

COMUNE DI CURTI

PROVINCIA DI CASERTA



IL SINDACO

IL DIRIGENTE U.T.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) - PIANO PROGRAMMATICO AL 2018

PROGETTO

Prof. Ing. Renato Cristiano
Ing. Mario Cristiano
Arch. Allan Cristiano

COLLABORAZIONE

Arch. Germana di Gennaro

RELAZIONE

2015

COMUNE DI C U R T I

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE

Premessa

- 1. Gli indirizzi programmatici
- 2. L'inquadramento territoriale
- 3. La morfologia del territorio
- 4. I vincoli ed i condizionamenti territoriali
- 5. La situazione socio economica
- 6. Il patrimonio edilizio
- 7. Le attrezzature pubbliche e private e le infrastrutture
- 8. Il dimensionamento di Piano
- 9. Il disegno di Piano
- 10. La normativa di attuazione

Conclusione

- **Premessa**

La necessità della redazione del presente PUC consegue all'annullamento del Piano reso vigente con la delibera di Consiglio n. 24 del 21.12.2012 da parte del TAR Campania per presunti vizi formali.

Contro detto giudicato l'Amministrazione comunale intende ricorrere al Consiglio di Stato: tuttavia a fronte dei tempi non brevi per conseguire gli esiti di detto ricorso, e non negare alla cittadinanza la fruizione di uno strumento di pianificazione efficiente ed attuale, si è ritenuto anche di ripercorrere le fasi amministrative necessarie all'entrata in vigore del PUC, naturalmente emendate dai vizi formali che hanno portato al suo annullamento.

In via incidentale si segnala che il giudicato del TAR non ha annullato la delibera di Giunta n. 49 del 14/05/2014, di approvazione dell' "Adeguamento del PUC vigente al PTCP della Provincia di Caserta".

Ad ogni buon conto si considera che risultando l'attuale nuovo PUC puntualmente corrispondente sotto l'aspetto dei contenuti tecnici e regolamentari a quello annullato dal TAR, risulti scontato che i positivi pareri, nulla osta e autorizzazioni delle amministrazioni competenti possano essere acquisiti in tempi brevi.

Si sono, poi, preventivamente verificate con la Soprintendenza Archeologica e la Soprintendenza Ambientale le modalità per il superamento delle valutazioni ostative da esse espresse (e che hanno portato all'annullamento del precedente piano).

Per altro anche il contributo dei cittadini alla formazione del PUC, mediante la pubblicazione e la raccolta delle osservazioni sullo stesso, deve ritenersi quale sostanzialmente assolto (salvo naturalmente il rispetto della rinnovata procedura regolamentare).

In definitiva, con le dette prospettive di celerità e di attendibilità, la nuova procedura di formazione del PUC può partire dalla sua adozione in sede di Giunta (essendo non intaccate dal giudicato del TAR tutti gli adempimenti preliminari di preventiva consultazione degli Enti, delle associazioni e dei privati condotte nel rispetto della legge urbanistica n. 16/04 della Regione Campania e s.m.i., e delle relative disposizioni procedurali e tecniche propedeutiche alla formalizzazione del progetto).

Inoltre verrà contestualmente avviata la procedura volta alla Valutazione Ambientale Strategica, con la trasmissione all'Autorità Competente del "Rapporto preliminare ambientale".

Anche in questo caso, il "Rapporto preliminare ambientale", essendosi già precedentemente conseguito il parere favorevole sulla VAS definitiva, potrà assumere la stessa veste di quest'ultima.

La sentenza del TAR, quale esito consequenziale all'annullamento del PUC ha annullato anche la Determina Dirigenziale n. 19/Q del 13.09.012 2012 del Dirigente il Settore Urbanistica della Provincia di Caserta, avente ad oggetto la dichiarazione di coerenza, con prescrizioni, del PUC al PTCP.

A tali prescrizioni si era puntualmente adempiuto con appositi adeguamenti e con elaborati integrativi e la predisposizione di un documento relativo agli adempimenti consequenziali alla Determina Dirigenziale della Provincia, costituenti quindi parte integrante del PUC.

Naturalmente anche tali adeguamenti risultano assimilati nella nuova riedizione del PUC.

La relazione che segue illustra i principali caratteri e contenuti di detto progetto.

*

1. - Gli indirizzi programmatici

Per quanto riferito in premessa, l'impostazione del progetto del P.U.C. di Curti si basa su alcuni momenti di democratica partecipazione della cittadinanza alle scelte generali di orientamento della politica urbanistica e di assetto del territorio locale.

Un primo, attraverso l'Audizione delle Organizzazioni sociali, culturali, sindacali, economico-professionali e ambientaliste (prescritta dalla legge regionale 16/04) e successivamente attraverso il confronto sugli "indirizzi programmatici" di Piano assunti con apposita delibera.

Da tali due momenti di consultazione e discussione si devono quindi fare emergere le linee guida della politica urbanistica del Piano e, di conseguenza, del mandato affidato ai professionisti per la sua elaborazione.

Gli "indirizzi programmatici", delineati dall'Amministrazione, costituiscono in concreto una rigorosa definizione dei principali temi ed aspetti della elaborazione di Piano, a cui si è fatto corrispondere la corrispettiva interpretazione dimensionale, localizzativa e normativa, attraverso il progetto.

Il contenuto di detti "indirizzi", che si mostra indispensabile alla comprensione delle finalità e delle risultanze della elaborazione del Piano, è pertanto riportato integralmente nel seguito.

* * *

“La prima considerazione che si propone nell'impostare le linee politiche che dovranno orientare la redazione del nuovo P.U.C. e tutti gli atti amministrativi necessari per la sua entrata in vigore, riguarda la valutazione che questa Amministrazione comunale vuole esprimere circa la indispensabilità di poter disporre di un efficace e corretto strumento di regolamentazione urbanistica del territorio.

Al di là, infatti, dei motivi di razionalità, di economia, di rispetto e salvaguardia delle risorse, di equilibrato sviluppo, legati alla programmata gestione dell'assetto ed uso del territorio, la pianificazione urbanistica nella realtà locale riveste ulteriori connotazioni di altrettanto rilievo : da un lato l'affermazione concreta di principi di socialità e di specifica azione in tale direzione, attraverso il perseguimento di finalità collettive, e dall'altro, e di conseguenza, il rifiuto e la contrapposizione alle attività illegittime nel settore, che alimentano prassi e mentalità malavitose, negando ad esse qualsiasi alibi o pretestuosa giustificazione.

In tal senso le carenze ed il fallimento della pianificazione urbanistica registratasi in generale a tutti i livelli istituzionali deputati, devono individuarsi e segnalarsi quali forse involontarie, ma complici responsabilità.

Da questa premessa discende l'affermazione, in questa sede nel formulare le indicazioni programmatiche, dell'impegno e della decisa volontà di questa Amministrazione di operare con la massima responsabilità e determinazione per conseguire l'obiettivo di dotarsi di una realistica ed efficace strumentazione di controllo e di sviluppo del territorio comunale.

Ma dalla stessa premessa deve discendere anche un corrispettivo impegno ed assunzione di responsabilità da parte di tutte le forze politiche locali, al di là delle contrapposizioni di schieramento e di partito, in rapporto al preminente interesse della collettività locale ed alla importanza della sfida in atto .

Il rifiuto di una positiva partecipazione dialettica, infatti, produrrà solo ostacoli artificiosi e rallentamenti al processo di Piano, il cui danno graverà tutto sugli interessi della nostra comunità .

Ed un eguale senso di responsabilità deve anche ispirare gli Enti superiori di controllo e tutori, il cui ruolo deve essere di sostegno all'attività di pianificazione locale e non quello di critica o di ostacolo, spesso al solo fine della gestione del potere loro affidato.

Al dibattito politico su un tema di così ampia portata quale è la pianificazione urbanistica del territorio comunale, che coinvolge in maniera sostanziale le prospettive di evoluzione sociale ed economica della realtà locale, la Giunta ha ritenuto necessario offrire un primo schema di riferimento, relativo al complesso di scelte da affrontare e di obiettivi da perseguire.

Tale schema, frutto di confronto e discussione, costituisce, in definitiva, il mandato da assegnare ai tecnici progettisti incaricati, perchè provvedano alla elaborazione del nuovo P.U.C..

In tal senso il presente documento ha inteso individuare in via generale prospettive ed orientamenti relativi al nuovo P.U.C., evidenziando alcuni dei principali temi di discussione, dai quali emergono gli indirizzi di programma del Piano, che dovrà essere adottato in forma ufficiale in Consiglio Comunale.

Si ritiene, pertanto, che questo costituisca il primo passo significativo del percorso di formalizzazione del Piano, che dovrà condurre, con il più esteso consenso, alla costruzione di un P.U.C.. che risponda rigorosamente alle reali esigenze della popolazione di Curti.

Appare superfluo sottolineare, infatti, che l'efficacia del P.U.C. sarà direttamente proporzionale all'aderenza che lo stesso presenterà alle esigenze ed alle aspettative locali.

*

Entrando nei merito specifico delle problematiche locali e delle finalità e delle prospettive della pianificazione del territorio comunale, occorre preliminarmente ricordare che Curti, ad oggi, è regolamentato, sotto l'aspetto urbanistico, da un P.R.G. vigente dal 1984, che ha ormai sostanzialmente esaurito i suoi contenuti, che si presenta insufficiente e carente sotto molteplici aspetti attuativi, e che richiede una sostanziale revisione in rapporto alle mutate condizioni territoriali e socio-economiche locali.

A distanza di oltre 25 anni dall'approvazione, appare evidente che tale strumento risulta superato ed obsoleto, sia per i contenuti tecnico-urbanistici che per strumentazione normativa.

Le vicende urbanistiche ufficiali del Comune fanno registrare, successivamente al P.R.G. l'approvazione del:

- Piano di Recupero (P.R.) della zona A, con delibera di C.C. n° 30 del 25.07.1996;*
- Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) della zona C₂, con visto di conformità dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, delibera di G.P. n° 198 del 22.01.1985;*
- Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) delle zone C₃ e C₄, con visto di conformità dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, delibera di G.P. n° 526 del 04.03.1986;*
- Piano di Lottizzazione (P.L.) della zona C₁ (Via Nazionale Appia) di iniziativa privata, con visto di conformità dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, delibera di G.P. n° 1147 del 23.04.1986;*
- Piano di Zona (P.E.E.P.) della zona C₅ (Via Manzoni), con visto di conformità dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, delibera di G.P. n° 463 del 11.03.1988;*
- Programma di Intervento Costruttivo di Edilizia agevolata-convenzionata in zona C₁ (Via Nazionale Appia) localizzato ai sensi dell'art. 51 della legge n° 865/1971, approvato con delibera di C.C. n° 21 del 31.07.2001;*
- Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (Piano SLAD) del territorio comunale, ai sensi della L.R. n°1/2000, approvato con delibera di C.C. n° 28 del 30.12.2003 (divenuto definitivamente esecutivo con la pubblicazione sul BURC n° 31 del 28/06/2004).*

La decisa azione pianificatoria di livello esecutivo e settoriale, dà conto di una corrispondente dinamica in termini di attuazione degli interventi programmati, che hanno lasciato limitati e marginali spazi ancora disponibili per consentire la fisiologica evoluzione dell'insediamento, mentre le previsioni sul versante delle urbanizzazioni secondarie sono, allo stato ampiamente inattuata.

Tale condizione, pertanto, impongono di rivedere ed aggiornare il sistema della pianificazione locale alla luce del necessario complessivo riassetto insediativo del tessuto urbano e di una più snella operatività delle azioni attuative.

*

Le principali problematiche urbanistiche, e correlatamente ambientali, che contrassegnano la realtà locale e che risultano palesemente e pesantemente avvertibili riguardano:

- le interferenze ed i condizionamenti scaturenti dagli attraversamenti delle due principali infrastrutture di collegamento comprensoriale costituite rispettivamente dalla strada statale Appia a nord e la ferrovia Alifana a sud, che attraversano longitudinalmente l'intero territorio comunale;

- la pressione di una cospicua domanda residenziale insoddisfatta;

- il livello molto elevato del fabbisogno di attrezzature pubbliche;

- l'assenza di opportunità insediative produttive di tipo artigianale.

Il pesante traffico veicolare che grava sulla strada statale, oltre a costituire una gravosa "soglia" funzionale, carica l'ecosistema di impatti ambientali rilevanti sia sotto l'aspetto dell'inquinamento atmosferico che acustico.

La ferrovia Alifana, a sua volta, determina una netta cesura verso il settore meridionale del territorio non solo per Curti, ma anche per gli estesi insediamenti urbani dei Comuni di Macerata Campania e di Portico di Caserta.

La finalità di progetto del PUC, nella evidente impossibilità di intervenire direttamente su tali due infrastrutture, è quella da un lato di creare un sistema cinematico complesso che accompagnando a valle l'andamento del tracciato ferroviario, costituisca alternativa ed alleggerimento all'itinerario della strada statale, e, dall'altro, di potenziare gli attraversamenti trasversali in viadotto di scavalco della linea ferrata, ricucendo le due parti disgiunte del territorio.

Per quanto riguarda la pressione insediativa residenziale occorre segnalare che il vigente P.R.G., come in precedenza segnalato, è da considerare vetusto e risulta all'attualità totalmente esaurito nei suoi contenuti ed obsoleto.

Ciò ha determinato gradualmente uno scollamento ed una divaricazione tra la crescita della domanda di capacità residenziali e la staticità dell'offerta.

Il Comune di Curti esprime, infatti, una dinamica demografica positiva piuttosto vivace, a cui necessariamente dovrebbe accompagnarsi una corrispettiva evoluzione del patrimonio edilizio residenziale.

A ciò deve aggiungersi che i Comuni confinanti (e segnatamente Santa Maria Capua Vetere e Macerata Campania), sia per condizioni urbanistico-amministrative, che per caratteristiche e configurazioni morfologico insediative scontano gravi difficoltà nel rispondere alle esigenze di nuova residenzialità, accrescendo molto consistentemente le tensioni nel settore.

E' opportuno segnalare che nel Comune di Curti il controllo territorio è risultati fino ad ora efficace, rendendo minima la presenza di attività edilizie illegittime, ma il rischio di una difficilmente contenibile risposta in termini di abusivismo all'evoluzione demografica ed alla pressione comprensoriale, in assenza di una tempestiva e ragionevole iniziativa di nuova dotazione residenziale, risulterebbe concreta e reale.

Gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione riconoscono tale

problematica, sia in termini di interpretazione delle esigenze e delle attese della popolazione locale che in termini di difesa del territorio nei confronti di un suo uso improprio, con effetti deleteri sia per quanto riguarda la qualità dell'ambiente che per quanto riguarda il clima di legalità sociale.

Qualifica l'indirizzo di politica urbanistica assunto dall'Amministrazione l'obiettivo di dare netta preminenza negli interventi all'edilizia residenziale sociale.

Sotto l'aspetto ambientale il perseguimento della finalità di una risposta adeguata alle esigenze insediative residenziali deve contemperarsi con l'ulteriore fondamentale esigenza di salvaguardare le residue zone tuttora non impegnate da fenomeni insediativi.

Le aree libere periferiche e rurali vanno quindi tenute estranee ai meccanismi di evoluzione e sviluppo della nuova edificazione.

La scelta in tal senso dovrà essere ispirata al criterio che interpreta ad oggi le moderne tendenze disciplinari della pianificazione, ovvero quello della "densificazione".

In concreto si ritiene che il Piano debba ripromettersi di recuperare ed utilizzare ai fini dell'inserimento delle nuove strutture insediative le smarginature ed vuoti esistenti all'interno del tessuto urbano, senza riversare all'intorno, come usualmente avveniva con la crescita "a macchia d'olio", gli ampliamenti dei tessuti abitativi.

Questa strategia dovrà fare ricorso, altresì, alla metodica dei "comparti perequativi": in tal senso la risposta alle esigenze residenziali si lega e risponde al problema dell'adeguamento della dotazione di opere di urbanizzazione.

Infatti, piuttosto che segnalare astrattamente nel Piano delle aree da destinare ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche, la cui realizzabilità risulta sempre critica in ragione delle asfittiche risorse finanziarie dell'Amministrazione, la individuazione di "comparti perequativi" potrà consentire, mediante un ragionevole bilanciamento dei benefici e degli oneri, di assicurare realismo e concretezza alle previsioni progettuali nel settore.

L'unica modesta deroga al principio del rispetto confini attuali dell'insediamento potrà operarsi per la previsione di un' area da destinare ad attività produttive artigianali, di contenuta ampiezza e realisticamente dimensionata.

Da un lato la previsione trova giustificazione nell'esigenza, espressa per altro con numerose richieste rivolte all'Amministrazione, di creare occasioni di sviluppo di attività economico produttivo che valgano ad integrare e differenziare quella prevalentemente terziaria del Comune, con le conseguenti positive ricadute di carattere occupazionale e sociale.

Dall'altro lato, sotto l'aspetto ubicazionale, la previsione sconta la naturale improponibilità di fare coesistere a stretto contatto funzioni residenziali ed impianti produttivi del settore secondario: da tale considerazione discende l'orientamento di destinare per l'insediamento artigianale una piccola area, distaccata dal presente insediamento e collocata perifericamente ai margini della fascia di rispetto del

Cimitero (ma con una strategica posizione relativamente agli assi di collegamento stradale comprensoriali).

In conclusione il progettato del PUC si deve porre nell'ottica di assicurare il rispetto di tutti i caratteri ambientali della zona, promuovendo trasformazioni territoriali nel Comune in grado di inserirsi con rigore nell'habitat locale (inteso in senso lato di ambito urbano, naturalistico e sociale) nel quale viene a calarsi.

In vero l'intento dell'Amministrazione è anche più ambizioso, nel senso che non vuole porsi in una posizione "difensiva" di non alterare o danneggiare i caratteri dell'ambiente e dell'insediamento, ma interpretando invece una "compatibilità" attiva, ovvero una compatibilità rivolta, nei limiti delle capacità operative connesse ai contenuti di un piano urbanistico generale, a migliorare e potenziare tali caratteri.

In tal senso il progetto concentra la sua attenzione soprattutto sul rapporto progetto – città - ambiente.

Si ritiene, infatti, che l'instaurarsi di un nuovo modo di intendere il rapporto sia tra l'insediamento e gli spazi aperti che tra lo spazio pubblico e quello privato possa diventare occasione per la messa a punto di nuove forme di paesaggio urbano, interprete delle aspettative e di una moderna sensibilità per le problematiche di carattere urbanistico ed ambientale.

*

Rispetto ai parametri di esame e valutazione dei P.U.C. da parte degli Organi tutori, appare evidente un prioritario interesse, nella formazione del Piano, degli aspetti del dimensionamento dello stesso, in particolare per quanto attiene quello di carattere residenziale.

In merito vuole esprimersi la precisa e chiara volontà politica di valutare il fabbisogno di nuova residenzialità della popolazione in termini reali e concreti, senza riferimenti ad indicatori statistici astratti o peggio a standards superati, assunti quali obiettivo del Piano.

Che le carenze residenziali pregresse e tuttora esistenti continuino a produrre condizioni di inadeguata ed impropria fruizione delle strutture abitative locali è una realtà che deve certo valutarsi attentamente, così come reale e negativa è la situazione di degrado di ampi settori del tessuto urbano e di parte del patrimonio edilizio tradizionale.

L'azione di Piano nel settore, pertanto, non dovrà proporsi soltanto obiettivi di tipo quantitativo, ma anche qualitativo, incentivando il risanamento igienico-funzionale degli alloggi e soprattutto la riqualificazione urbana dei tessuti degradati.

Sempre con riferimento al dimensionamento di Piano, l'orientamento dell'Amministrazione relativo all'evoluzione in termini quantitativi della domanda di attrezzature insediative, tanto pubbliche quanto residenziali, espressa dalla dinamica dell'andamento demografico, è quello della riconferma delle tendenze pregresse, senza la considerazione di potenziali accelerazioni e sviluppi conseguenti all'attivazione degli interventi di Piano.

La collocazione del territorio comunale nell'ambito metropolitano di Caserta, in rapporto alla prossimità con il capoluogo provinciale, con la città di Santa Maria Capua Vetere e degli altri centri urbani immediatamente contigui, espone infatti Curti a tensioni insediative di provenienza esterna che se agevolate ed incentivate, rischiano di travolgerne la fragile struttura urbana

Per contro ignorare la realtà di detta pressione, contrapponendosi totalmente ad essa, rischia di offrire margini a risposte collocate sul versante della illegittimità e dell'abusivismo.

La riqualificazione urbana, assunta a finalità centrale del Piano nel settore residenziale, se interpretata non come astratta aspirazione, ma come concreta e realistica azione per il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica, implica automaticamente la necessità dell'adozione di adeguati orientamenti, strumentazioni ed anche incentivi nei confronti degli operatori.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato è proponibile ed auspicabile che, là dove sussistono possibilità e necessità di intervento, le tipologie edilizie tradizionali possano evolvere verso un edificato che dia spazio soprattutto all'inserimento di funzioni urbane terziarie e di servizio.

Accanto agli interventi singoli di riqualificazione, restauro e ristrutturazione, è possibile segnalare anche l'opportunità del ricorso ad azioni complessive di valorizzazione, partendo dai contenuti di appositi Piani di Recupero dimensionati su concrete volontà e possibilità di realizzazione.

I tessuti più recenti andranno recuperati ed integrati, poi, mediante azioni organiche pianificate, tese a superare gli evidenti ostacoli di dotazione delle opere di urbanizzazione anche con il ricorso a logiche di perequazione degli oneri.

Come in precedenza indicato non si ritiene che debbano individuarsi zone di nuovo insediamento e di espansione; per gli interventi di "densificazione" le tipologie edilizie da assumere si reputa debbano confermare la consolidata richiesta residenziale locale orientata verso edifici di limitata consistenza e di modesta intensità d'uso del suolo.

Occorre a questo punto riaffermare e sottolineare che le cubature unitarie per vano residenziale da adottare per il dimensionamento del P.U.C. devono tener conto di quelle presenti (e registrate in maniera documentalmente dimostrabile) riferite alle effettive tipologie edilizie ed alle destinazioni d'uso integrative di quelle residenziali presenti negli edifici: tali circostanze ricorrono certamente tanto nel caso dell'edificazione "rada" della periferia, che in quella "integrata" urbana del centro .

Un ulteriore indirizzo di Piano, che riveste una particolare importanza ai fini della corretta scelta delle tipologie insediative, parte dalla constatazione della relativamente modesta densità, espressa in abitanti residenti per ettaro (circa 65 ab/ha), attualmente registrata nell'insieme delle zone urbane del comune .

La necessità di non alterare con tipologie ed intensità edilizie atipiche ed incompatibili il carattere del centro urbano, così come attualmente configurato, conduce a segnalare fin d'ora la possibilità del ricorso alla deroga, riconosciuta dalla legge regionale 14/82, rispetto al valore minimo di densità dei 150 ab/ha

*

Sotto l'aspetto delle dotazioni di attrezzature pubbliche, non si ritiene valido l'obiettivo del solo conseguimento degli standards minimi per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

L'approssimarsi della dimensione demografica di Curti a tale valore limite fa ritenere opportuna l'assunzione del valore degli standards corrispondente alle realtà urbane più consistenti, indicato normativamente nei 18 mq/Abitanti.

In tal senso si prospetta l'opportunità che in sede di normativa di attuazione del Piano possano adottarsi meccanismi perequativi che rendano meno onerosa l'acquisizione di aree pubbliche da parte dell'Amministrazione, dall'altro, meno rigida e giustificabile la resistenza da parte dei privati alla cessione delle dette aree.

In ogni caso, sul versante del disegno distributivo delle attrezzature, occorre segnalare la opportunità di porre a frutto la sinergia della confluenza di esse in poli di aggregazione, la cui valenza urbana possa offrire un più vivo senso di appartenenza e partecipazione alle attività comunitarie da parte dei cittadini.

A tale specifica finalità di carattere qualitativo, che travalica le valutazioni meramente quantitative, si ritiene che il Piano debba assegnare una particolare attenzione.

L'individuazione e la valorizzazione, sia in termini di centralità che di significatività della configurazione formale, di spazi collettivi e di luoghi di riferimento e di polarizzazione sociale della collettività locale, mediante la formazione di piazze, di giardini pubblici, di complessi di attrezzature integrate dovrà assumere un ruolo centrale nel disegno di progetto.

Si ritiene di segnalare, comunque, secondo tale indirizzo, al fine dell'arricchimento per entità ed articolazione delle attrezzature di livello locale, la opportunità dell'inserimento di alcune significative e qualificanti attrezzature comprensoriali, anche private di uso collettivo, in risposta al riconoscimento di una funzione di complementarietà e di integrazione che il comune può candidarsi ad assolvere quale ruolo territoriale nel contesto dei comuni circostanti del sub-comprensorio di appartenenza.

In particolare può prospettarsi fin d'ora una iniziativa volta alla valorizzazione di una specifica risorsa del territorio di Curti.

L'area disposta in adiacenza alla nuova stazione della ferrovia metropolitana potrebbe infatti costituire polo di aggregazione di attività pubbliche e private, volte alla creazione di un complesso attrezzato e specializzato di richiamo cittadino ed extra sul versante culturale e mercantile.

Il discorso delle attrezzature pubbliche di Piano, deve poi prendere in considerazione anche altri delicati e rilevanti aspetti.

Una indicazione di carattere specifico e singolare riguarda, infatti, la previsione di un ampliamento dell'attrezzatura Cimiteriale, e della creazione di una

attrezzata isola ecologica.

Infine va richiamata l'occasione della richiesta predisposizione, da parte della Protezione Civile, di apposite aree pubbliche in prospettiva di calamità naturali.

L'esigenza di corrispondere a questa specifica prescrizione, deve essere colta evitando inutili sottrazioni di spazi con la loro destinazione esclusiva, bensì ponendo a frutto la loro consistenza ed ubicazione quale risorsa per funzioni compatibili e qualificate sul versante del tempo libero e dello sport.

*

Per quanto riguarda la rete cinematica incentrata sull'infrastruttura stradale primaria, si segnala la centralità del problema della creazione di una diretta e più efficiente connessione della viabilità portante locale, in via di realizzazione, con il sistema della grande viabilità metropolitana, anche in relazione agli accordi di programma con le realtà amministrative interessate territorialmente (PIT).

Si tratta di una direttrice viaria che shuntando l'attraversamento del centro urbano di Caserta, con provenienza dal Viale Carlo III e derivazione in direzione Recale, si sviluppa parallelamente alla strada statale Appia, fino a Santa Maria Capua Vetere.

E' questa la realizzazione di importanza e rilievo primario sul versante della rete infrastrutturale che presenta riflessi determinanti anche sul sistema viario locale, e del quale la creazione di una trasversale verso la Statale Appia, con il superamento in cavalcavia della linea ferroviaria è il naturale e necessario complemento.

Sul versante della viabilità con funzione locale, infatti, sarà necessario mettere adeguatamente a frutto il completamento della direttrice principale a valle della ferrovia in termini di supporto ai flussi di traffico "interni" al tessuto insediato.

Inoltre si evidenzia l'esigenza di riammagliare e potenziare la labile rete delle strade urbane, talvolta sconnesse e si prospetta anche l'utilità ed opportunità di creare una rete di viabilità pedonale (anche con la semplice creazione di servitù di passaggio) per attraversare il compatto centro storico cittadino.

Da ciò potrà scaturire anche un sensibