma sicuramente generatori di valore determina un sistema di regole in grado di orientare la trasformazione.

Il PUC parte dall'istanza prioritaria di riduzione del consumo di suolo considerando prioritari il riuso e la rigenerazione dei suoli urbani esistenti preservando al massimo la superficie agricola da nuove urbanizzazione e interventi di impermeabilizzazione, ed edificazione non connessi all'attività agricola. In linea anche con i recenti indirizzi normativi nazionali, regionali e provinciali, il PUC deve considerare nuove strategie per il recupero e la riqualificazione dell'esistente sia a partire dalle aree di maggior degrado sia utilizzando il sistema degli spazi pubblici come motore della trasformazione.

#### 5.1 il processo di piano: piano strategico e piano operativo

piano	azione diacronica fra i diversi progetti gestito dalla comunità, diretto a operatori e progettisti
programmazione	scelta delle priorità attuative, rimessa a punto del Piano

progetto                      azioni sincroniche e coordinate che trasformano l'ambiente

In questa articolazione delle tradizionali attività di pianificazione e progettazione si inserisce la distinzione oggi vigente tra piano strutturale e piano operativo. L'intersezione necessaria tra questi due momenti del piano, richiede che la fase operativa corrisponda non solo alla trasformazione ma diventi un momento di verifica di fattibilità e attuabilità. Solo in questo modo il piano potrà configurarsi come processo che lavora all'interno del sistema dei vincoli esistenti verificando concretezza e sostenibilità territoriale e sociale delle decisioni.

La fase di pianificazione viene quindi risolta dal ruolo strategico dello strumento urbanistico.

La programmazione appartiene alle scelte dell'amministrazione che attraverso lo strumento operativo individua le priorità e le verifica in rapporto alle scelte strategiche, le confronta con i valori assunti (ambiente, tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, storiche e culturali, riduzione del consumo di suolo, potenziamento e qualità del verde, ...) e ne verifica l'attuabilità.

Il piano operativo è un momento di verifica della fattibilità, di risposta del territorio ma anche di attuabilità, verificando concretezza e sostenibilità territoriale e sociale delle decisioni.

Si tratta di un processo circolare che richiede una revisione dei programmi e quindi delle azioni attuative progettuali per tornare al quadro strategico più ampio.





## 5.2 principi e criteri di impostazione del piano

Il Piano urbanistico, risultato della riflessione della comunità sul suo rapporto con il territorio e momento di coordinamento di reali azioni di trasformazione, si basa su alcuni assunti generali:

### a. affrontare la complessità

Ad ogni livello, affrontare i problemi singolarmente conduce a soluzioni apparenti, determina realtà inestricabili. Isolare i problemi contribuisce a creare città invivibili, luoghi senza anima, privi di riferimenti ed identità. La schematicità propria della cultura funzionalista da tempo è obsoleta. Le logiche riduttive della zonizzazione, gli astratti ricorsi a modelli e standard, hanno prodotto danni rilevanti. Contribuisce a questa visione "separata" l'attività istituzionale, distinta tra competenze, specificità settoriali, ruoli gerarchizzati determinando giustapposizioni di "oggetti" e iniziative prive di relazioni e reciprocità. Il processo di progettazione è relazionale, non può essere letto separatamente da altre visioni e iniziative, è confronto fra molteplici soluzioni allo stesso problema. Attento alle proprie regole, ogni intervento dialoga con la realtà, la fa evolvere e non la sostituisce: è un frammento di una realtà più ampia.

### b. esigenza di centro, luoghi di identità e riferimento,

Questa necessità non va confusa con l'esigenza di spazi funzionali: il Piano deve offrire risposta a diverse forme di "bisogni":

- il bisogno di centro: un simbolo, non semplice risposta a funzioni; non un centro di affari o commerciale, tanto meno un contenitore di funzioni che attirano folla. Alcuni elementi formali tradizionali possiedono un potere di comunicazione con profonde radici antropologiche.
- il bisogno di lavorare: crescita economica ed esigenze della produzione tendono a sradicare gli abitanti dal contesto. Offrire molteplici possibilità di scelta l'obiettivo del Piano e l'essenza della città.
- il bisogno di appartenere ad una comunità: partecipare ad una recita comune in uno scenario in continua evoluzione. La storia ci ha tramandato stabili rappresentazioni della memoria collettiva, valore positivo e connotativo di un'organizzazione spaziale. Nelle aree di formazione recente, somma di esigenze individuali, la collettività non è espressa. È indispensabile superare la schematica contrapposizione centro storico/periferia, assumendo un atteggiamento progettuale che ricerchi soluzioni nuove nei centri antichi e soluzioni antiche nelle aree recenti.
- il piano mobilita e orienta i diversi attori del territorio al dialogo e all'interazione, è l'occasione per ragionare intorno a questioni che interessano una comunità, per innescare reti di attori del cambiamento.

### c. il codice ecologico.

Il costruito è come un codice genetico che modifica, riforma, riordina e crea le premesse del futuro. Un'architettura ecologica è innanzitutto architettura: risponde a questo obiettivo ed all'ecologia. Rispetta il contesto, è sensibile alle regole esterne; è valutabile sul piano simbolico e per come risponde alle regole del costruire. Lavorare con i luoghi significa definirli. Ogni luogo ha confini, materiali e forme che lo definiscono. È un errore distinguere luoghi artificiali e naturali: tutto è artificio, modificato nei secoli dalla mano dell'uomo. Il luogo è l'eredità che le generazioni precedenti trasmettono a quelle future.

Le conseguenze dirette di queste acquisizioni sono rintracciabili sotto diversi aspetti:

- la cultura del riuso mitiga quella della conservazione: riconoscere l'architettura come fenomeno di stratificazione storica e di accumulazione che quindi sostiene la continua reinvenzione dell'esistente.
- la riqualificazione dello spazio collettivo aperto, dei vuoti urbani, è prioritaria perché incide sui comportamenti e rende lo spazio pubblico disponibile per nuovi usi. La riqualificazione dei vuoti urbani, agevole e rapida a realizzarsi, produce riverberi positivi, dà nuove identità ai luoghi.
- occorre concepire il Piano come coordinamento e controllo di progetti sulle diverse "area problema". Agire su una pluralità di nodi del territorio e affiancare, come processo dal particolare al generale, la logica sottesa alla legislazione urbanistica attuale, che sembra procedere in direzione opposta.

### 5.3 il processo di formazione delle decisioni: la partecipazione

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>I cittadini hanno</b> | - | coscienza dei problemi                                 |
|                          | - | consapevolezza dello spazio urbano                     |
|                          | - | cultura che lo spazio esprima valori                   |
| <b>I progettisti</b>     | - | predispongono il metaprogetto del percorso progettuale |

che

prevede i momenti di verifica del suo avanzamento

- sollecitano la diffusione in sito del metaprogetto e la formazione di strutture di informazione e discussione

#### **L'approccio partecipativo,**

- investe la totalità delle questioni, ma si applica con particolare attenzione alla scala degli interventi di trasformazione, determinando senso di appartenenza nei confronti del progetto urbano;
- si articola sia rispetto alle tematiche generali sollevate dal piano sia alle specifiche problematiche legate ai singoli contesti alle numerose realtà che partecipano dell'ambiente urbano complessivo e che chiedono anche continuo e rinnovato riconoscimento e ricostruzione identitaria rispetto ai cambiamenti repentini che la città determina.

#### 5.4 la nuova domanda di pianificazione e la riforma urbanistica: perequazione

Il piano definisce regole e modalità d'uso del suolo differenziate sul territorio.

Le tradizionali procedure espropriative accentuano l'inequità del piano e lo rendono difficile nell'attuazione per scarsità delle risorse nonché per la mancanza di consenso che - unita ad un apparato amministrativo-legislativo garantista e complesso - articola procedure dilatorie.

La perequazione, richiamata dalla Legge Urbanistica Regionale n.16/2004, promuove l'indifferenza della proprietà immobiliare rispetto al piano ed introduce principi di equità. Implica la cessione gratuita delle aree per attrezzature e servizi (sia riferite all'intervento specifico, sia al fabbisogno pregresso, sia alle attrezzature di scala superiore) a carico dei soggetti promotori dei singoli interventi di trasformazione.

In termini schematici, il principio di attuazione fa riferimento alle regole del **comparto** assegnando un indice di utilizzazione del suolo riferito all'intera superficie territoriale del comparto stesso. Tale indice, espresso in mq. di solaio utile (*nonché vendibile*) su mq di territorio, garantisce la quantità edificabile concentrata sulle superfici fondiari che resteranno in proprietà privata. Si trasferisce in tal modo l'edificabilità espressa convenzionalmente dalle aree per attrezzature e servizi, nelle aree private. Di conseguenza il comparto cede gratuitamente al pubblico -senza ricorso all'esproprio- le superfici per fabbisogni pregressi e standard del comparto.

L'applicazione di queste regole può avvenire o con indicazioni preferenziali di localizzazioni pubbliche all'interno dei singoli comparti, ovvero mediante negoziazione legata a puntuali scelte progettuali. La perequazione quindi:

- Riguarda le trasformazioni urbanistiche incluse nel Piano, tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale: le aree interne ai tessuti urbani, le aree libere marginali, ecc...
- Coinvolge le aree da destinare ad uso collettivo destinate a soddisfare bisogni pregressi, dovranno essere obbligatoriamente cedute all'amministrazione comunale o gratuitamente o tramite acquisizione da parte di quest'ultima a bassi valori.
- Utilizza indici territoriali unitari all'interno di ciascun comparto che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione e comprendono le superfici destinate a standard (attrezzature, verde pubblico e parcheggi) pregresso. La localizzazione delle nuove quote di edificabilità all'interno degli ambiti di trasformazione è indifferente rispetto alla proprietà fondiaria, e può basarsi su una valutazione urbanistica qualitativa. I proprietari, delle aree coinvolte, parteciperanno pro-quota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla soluzione prevista dal piano;
- Si attua attraverso il ricorso al comparto edificatorio che coincide con l'ambito di trasformazione, integrato da una convenzione che disciplina la partecipazione pro - quota dei proprietari alle volumetrie consentite, ma anche gli impegni relativi alle aree da cedere con modalità compensativa e agli oneri da sostenere;
- Richiede l'accordo tra i soggetti coinvolti all'interno di ciascun ambito di trasformazione (comparto) e questo determina maggiore qualità dell'ambiente urbano.

## 5.5 Ufficio di Piano e informatizzazione

L'istituzione di un Ufficio di Piano garantisce la partecipazione attiva sia della struttura comunale che della cittadinanza ed agevola la gestione ed attuazione del Piano durante:

- fase di analisi: organizzazione del lavoro di raccolta dati,
- fase di stesura del Piano: coordinamento e verifica decisionale
- fase di attuazione e gestione: aggiornamento dati e verifica attuazione PUC

L'Ufficio di Piano può diventare luogo d'incontro e discussione delle diverse competenze che partecipano alla stesura del Piano nonché lo spazio fisico di costante osservazione dell'attività del PUC.

Il nuovo Piano Urbanistico si avvale di un Sistema Informativo, finalizzato all'automazione dei procedimenti e al supporto dei processi decisionali di gestione del territorio e dell'ambiente. Il progetto del Sistema Informativo parte dal presupposto che esso diventi parte integrante del processo di analisi, progettazione e gestione dell'ambiente e del territorio.

Il sistema informativo, basato su tecnologia GIS, realizzerà come prodotti finali delle cartografie tematiche specifiche, sia su supporto cartaceo che digitale, integrate e connesse ad archivi informatici descrittivi dell'attuale situazione socio-economico-territoriale. Attualmente è possibile creare strutture GIS operanti su Internet che permettono di accedere, fruire e aggiornare informazioni e dati territoriali, senza dover affrontare spese elevate di attrezzature e competenze: in altri termini, senza avere un GIS sul proprio computer.

Questa soluzione permette la consultazione via Web: il risultato visibile all'utente è costituito da pagina HTML al cui interno il prodotto dell'elaborazione GIS è presentato tramite un'immagine GIF. SQL SERVER è stato scelto per la gestione del data base relazionale.

Questi programmi sono tra i più diffusi a livello nazionale, sia nell'ambito della Ricerca che della Pubblica Amministrazione; costituiscono pertanto uno standard de facto, garantendo una facile accessibilità a dati già esistenti ed un'immediata fruibilità dei prodotti da parte di numerose Istituzioni operanti nell'ambito del governo e della gestione del territorio.

Il Preliminare di PUC con tutti i suoi elaborati sarà consultabile sul sito del Comune attraverso la specifica piattaforma predisposta sulla quale sarà anche possibile caricare la documentazione trasmessa da Enti e cittadini durante il processo partecipativo conseguente l'elaborazione del Preliminare.

## **6. trasformabilità ambientale e insediativa: strategie per un processo di cambiamento**

La città è prima di tutto un luogo fisico, da riconoscere o riconosciuto, fatto di spazi, liberi, comuni o chiusi, negati, recintati.

Il PTCP approvato parla di territori negati, degradati o inutilizzati che, per la gran parte sono il risultato di logiche separate a volte anche pianificate ma che per rispondere a singoli bisogni hanno occupato porzioni consistenti di territorio con centri commerciali, abitazioni, case isolate o gruppi di ville unifamiliari, infrastrutture di vario genere, ecc... in risposta a bisogni singoli e specifici.

A questi territori negati il PTCP attribuisce potenzialità di trasformazione in termini di uso urbano oppure utilizzazione naturalistica. Al fondo di questa scelta che lo strumento di scala territoriale impone a volte con precisione o dimensioni improprie rispetto alla sua scala di riferimento (1/25.000) c'è la necessità di riscoprire il territorio, portare, attraverso il Piano urbanistico, una lettura fisica e spaziale che dia evidenza al segno topografico, lo faccia ritornare ad essere l'elemento di partenza della riflessione urbanistica, dell'idea di città che il nuovo piano propone. Non si tratta di considerare il piano come un disegno minuto dello spazio fisico ma di riportare alcuni elementi fisici significativi per immettere nuove qualità introducendo elementi di originalità che possano riqualificare un quartiere, un luogo, un territorio. Portare in evidenza elementi di riconoscibilità visiva, riferimenti che consentano la lettura della città alle diverse scale contemporaneamente.

Il Piano si baserà sul principio della densificazione, a scale diverse, ovvero adottando strategie differenziate perché adatte a ciascun tipo di urbanizzazione.

Il territorio di Celole è punteggiato di enclave urbanizzate all'interno dello spazio aperto con edilizia agricola e non, abusiva o cresciuta impropriamente intorno a borghi rurali, o in aree turistiche oggi prive di attrezzature e spazi adeguati ad una fruizione della risorsa costiera. Oppure si tratta di un'urbanizzazione più densa, frutto di uno sviluppo pianificato degli anni 60-70.

Si tratta quindi di costruire un'immagine del futuro che si fonda sul territorio esistente, lo legge, si rapporta ad esso per trovare i modelli per il suo avanzamento: occorre quindi che il Piano urbanistico sia in grado di fornire nuove relazioni, di costituire un momento di raccordo tra iniziative tra loro apparentemente distanti, sotto il profilo fisico-spaziale, funzionale e dell'uso.

L'elaborazione del nuovo PUC è una riflessione sulle vocazioni del territorio: a partire da una attenta comprensione dei reali rapporti che esistono (in termini di relazioni materiali, fisiche, immateriali, economiche, ...) tra il territorio e i suoi abitanti si dà forma al cambiamento.

Il rapporto con il paesaggio costiero oltre a favorire la presenza di attività turistico-ricettive è anche potenziale di qualità se fruito nel corso dell'intero anno e non solo nella stagione estiva anche in virtù del potenziale collegamento con le risorse storico culturali e paesaggistiche complessive.

## 6.1 la logica reticolare e i sistemi insediativi

I territori e i luoghi urbani contemporanei non sono definibili tramite le consuete immagini e visioni dei piani tradizionali. Il superamento della logica dello zoning richiede che al piano si attribuisca una diversa capacità di visione in grado cioè di cogliere sintomi di cambiamento e fornire metafore in grado di ricostruire il sistema di relazioni in atto o latente tra le pieghe del divenire.

La logica reticolare è una metafora interpretativa che serve per ricostruire i legami perduti e, nello stesso tempo, ricostruirne di nuovi in grado di fornire visioni e dare impulso al cambiamento.

La visione reticolare riporta alla scala comunale temi e questioni relative alla scala di lettura d'area vasta, quella più interessante riferita alla interpretazione dei segni del territorio e della storia ma anche quella codificata dagli strumenti di scala sovraordinata - in particolare il PTR (Piano territoriale Regionale) Campania e il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) Caserta. Mentre il PTR delinea azioni d'inquadramento, indirizzo e sviluppo, il PTCP definisce componenti strutturali del territorio e strategie di scala territoriale riferite all'ambito provinciale. Quest'ultimo in particolare detta linee di indirizzo e direttive per la pianificazione attraverso l'integrazione tra conservazione e gestione dei suoi valori paesaggistici, naturalistici e culturali, il miglioramento della infrastrutturazione a servizio degli insediamenti, nonché la razionalizzazione del settore produttivo per lo sviluppo economico e civile della popolazione. Inoltre, in relazione alla Pianificazione di scala comunale, vincola l'utilizzo di suolo rurale e aperto alla *"dimostrazione della impossibilità di soddisfare le nuove esigenze all'interno del territorio già urbanizzato e insediato"* obbligando al prioritario coinvolgimento -per la trasformabilità prevista- *"delle aree negate con potenzialità insediativa e degli aggregati malsani o insicuri nel territorio urbano d'impianto recente"* (Art.65 Norme PTCP). Rispetto a questa prescrizione di carattere puntuale riferita ai perimetri che il PTCP individua come "aree negate" va considerato il principio generatore che nella prassi urbanistica contemporanea è ormai considerato imprescindibile ovvero la riduzione del consumo del suolo e la tutela dei suoli liberi e destinati all'agricoltura esistenti.

La logica reticolare offre in questa direzione un supporto argomentativo e un criterio relativo alla scelta dei suoli e al principio di riqualificazione delle aree degradate esistenti fornisce rappresentazioni molteplici alle quali attribuire significati vecchi e nuovi, siano essi legati alle specificità di ciascun nucleo urbano o ai reciproci rapporti oppure al ruolo degli spazi interstiziali, paesaggi verdi tra i residui spazi inediti, interstizi incolti o residui agricoli, quali risorse strategiche di sostenibilità urbana e territoriale.

In questa ottica quindi il nuovo Piano urbanistico si pone come momento privilegiato per l'intersezione e la compresenza di differenti scale di lettura dello spazio fisico. L'intreccio tra scala paesaggistica e architettonica offre l'opportunità di affrontare in modo alternativo temi e problemi che interessano il processo di pianificazione:

### Intervenire su struttura e forma degli spazi pubblici

\* a partire dagli spazi non edificati -strade, piazze, percorsi, luoghi aperti in genere- da riqualificare come punti di aggregazione e di identità urbana

\* ridare disegno e qualità ad un sistema di luoghi aperti consente di introdurre significati inediti nel sistema urbano

- con costi relativamente modesti
- con velocità d'intervento elevata.

### facilitare l'attuazione degli interventi

- \* la costruzione di un edificio risponde alle esigenze di chi intende realizzarlo. Al tempo stesso deve apportare un "dono" alla città che l'autorizza. Ciò presuppone:
- \* sistematica adesione a principi di ordine ecologico ed ambientale
- \* semplificazioni procedurali di attuazione dei "comparti"

### idonee tipologie d'intervento

- \* occorrono tipologie d'intervento edilizio (nelle zone industriali o artigianali, come in quelle residenziali o ricettive) che privilegino principi di aggregazione e riducano il consumo di territorio;
- \* questo si ottiene introducendo in normativa
  - schede di intervento/ esemplificazioni
  - incentivi premiali opportunamente dosati.

La qualità va perseguita attraverso forme incentivanti e di stimolo fra le quali: incentivazioni fiscali, utilizzo dei concorsi di progettazione, attenzione normativa, progettuale ed esecutiva ad aspetti minuti dell'assetto urbano,

L'approccio proposto tende a coinvolgere reinterpretandolo il modo in cui è cambiato il senso di città, ovvero:

- valuta l'attuale offerta di servizi urbani di scala territoriale, il bacino di utenza e l'attuale configurazione riferita al bacino proposto e delimitato dal PTC
- individua le tipologie di servizi da localizzare sul territorio e le relative ricadute e interferenze con l'assetto territoriale: l'ampia offerta di servizi e attrezzature è incrementata allo scopo di potenziare l'attrattiva culturale e consentire nello stesso tempo un uso degli spazi urbani esteso all'intero arco giornaliero.
- considera primario il tema dell'accessibilità e nello stesso tempo tende a valorizzare le centralità urbane ovvero l'interazione con le attività a carattere urbano.
- supera la visione monofunzionale attraverso procedure che facilitino e consentano la mescolanza di attività essenziale perché si conferisca ad un luogo l'attributo di urbanità.

#### **6.1.1 il sistema storico-culturale**

Cellole è interessata da un tessuto storico di scala territoriale definito dai tracciati della rete stradale storica, dai segni della rete delle acque e dell'antico pantano, e dai puntuali centri, borghi, masserie o puntuali resti archeologici sparsi nel territorio agricolo.

Il Preliminare considera le componenti storiche del sistema insediativo elemento essenziale della strategia di valorizzazione ambientale e insediativa del territorio, sia ai fini della conservazione di valori identitari tra luoghi e popolazione insediata, sia ai fini del recupero di un'offerta insediativa spesso sotto-utilizzata, anche come elemento strategico di sviluppo delle attività turistiche. Pertanto il PUC nel promuovere azioni di tutela e valorizzazione delle parti storiche nonché dei beni storici e archeologici isolati, considera azioni non esclusivamente basate sul bene stesso ma, ove possibile, anche sulle relazioni che il bene ha nel tempo instaurato col contesto territoriale ed ambientale.

In sintonia con gli indirizzi provinciali, il Preliminare di Piano ravvisa la necessità di politiche territoriali integrate generate dal concetto di rete storico-culturale, ambientale, insediativa, degli spazi pubblici dell'intero territorio.

Le azioni promosse dal Piano saranno rivolte a favorire questa rete non in funzione di una specifica offerta (culturale, turistica, produttiva, insediativa, paesaggistica. ...) ma individuando punti di intersezione tra le diverse politiche del territorio allo scopo di massimizzare i risultati in ciascuna di queste e quindi creare maggiore consapevolezza negli abitanti, negli operatori, nei decisori e quindi favorire processi integrati dove i singoli interventi sono tra loro interrelati e calibrati nelle tempistiche e nei contenuti.

Il processo di riqualificazione urbana sarà affrontato consentendo e agevolando gli interventi nel centro storico per garantire la qualità dei progetti di recupero, ma anche mantenendo e rafforzando l'attuale articolazione sociale. Inoltre il PUC registrerà come nodi di rilievo territoriale le emergenze storiche che punteggiano il territorio aperto unite alla presenza di impianti stradali storici che legano questo contesto al più ampio sistema storico documentale.

### **6.1.2 tessuti recenti e aree specializzate**

Il tessuto edificato che interessa il territorio di Cellole ha differenti aree di concentrazione in rapporto alle funzioni prevalenti o ad attività specializzate in esso presenti.

Il tessuto urbano prevalentemente residenziale stabile è concentrato all'interno del territorio comunale dove, intorno al nucleo storico si è nel tempo consolidata una edificazione recente con spazi pubblici realizzati in posizione marginale rispetto al centro consolidato.

Lungo la costa invece sono localizzati gli insediamenti turistico-residenziali: quelli pianificati di Baia Domitia e Baia Felice e quelli diffusi e sparsi lungo l'intero tratto retrostante la costa di Sessa Aurunca.

I primi, oggetto di un disegno unitario, richiedono interventi finalizzati a incrementare qualità e attrattività anche in funzione di una maggiore riconoscibilità e individuazione di luoghi di condensazione per attività differenziate per la fruibilità di questa parte del territorio durante tutto l'arco dell'anno. Il collegamento tramviario favorirà questo processo grazie all'accessibilità da e verso il centro cittadino e la stazione di Sessa Aurunca e creando -in corrispondenza delle fermate- intorni di trasformabilità a carattere prevalente insediativo o ambientale.

Per gli insediamenti turistici a carattere spontaneo, più o meno concentrati o sparsi lungo il tratto tra la SS 7 Domitiana e la costa sarà valutata la possibilità di realizzare Piani di Recupero in funzione dei condoni in atto, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture e servizi necessari. Inoltre saranno favorite politiche per la riqualificazione degli spazi comuni attraverso l'uso del verde e alberature nonché processi di riqualificazione finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

Insediamenti di tipo specializzato per funzioni produttive sono presenti sul tutto il territorio dove si registra una macro area prevalentemente inutilizzata interna al perimetro ASI che interessa il comune di Sessa Aurunca. Inoltre, secondo le previsioni del PRG, sono presenti micro aree produttive a carattere sparso verso il confine est e ovest del territorio comunale. Il Piano considera prioritaria la localizzazione delle attività produttive compatibili con altre attività nell'ambito del mix funzionale previsto per le nuove aree insediative. Per le attività non compatibili invece sarà confermata la localizzazione industriale in area ASI - oggi prevalentemente libera- valorizzata dal passaggio della linea tramviaria di progetto.



Il Piano, in generale e in ogni parte del territorio insediato, incentiva il senso di urbanità attraverso l'individuazione di spazi pubblici e aree di condensazione sociale dai quali far partire un processo più ampio di riqualificazione urbana. L'urbanizzazione recente si è spesso ridotta ad una sommatoria di interventi diretti ciascuno a soddisfare una esigenza specifica, e ha condotto ad ingombrare il territorio di edifici e manufatti che, nel migliore dei casi, si compiacciono del loro isolamento. Nella storia la costruzione delle città si è invece sempre basata sull'affermazione di valori del tutto diversi ed opposti: le relazioni fra i singoli edifici, le piazze, i punti di incontro, hanno sempre rappresentato l'essenza dei motivi che giustificano la presenza stessa della città come luogo di scambi (commerciali, sociali, culturali, ...) e di conflitto fra gruppi diversi. Nei tessuti di recente formazione occorre pertanto ritrovare luoghi capaci di dare segno e significato alla vita urbana.

Il Piano deve porsi l'obiettivo primario di riconfigurare e dare nuovo senso agli spazi liberi, dove si può operare con interventi di modesta entità, rapidi nell'attuazione, capaci di assumere significati rilevanti. Nei tessuti esistenti, progetti che piacerebbe definire di "manutenzione urbana", ma che in realtà introducono qualità inedite nell'esistente operando con esperienza, immettendo alberi come elementi di volume e filtri e supporti sonori, lavorando sulle qualità materiche minute, sulla luce notturna, sui giochi d'acqua, sulle pavimentazioni, sugli aspetti cromatici. Il piano deve stimolare la creazione di nuove focalità, attivare l'interesse della collettività per una nuova qualità urbana reinterpretando i modi di appropriazione dello spazio contemporaneo alla luce di una pluralità di soggetti e di una variabilità temporale, quella ad esempio derivante dall'uso stanziale e temporaneo delle risorse territoriali.

### **6.1.3 ambiti di potenziale trasformabilità**

Il territorio resiste al cambiamento, ha molte rigidità. La valenza "ecologica" del piano sta nella sua possibilità di diventare flessibile, di adattarsi al tempo e al cambiamento. Solo così è possibile operare il cambiamento, agire su porzioni di territorio, scegliere spazi più aperti a questa potenzialità individuando legami, relazioni a scale differenti. Agendo così sugli spazi comuni, sul connettivo urbano, individuando centralità, polarità attrattive o semplicemente riconoscibili alla scala del quartiere. Tutto questo lasciando libertà alla espressione architettonica, alla organizzazione di spazi che potranno avvalersi di forme spaziali, architettoniche nuove. Queste esperienze puntuali potranno in seguito fornire lo spunto per nuovi spazi di "contagio" che potranno dare luogo a spazi di qualità diffusi tra loro collegati da un sistema di reti.

Il Preliminare, in linea con quanto definito dal PTCP in rapporto all'uso delle aree negate, individua aree con potenzialità di trasformazione coincidenti con aree libere a ridosso del tessuto urbano. Si tratta di aree potenziali per la futura trasformabilità tra i residui ineditati, cosiddetti relitti urbani, compatibili con le previsioni degli strumenti sovraordinati.

La scelta delle aree e il coinvolgimento dei residui ineditati interni al centro abitato risponde all'obiettivo di densificare usi, funzioni, socialità e di preservare nello stesso tempo la risorsa agricola a margine garantendo un'osmosi tra tessuti edificati e ambiente agricolo circostante. Infatti il carattere della trasformazione, a seconda della dominanza di tessuti edificati o di ambiente agricolo di pregio, tenderà verso caratteri insediativi o ambientali. Inoltre coinvolgerà anche le aree libere centrali, prioritarie per rafforzare la rete del connettivo urbano.

La qualità è funzione di tutto questo ed è parte integrante del discorso sulla sostenibilità della città, del territorio. Il senso di appartenenza al territorio da parte dei suoi abitanti, il benessere che deriva dalla costruzione di relazioni armoniose tra gli individui è parte integrante del vivere con gli altri ed è legato al concetto di centralità come spazi riconoscibili, tra loro relazionati, vuoti che diventano "isole affettive" perché arricchiti di senso collettivo.

L'ipotesi di intervento per la valorizzazione delle risorse esistenti può prevedere alcuni obiettivi che funzionalmente garantiscano la implementazione di funzioni accessorie e condizioni adeguate alla qualificazione dell'area. Gli obiettivi da raggiungere si originano sulla base di una premessa fondamentale: ogni forma di riqualificazione e valorizzazione ambientale e territoriale deve essere realizzata nel quadro del potenziamento dell'identità dei luoghi, dell'identità locale, della promozione delle "comunità locali" intese come sistema aggregato di risorse umane, ambientali, naturali e sociali che interagiscono per meglio integrare, in direzione funzionale, i propri subsistemi in relazione virtuosa con il sistema ambiente-natura.

## 6.2 reti di centralità e servizi

Il territorio di Cellole richiede una rilettura che le attribuisca un carattere identitario chiaro e riconoscibile a partire dalle sue componenti territoriali che si presentano oggi di scarsa qualità e in parte degradate. Centri, borghi, quartieri, possono diventare nodi riconoscibili di una rete ampia che si inserisce in un territorio complesso e partecipa di questa più ampia qualità, trasformando in positivo il suo ruolo di enclave.

Riconfigurare i nodi di una rete urbana comporta la trasformazione per parti (nodi urbani) con conseguente riverbero sull'intero sistema urbano ridefinendo nuovi equilibri tra le diverse componenti fornendo occasioni di riuso e reinterpretazione di un potenziale di spazi esistenti.

In particolare la rete delle centralità e dei servizi si sviluppa attraverso:

### 6.2.1 mobilità e accessibilità

Il sistema infrastrutturale è inteso non soltanto nei termini di efficienza stradale ma come connettivo spaziale generatore di occasioni per la formazione di nuovi spazi urbani o per la qualificazione di quelli già esistenti.

In continuità con la fascia costiera dell'area Domitiana, Cellole presenta analoghe problematiche di attraversamento del traffico turistico da e verso le località limitrofe e quindi di accessibilità e fruizione del tratto costa, sia interno al perimetro comunale sia incluso in quello di Sessa Aurunca che in parte costeggia.

Trattandosi di un attraversamento che non interessa direttamente l'abitato o le aree urbanizzate, come invece accade per il territorio di Mondragone, la problematica sembra di minore rilievo ma sicuramente esiste invece un tema da affrontare che riguarda l'accessibilità, la qualità del sistema stradale e l'offerta di sistemi di mobilità alternativi e sostenibili volti a valorizzare, mettendole in rete, le risorse storiche e ambientali che il territorio di Cellole offre.

La rete viaria e ferroviaria esistente per Cellole rappresenta una risorsa da utilizzare e fruire in una visione più ampia sia in relazione alla scala di riferimento sia in considerazione del traffico estivo, partendo dal presupposto di limitare il consumo di territorio e soprattutto ridurre le interferenze con il delicato sistema ambientale.

La SS7 Quater Domitiana è l'asse principale di attraversamento del territorio di Cellole dal quale si dipartono le viabilità di accesso al centro urbano verso nord-est e alla costa a sud-ovest.

Il Preliminare individua in due punti prossimi due nodi di ingresso e di collegamento città – mare.

Il primo coincide con l'attuale incrocio con la viabilità principale di accesso alla città (viale Risorgimento) e di collegamento con la costa (via Fontanavecchia). Questo snodo funge da Porta di accesso alla città -da una parte e al mare dall'altra- e in corrispondenza di questo nodo potranno esserci attrezzature attrattive e che richiamano alla fruizione e alla sosta l'utenza di passaggio, diretta cioè verso le località limitrofe. Il secondo nodo invece coincide con l'attraversamento della linea del tram-navetta che collega la stazione di Sessa Aurunca con il mare. In questo caso si tratterà di un attraversamento che comprende anche le viabilità ciclo-pedonali e sarà quindi semaforizzato per consentire l'attraversamento in sicurezza. Tra i due snodi potrà anche essere predisposto un sistema di

rallentamento del traffico per garantire la sicurezza e favorire l'uso sostenibile della viabilità esistente.

La valenza storica dei principali assi di attraversamento (via Appia e SS7 Quater Domitiana) sottolinea l'urgenza della riqualificazione e fruizione in termini di maggiore sostenibilità ambientale finalizzata alla valorizzazione dei tracciati storici nell'ottica della valorizzazione storico-culturale del territorio. Con questo stesso scopo la rete sostenibile potrà connettere le emergenze storiche e territoriali utilizzando anche la risorsa ambientale.

Il ripensamento della rete infrastrutturale sarà occasione per programmare interventi che rafforzino il senso e l'uso urbano dello spazio stradale come elemento di connessione e non di separazione integrato con la percorrenza ferroviaria che allarga l'utenza territoriale e la fruizione delle risorse urbane.

Il collegamento tramviario proposto con la stazione di Sessa Aurunca a servizio della costa e del centro urbano di Cellole rappresenta il cardine di questo ragionamento ed è in stretta relazione con la rete di spazi pubblici e connettivo urbano.

### **6.2.2 mobilità sostenibile**

La rete infrastrutturale fa perno su quella esistente per individuare una serie di azioni coordinate e integrate al fine di rispondere alle esigenze proprie di un territorio complesso e articolato che nello stesso tempo punta a superare e infrangere le barriere e le distanze fisiche fra le sue parti per la complessiva qualità e attrattività del contesto ma soprattutto per migliorare la vivibilità per i suoi abitanti.

La logica delle reti offre innumerevoli opportunità e rappresenta una risorsa non solo interpretativa, immateriale ma anche fisica: la rete infrastrutturale e il sistema della mobilità rappresentano un punto di vista esemplare.

La mobilità è un tema centrale sia per le specifiche problematiche riferite al territorio costiero e all'attraversamento della viabilità principale di collegamento con le località balneari a sud e a nord sia per la crescente domanda di trasporto "alternativo".

Il sistema infrastrutturale ha necessità oggi di acquisire un senso adeguato alle necessità di una città "sostenibile" ovvero vivibile, amichevole, accogliente, aperta a tutte le molteplici tipologie di utenti.

La strada è il connettivo urbano funzionale ma soprattutto di senso più significativo: va infatti considerata non solo come vettore di spostamento, ma come uno spazio di fruizione dell'ambiente urbano dove assumono rilievo le modalità di trasporto alternative (navette elettriche, biciclette, ...) e dove ha una parte importante il punto di vista del pedone.

Si tratta di una rete tutta da ripensare anche in rapporto ai suoi nodi che, opportunamente dotati di spazi di parcheggio emessi in relazione con i nodi ferroviari esistenti o da riattivare, possono consentire maggiore vivibilità conseguente alla riduzione del traffico automobilistico.

In questa ottica il Preliminare propone e verifica la possibilità di realizzare una viabilità di collegamento tramviario del tipo leggero o navetta a binario unico che collega la stazione di Sessa Aurunca prossima al confine nord est di Cellole e quindi il tratto ferroviario Roma-Formia-Napoli con la costa passando a ridosso del paese, quindi attraversando la Domitiana e collegandosi al mare nel punto di maggiore presenza insediativa. Il collegamento proposto precisa nel tracciato quanto indicato nel PTCP come "linea

ferroviaria di progetto" (Tav. C1.1.4 Assetto del territorio tutela e trasformazione) che collega con un tratteggio indicativo un collegamento ferroviario tra la stazione di Sessa Aurunca e il mare.

Nell'ottica della fattibilità del suddetto collegamento e anche in termini di fruibilità e di numero di passeggeri quindi ai fini della riqualificazione di aree di margine urbano, si è ritenuto di portare questo tracciato a ridosso del centro urbano di Celiole e quindi di avvicinarlo e collegarlo con aree individuate dal PTCP come "aree negate" a carattere insediativo o ambientale per poterle coinvolgere nella riqualificazione territoriale complessiva nell'ottica della sostenibilità.

Con lo stesso criterio si intende valorizzare i tracciati ciclabili esistenti incrementando così la rete della mobilità ciclabile con percorrenze volte alla fruizione delle aree ambientali protette nel territorio comunale ed in particolare sfruttando percorsi a ridosso del sistema di canali esistenti che formano l'area umida da valorizzare a ridosso della costa del "Pantano". Un tracciato ciclopedonale potrà affiancare il percorso del tram-navetta creando una ulteriore via di collegamento ciclabile con i nodi di rilievo territoriale nonché di scambio auto-ferro-bicicletta.

### **6.2.3 centralità e servizi: rete di aree di condensazione sociale**

Il piano trasforma la periferia in città, attribuisce centralità, creando una rete un connettivo che acquista nuovo senso. Riconfigurare i nodi di una rete urbana comporta la trasformazione per parti con conseguente riverbero sull'intero sistema che rintraccia nuovi equilibri tra le sue diverse componenti fornendo occasioni di riuso e reinterpretazione di un potenziale di spazi esistenti.

Il Piano si interessa dei vuoti, del connettivo urbano, dello spazio pubblico inteso come spazio non recintato dove c'è libero e continuo uso da parte di chiunque.

Non si tratta di considerare il piano come un disegno minuto dello spazio fisico ma di riportare alcuni elementi fisici significativi per immettere nuove qualità introducendo elementi di originalità che possano riqualificare un quartiere, un luogo, un territorio. Portare in evidenza elementi di riconoscibilità visiva, riferimenti che consentono la lettura della città alle diverse scale contemporaneamente.

Il Piano individua la rete degli spazi pubblici e in essa rintraccia le possibilità di riconoscervi o di formarvi coagulazioni utili all'identità degli abitati. È quindi privilegiato il disegno del vuoto e della qualità delle relazioni, non dei singoli edifici. Il Piano costruisce regole che riguardano anche gli spazi "non costruiti" -tali da renderli "esemplari" in termini di qualità- e "aree di condensazione sociale" dove si determina una densificazione di relazioni, attività, funzioni.

Densificare significa concentrare non solo quantità ma attività, spazi di vita, condividere occasioni, opportunità e servizi. Densificare richiede un nuovo modo di vivere la città, più in linea con la scarsità di risorse, con le necessità dettate dal risparmio energetico, dal riuso e dal riciclo ben sapendo che sono trasformazioni che coinvolgono non soltanto gli spazi fisici quanto piuttosto i comportamenti.

Il Preliminare individua le centralità esistenti raggruppandole -quando prossime- in "luoghi di condensazione sociale" ovvero ad alta densità di attrezzature e spazi pubblici che riconoscono spazi esistenti oggi coinvolgono anche potenziali future centralità.

Lungo il tracciato del tram-navetta, in corrispondenza delle fermate si realizzano aree di condensazione/nuove centralità che danno vita a puntuali rigenerazioni di tessuti degradati in coincidenza con i territori negati individuati dal PTCP e realizzano "intorni di trasformabilità" a carattere diversificato in quanto utilizzano gli elementi dell'immediato intorno valorizzandoli in termini di trasformazione sostenibile e controllata. La rete delle centralità, estesa all'edilizia residenziale sulla costa determina processi di vivificazione determinando occasioni di utilizzazione e fruizione della costa durante l'intero arco dell'anno attraverso un opportuno dosaggio di attrezzature di supporto per i mesi estivi (parcheggi, ...) e attrattori propri dei sistemi urbani in grado di avvicinare la fruizione del paesaggio costiero alle qualità proprie dell'uso urbano.

Il legame rafforzato con il centro urbano e la rete di centralità che coinvolge entrambi i nuclei insediativi rendono possibile un uso sostenibile del territorio ed equilibrato nel tempo, facilitando attraverso l'osmosi tra i due ambiente il reciproco utilizzo delle risorse e dei beni collettivi.

La localizzazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature è un altro punto di grande rilievo nella strategia urbanistica. Andrà previsto, quindi, il potenziamento dei servizi sociali per la città, con riferimento alle attrezzature di rango urbano e territoriale: il tracciato della mobilità sostenibile ne fornirà il supporto e la base per una rete di spazi pubblici integrati con l'ambiente e nello stesso tempo ancorati alla città. Attraverso tali attrezzature il piano persegue così, da una parte, il completamento delle singole unità urbane e, dall'altra, l'integrazione della città al contesto territoriale di appartenenza.

Il piano può avviare contestualmente una riflessione sul significato contemporaneo dell'uso pubblico e collettivo dello spazio a partire da istanze specifiche in aree di particolare degrado o istanze di riqualificazione a partire da programmi di co-finanziamento, del tipo programmi complessi o altro.

Nella definizione della localizzazione delle attrezzature, sarà cura del Piano valutare le opportunità di riuso di eventuali aree dismesse, o con usi incompatibili, oppure sotto utilizzate e coinvolgerle nel più ampio sistema di trasformazione per parti.

La disponibilità delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche andrà perseguita o attraverso procedure di tipo perequativo, in alternativa a quelle espropriative, o mediante convenzionamento pubblico-privato. Oltre ai servizi di tipo tradizionale, andranno previsti quelli connessi allo sviluppo e all'utilizzo della telematica e alle varie attività ad essa connesse.

### 6.3 reti di paesaggio

Seppure nell'ambito del quadro normativo esistente (PTR, PTCP di Caserta...) il piano urbanistico reinterpreta la visione strettamente vincolistica fornendo una chiave di lettura "alternativa" delle risorse territoriali. Il paesaggio è parte integrante del connettivo urbano così come la qualità dell'ambiente antropizzato è data dallo stretto legame con il paesaggio.

La fruizione integrata delle risorse territoriali richiede che sia data particolare attenzione all'ambiente extraurbano, naturale o antropizzato. Per quello naturale andrà verificato il livello di degrado e i detrattori che tendono a diminuirne l'interesse. Il piano dovrà quindi indicare, eventualmente per "unità di paesaggio", gli interventi migliorativi e di riqualificazione, nonché le norme di tutela più opportune per la loro conservazione e salvaguardia.

Per le aree antropizzate, cioè a più intensa attività umana, occorre che il Piano verifichi la compatibilità ecologica delle attività stesse, con particolare riferimento ai sistemi produttivi (utilizzo della chimica in agricoltura, utilizzazione delle acque di falda, conservazione ed uso dei rifiuti organici degli allevamenti, ecc.). Occorrerà infine che il piano dia indicazioni per la riqualificazione ambientale (ricostituzione di siepi, di filari d'alberi, inerbimento delle ripe di corsi d'acqua, rimozione di elementi contrastanti col paesaggio, recupero di casolari, ecc.).

Va infine programmato l'uso turistico ed agriturismo dell'ambiente, attraverso il miglioramento della viabilità (pedonale, su gomma, a cavallo, ciclabile), la fruibilità delle zone di particolare interesse (paesistico, naturale, storico, ecc.), la costituzione di parchi, aree attrezzate, punti di sosta, ecc.

#### 6.3.1 ambiti di tutela e naturalità

Particolare rilievo in questo contesto assume l'intero ambito di tutela paesaggistica a sud della Domitiana. Per quest'area, nelle more della definizione del Piano Paesistico cui si demanda in rapporto al vincolo attualmente vigente, sarà prioritariamente valorizzata la rete delle acque che rappresenta la traccia visibile dell'antico Pantano e della successiva bonifica. Percorsi ciclabili la costeggiano per consentire la realizzazione di una rete ciclabile e nello stesso tempo garantire la fruizione di un parco naturale che offre una particolare flora e fauna e pertanto consente la realizzazione di ambiti da attrezzare anche in funzione di attività di birdwatching dove la presenza di avifauna pregiata è legata sia al microclima umido, sia alla presenza di zone estese di prati coltivati a foraggio.

Inoltre il Piano terrà in particolare attenzione la fascia del territorio costiero di Cellole posta a ridosso dell'area SIC (Siti di Interesse Comunitario) lungo la costa del Comune di Sessa Aurunca. Si tratta di un'area fortemente compromessa sia dall'insediamento costiero pianificato sia dall'edilizia spontanea sorta nel tempo e che oggi punteggia il paesaggio lungo l'intero tratto che va dalla statale SS7 quater Domitiana fino al mare.

Il Piano fornisce una occasione per la rilettura del territorio non in chiave contemplativa ma di fruizione degli spazi liberi e naturali in città, quindi come potenziale per ripensare il rapporto con lo spazio aperto, come opportunità per riqualificare l'esistente e per costruire un approccio alternativo, nuove sensibilità per lo spazio naturale la cui esistenza e percezione si lega strettamente allo spazio antropizzato.

### 6.3.2 paesaggio agricolo

Il territorio di Celiole permane come essenzialmente agricolo: più della metà della superficie comunale è occupata da colture agrarie. L'agricoltura è altamente specializzata. La dimensione aziendale media rimane inferiore ai cinque ettari e la manodopera è prevalentemente familiare.

Il contesto produttivo si è evoluto verso forme di agricoltura più moderne e con tecniche di produzione che consentono di ottenere una maggiore produzione ed una più elevata redditività.

Nonostante l'affermazione del turismo, sostenuto da un apparato ricettivo di modesto livello, l'agricoltura continua a rivestire notevole importanza nell'economia locale, così come l'allevamento di animali da latte, che è alla base di una pregiata produzione lattiero-casearia.

Predominano i frutteti rappresentati primariamente da pescheti, localizzati principalmente ad est della SS 7 quater, che rappresentano ben il 47% della SAU.

L'aumento di superfici dedicate a tali colture è importante, registrando un incremento percentuale di quasi il 40% (Tabella 17). Vigneti e oliveti occupano ben poca parte del territorio rappresentando solo il 3 – 4% della SAU.

I seminativi, incluse le ortive coltivate in serra e l'attività vivaistica, occupano circa il 18% della superficie agricola utilizzata, riducendosi notevolmente rispetto agli anni passati (Tabelle da 20 a 23). Il rimanente 30% della SAU è rappresentato da un'agricoltura promiscua, considerando come tale, l'insieme dei sistemi colturali complessi, degli orti familiari e dell'agricoltura residuale in urbano.

La superficie forestale unitamente alle aree arbustive e boschive in evoluzione occupa la maggior parte del territorio, rappresentando il 55% ca della superficie comunale.

Le aziende agricole sono fortemente frammentate benché rispetto ai dati del censimento del 2000 si assiste all'aumento della superficie media di SAU per azienda.

La conduzione dell'azienda agricola si va trasformando nel tempo: i terreni condotti in proprietà si riducono passando dal 76% al 55%, sostanzialmente invariate le forme "in affitto" e "uso gratuito", mentre in netta crescita le aziende con titolo di possesso misto, parte in proprietà e parte in affitto, dal 8% al 22%. È probabile quindi, alla luce della forte riduzione del numero di aziende, la cessione in affitto ad altri proprietari di terreni di aziende dismesse. Accanto a questo, per cercare di comprendere la direzione dell'evoluzione del territorio anche in senso sociale, notiamo anche un aumento dei terreni condotti in forma societaria, e una leggera diminuzione delle aziende individuali, pur rimanendo "l'azienda individuale" la forma giuridica prevalente. La superficie media per azienda aumenta nelle forme societarie, 6,43 ha contro 1,9 delle aziende a conduzione individuale.

Il confronto con i dati del 2000 permette di affermare che è aumentato il livello di scolarizzazione dei conduttori, in particolare si è ridotto il numero di quelli senza nessun titolo.

L'assetto urbanistico ha avuto un forte sviluppo negli anni 70-80: il grado di urbanizzazione è elevato (più di 300 ha) con un'incontrollata utilizzazione di spazi. Tale sviluppo non ha privilegiato la vocazione ecologica dei luoghi verso l'agricoltura, che ha visto così ignorate le sue possibilità di sviluppo produttivo.

Il quadro generale ci mostra quindi un territorio in evoluzione, ma bisognoso di guide e strumenti adatti ad incanalare i cambiamenti che, in modo spontaneo, si stanno verificando: la tendenza verso un'agricoltura meno "familiare" e più "imprenditoriale".



### 6.3.3 reti ecologiche

Il sistema del verde organizzato o di derivazione agricola, nella sua ricchezza gerarchica, dovrà trovare risposta nel piano in una definizione di una rete del verde.

La questione ambientale è oggi un ragionamento indispensabile nella pratica del Piano: i parchi, le aree tutelate, ecc....sono finalizzati alla conservazione ed alla ricostituzione di valori riconosciuti come naturali. Una concezione diversa porta a individuare una opportunità di immissione nell'ambiente di qualità inedite, cioè di utilizzare e formare l'ambiente come materiale per il progetto del nuovo. In questo senso ad esempio la creazione di ritmi, scansioni, cancellazioni di continuità indesiderate, attraverso masse arboree in progetto, eliminazioni di barriere fisiche ed evidenziazione del verde come elemento di continuità e relazione, anche per il verde agricolo e le sue recinzioni.

In un contesto di elevata "sensibilità" e di forte presenza di un ambiente naturale arricchito anche dalla presenza di una consistente componente idrografica che lo attraversa, non è possibile pensare interventi che non rispettino questo ambiente e soprattutto che non rintraccino una strada in grado di attuare strategie complessive di valorizzazione.

Il piano rintraccia nel paesaggio le componenti di coesione del territorio trasformando quanto viene normalmente inteso come frattura, cesura o limite dello spazio antropizzato un elemento di coesione: vettori di un nuovo legame tra costruito e spazio aperto, tra parti separate dello spazio fisico, prendono forma come congiungenti fisiche e "virtuali" che, attraversando spazi oggi anonimi, privi di qualità, possano tradurli in immagini di paesaggio unificanti.

In questo senso si possono leggere sia il coinvolgimento nel processo di riqualificazione di aree di verde urbano che cercano spazio all'interno dell'abitato esistente, sia la volontà di preservare le colture che caratterizzano e qualificano il paesaggio. Tra queste assumono rilievo le aree del territorio caratterizzate da un "mosaico" di piccole superfici a seminativo e a colture permanenti che forniscono un potenziale ambientale e paesaggistico da valorizzare.

Ad una diversa scala la rete delle acque rappresenta un ulteriore elemento da tutelare e valorizzare in quanto componenti paesaggistiche ed ambientali di rilievo ed in continuo dialogo e interazione con i diversi ambienti naturali e antropici del territorio. Lungo questa rete un sistema di percorsi ciclabili ne consente la fruizione e nello stesso tempo ne consente monitoraggio e tutela.

La linea tramviaria di progetto è parte della rete ecologica in quanto rappresenta un corridoio di passaggio e di mediazione tra il paesaggio agricolo e le aree insediate. I punti di contatto tra questi due ambienti si trovano in corrispondenza delle fermate del tram navetta. Fra queste, quella rilevante si trova in prossimità di un'area rilevante in termini ambientali in quanto traccia di un rapporto interrotto tra duna e pineta. Questa ricucitura è matrice paesaggistica e nello stesso tempo nodo di valorizzazione integrata.

#### **6.3.4 ambiti di potenziale trasformabilità controllata**

Le aree costiere sono aree sensibili, in passato fortemente antropizzate e sfruttate, anche in maniera indiscriminata, generando fenomeni di forte urbanizzazione che hanno completamente cancellato non solo l'originale naturalità ma la valenza paesaggistica dell'intero tratto di costa.

Tutti gli interventi previsti in questa fascia potranno essere attuati in seguito alla redazione del Piano Paesaggistico che ne individuerà le strategie di tutela e valorizzazione in uno con le conseguenti normative. Nelle more, gli elementi qui individuati potranno fornire elementi di lettura paesaggistica da inserire nella più ampia visione del territorio della costiera Domitiana in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di scala sovraordinata.

Prioritaria per il Preliminare l'individuazione di strumenti idonei e strategie volte a ridefinire ambiti di riqualificazione preservando il paesaggio inedificato ricostruendo reti di paesaggio e concentrando i punti di potenziale trasformabilità.

La linea del tram di progetto determina un tracciato ecologico ed è parte della più ampia rete ecologica ma fornisce anche, in corrispondenza delle fermate, l'occasione per definire intorni di trasformabilità di tipo differenziato. Quelli a carattere ambientale si trovano in coincidenza di aree negate a carattere ambientale o agricole che, seppur coinvolte nella trasformazione, devono preservare il carattere prevalentemente naturale. Gli intorni di trasformabilità insediativa comprendono anche aree negate a destinazione insediativa ovvero relitti inedificati o aree dismesse da coinvolgere in un processo di trasformazione che li rende suscettibili ad accogliere aree attrezzate o attrattori per funzioni collettive o legate al turismo.

Lungo il margine dell'insediamento costiero di Baia Domitia invece il Preliminare individua un'area sostanzialmente coincidente con quella già prevista dal PRG vigente per la destinazione turistica. La presenza di aree negate con potenzialità insediativa ovvero la presenza di puntuali relitti inedificati a ridosso dell'edilizia turistica costiera consentono di farla rientrare in una ipotesi di ripensamento e di riqualificazione del margine edificato con l'introduzione di attrezzature e servizi non solo per il turismo ma di scala urbana.

#### 6.4 l'abitare come risorsa per il futuro

Il tema dell'abitare intreccia numerose altre questioni parallele abbracciandole in una prospettiva unitaria che inerisce la qualificazione e integrazione delle funzioni locali dell'abitare, del produrre, del collegare, del rivitalizzare e preservare l'ambiente con sguardo attento alle risorse "naturali" e storico-culturali.

Riqualificare gli spazi dell'abitare deve rappresentare uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione urbana di Cellole.

Tale finalità può perseguirsi attraverso le seguenti azioni:

A. razionalizzazione, recupero e nuove destinazioni d'uso del tessuto edilizio storico in un'ottica di integrazione con le restanti parti del sistema urbano;

B. riqualificazione del tessuto residenziale consolidato, sia in termini qualitativi che quantitativi, operando densificazioni mirate e conseguente recupero di spazi liberi da destinare ad attività collettive.

C. restituire complessità abitativa all'interno di quartieri la cui esclusiva funzione residenziale ha compromesso il valore di urbanità. In questo senso si valuterà l'opportuna introduzione di servizi e attrezzature ad uso pubblico

Verranno approfonditi tre tipi di politiche da promuovere:

- di conservazione integrata, per le aree definite di valore urbano;
- di ristrutturazione, nelle aree prive di valore e con rilevanti squilibri insediativi;
- di riqualificazione insediativa, per le aree urbane non pianificate.

La residenza pubblica e privata, le attività produttive compatibili, le attrezzature di interesse collettivo, le attività ricettive e commerciali, ecc., potranno, attraverso procedure di tipo perequativo, raggiungere un ottimale livello di integrazione.

La domanda abitativa, monitorata anche attraverso l'attuazione del piano operativo ovvero di una concreta fattibilità nei prossimi tre/cinque anni è riferita sia a quanto previsto e normato dagli strumenti sovraordinati sia considerando la domanda reale di alloggi, valutata anche attraverso la spesa degli ultimi tre anni nel settore edilizio, la presenza di usi residenziali temporanei, sia attraverso la domanda reale dell'abitare in termini di incremento dello "standard" di vita.

Ma l'abitare non è solo un problema di natura quantitativa, investe anche l'offerta abitativa attuale e chiama in causa problematiche di natura insediativa, densità, urbanità, riuso dell'esistente, nuovi strumenti per la promozione di qualità urbana e accessibilità a categorie di utenti svantaggiati, fenomeni migratori o usi non stabili del patrimonio edilizio. Questi elementi sono alla base delle scelte del piano strategico che individuerà sul territorio caratteristiche infrastrutturali e ambientali tali da favorire la qualità dell'ambiente urbano vissuto salvaguardando le componenti qualitative del paesaggio esistente costruito e non. La riqualificazione delle aree urbane più recenti deve avvenire attraverso il coinvolgimento degli abitanti e con il ricorso a procedure di confronto concorsuali.

## 6.5 mixitè di funzioni e mixitè sociale

Il Piano, in linea con gli indirizzi della recente pianificazione, tenderà ad individuare aree caratterizzate da mixitè sociale e funzionale riducendo le aree con attività specializzate a quelle “non compatibili” e considerando il territorio urbano articolato in attività differenziate purché tra loro compatibili. Le aree di Trasformabilità saranno individuate prioritariamente tra quelle dismesse e compromesse o da riqualificare all'interno dei perimetri urbani, riducendo al massimo il coinvolgimento di aree libere e tutelando quelle agricole soprattutto se pregiate.

Queste aree per acquisire il carattere di urbanità devono contenere una pluralità di funzioni ed un legame stretto con il sistema dello spazio pubblico complessivo. Il Piano definitivo infatti tradurrà queste esigenze in un elaborato che ricostruisce la trama complessiva delle trasformazioni urbane attraverso il disegno dello spazio pubblico in quanto armatura dell'articolazione urbana complessiva.

Il principio dell'integrazione riguarda non solo il mix di funzioni e attività ma si estende agli spazi interni/esterni, pubblici/privati come principio prioritario e necessario: pertanto riguarda prioritariamente il sistema dei vuoti come partenza per una ricostruzione di senso e significato da parte dei cittadini.

Tutto questo inoltre conduce al principio di mixitè sociale indispensabile garanzia e tutela quando si parla di riqualificazione dell'esistente e di recupero delle parti urbane degradate. L'edilizia sociale sarà prevista dovunque e associata ad ogni altra funzione privata e pubblica. Nel processo di partecipazione che precede l'adozione del Preliminare si cercherà di far emergere bisogni non espressi, domande che provengono dalle fasce sociali deboli che oggi devono necessariamente trovare voce nel processo di trasformazione in atto.

Nello stesso tempo occorre individuare nuove tipologie d'intervento edilizio (nelle zone industriali o artigianali, come in quelle residenziali o ricettive) che privilegino principi di aggregazione e riducano il consumo di territorio. Tutto questo lasciando libertà alla espressione architettonica, alla organizzazione di spazi che potranno avvalersi di forme spaziali, architettoniche nuove. Queste esperienze puntuali potranno in seguito fornire lo spunto per nuovi spazi di “contagio” che potranno dare luogo a spazi di qualità diffusi tra loro collegati da un sistema di reti.

## **7. trasformabilità e attuazione**

### **7.1 Le invarianti e la trasformabilità del territorio**

Sulla base del Quadro Conoscitivo esposto nei paragrafi precedenti, con particolare riferimento alla Carta della Trasformabilità del PTCP, al PSAI dell'Autorità di Bacino, al regime vincolistico operante sul territorio comunale e alle analisi del sistema insediativo e di quello ambientale, sono da ritenersi "invarianti", cioè non suscettibili di trasformabilità in senso sia urbanizzativo/insediativo sia infrastrutturale, le seguenti parti del territorio comunale:

- i tessuti insediativi di interesse storico-culturale;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico;
- le aree assoggettate a vincolo paesistico-ambientale;
- le aree della rete Natura 2000 SIC e ZPS;
- le aree di erosione costiera e tutela paesaggistica;
- le fasce di protezione dei corsi d'acqua;
- le aree di rispetto alle infrastrutture;
- le aree di rispetto a cimiteri

Tali ambiti, a seconda della loro peculiarità, saranno destinati dal PUC a interventi di tutela, risanamento, riqualificazione, manutenzione e valorizzazione sostenibile.

La componente strutturale del PUC darà per ognuno di essi un quadro normativo sui possibili usi compatibili e sugli interventi consentiti.

Ai fini di soddisfare i futuri fabbisogni residenziali, di attrezzature e di servizi pubblici e privati, saranno adottate le direttive contenute nelle NTA del PTCP.

### **7.2 criteri perequativi nell'attuazione del PUC**

La perequazione è una tecnica urbanistica orientata ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che concorrono alla trasformazione di ambiti del territorio comunale, e ciò a prescindere dalla localizzazione e dai vincoli di inedificabilità derivanti dalla destinazione pubblica per opere d'interesse collettivo imposta dal Piano. In tal modo si ha che, da una parte, i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei benefici e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica, superando la storica discriminatorietà derivante dalla zonizzazione e che, dall'altra, il comune si possa dotare gratuitamente di aree pubbliche.

In concreto, mediante il meccanismo perequativo viene identificato, in funzione dei fabbisogni stimati, un insieme di aree di proprietà privata o pubblico/privata che andrà a formare comparti edificatori. Tali comparti costituiscono le unità di intervento perequativo, in cui sono ricomprese sia una zona edificabile sia una zona destinata ad attrezzature collettive o con funzione ambientale e/o di decoro.

La formazione di un comparto non implica necessariamente una continuità spaziale delle aree, ma può includere aree distanti tra di loro, che concorreranno comunque unitariamente all'attuazione del PUC. In questo caso l'edificabilità convenzionale attribuita all'insieme delle aree, viene spostata parzialmente o totalmente su alcune di esse, determinando in queste una capacità edificatoria aggiuntiva.

E' compito del PUC definire tali zone all'interno di ogni singolo comparto, in funzione dei fabbisogno di edilizia privata e di aree pubbliche necessarie a soddisfare i fabbisogni pregressi.

I proprietari partecipano, all'interno dei singoli comparti, ai diritti edificatori che a quest'ultimi gli sono stati attribuiti dal PUC, in ragione delle quote millesimali di loro appartenenza, e ciò indipendentemente dalla specifica destinazione pubblica o privata data dal PUC al loro terreno.

Per l'attuazione dei comparti si opererà nel rispetto delle norme e dei regolamenti nazionali e regionali, nonché delle specifiche NTA del PUC.

Quindi, grazie all'applicazione della perequazione urbanistica, il privato non subisce alcun vincolo preordinato all'esproprio del suo terreno, mentre invece, in virtù dell'onere previsto dal piano perequativo, acquisisce il diritto alla partecipazione dei vantaggi del piano stesso.

Il PUC assume come riferimento le seguenti forme di utilizzazione dei diritti edificatori:

- 1. perequazione urbanistica**
- 2. compensazione**
- 3. premialità / incentivi**

### **7.3 Utilizzazione dei diritti edificatori: natura e funzione**

#### **1 - Perequazione urbanistica<sup>8</sup>**

*"La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo" (comma 1, art.32, L. R. 16/2004), attuandosi in tal modo una dissociazione tra la conformazione della proprietà e la distribuzione dell'edificabilità.*

Il PUC ripartisce *"le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate"* (comma 2, art.32, L. R. 16/2004).

Il RUEC individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del PUC art.33 L.R. 16/2004.

#### **2 - Compensazione<sup>9</sup>**

*Consiste nell'attribuire alle aree, non ancora di proprietà pubblica, destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale, diritti edificatori (edificabilità compensativa) trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune.*

<sup>8</sup> L.R 16/2004 - Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999

<sup>9</sup> Cessione volontaria art. 45 DPR 327/2001 - Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999 - alternativa all'espropriazione può aversi anche in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio. il proprietario dell'area vincolata cede la medesima al comune in cambio di disponibilità di una cubatura in un'altra area.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

L'indice volumetrico compensativo (Itc) verrà disciplinato in termini conformativi dal PUC e dovrà consentire una potenzialità edificatoria comunque contenuta nei limiti del dimensionamento e delle norme sovraordinate.

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle Aree di Trasformabilità identificati dal PUC.

L'applicazione diffusa di principi compensativi può garantire in questo modo la limitazione del meccanismo espropriativo anche per l'acquisizione di aree non direttamente idonee ad una previsione di trasformazione perequativa interna al comparto attuativo (nei casi ad esempio di aree di dimensioni ridotte in ampliamento di servizi esistenti, di aree di elevato valore ambientale, etc).

## **2. Premialità: incentivazioni, tipologie e requisiti<sup>10</sup>**

*Consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.*

Si prevedono differenti tipologie di incentivazione urbanistica nell'ambito delle procedure di attuazione nelle aree di trasformazione.

---

<sup>10</sup> Art 1, commi 258 e 259, L.244/2007

258. "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività' collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n.1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale".

259. "Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258".

*tipologie di premialità:*

- realizzazione di ERP
- valorizzazione di beni storici-artistici
- centri storici (diritto edificatorio del centro ammesso in storico può essere esercitato fuori dall'area medesima);
- risparmio energetico
- prevenzione vulnerabilità sismica
- aspetti ecologici
- aspetti morfologici

L'edilizia residenziale sociale - Decreto o ministeriale del 22 aprile 2008.

" Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del trattato istitutivo della Comunità europea" al comma 4 dell'art.1 dice che "il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari." Inoltre l'alloggio sociale viene identificato come uno standard urbanistico come dichiarato al comma 5 dello stesso articolo, "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".

Il P.S.C. considera l'edilizia residenziale sociale come una dotazione territoriale da assicurare in ogni nuovo insediamento. Il Ptcp fissa la quota del 30% di alloggi di edilizia sociale residenziale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali.

Le quantità edificatorie incentivabili (Ifi) complessivamente ammesse e utilizzabili, in aggiunta all'edificabilità perequativa di base specificamente attribuita e eventualmente a quella compensativa, non potranno riguardare congiuntamente più di due tipologie di incentivazione premiale e comunque non potranno comportare un aumento della densità territoriale (It).

Incentivi per l'edilizia sociale in affitto, possono essere previsti e autorizzati, su valutazione dell'Amministrazione comunale, incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale convenzionata in affitto.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> L'edilizia residenziale sociale - Decreto o ministeriale del 22 aprile 2008.

" Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato Istitutivo della Comunità europea" al comma 4 dell'art.1 dice che "il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari." Inoltre l'alloggio sociale viene identificato come uno standard urbanistico come dichiarato al comma 5 dello stesso articolo, "alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".

Il PSC considera l'edilizia residenziale sociale come una dotazione territoriale da assicurare in ogni nuovo insediamento. E fissa la quota di alloggi di edilizia sociale residenziale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali.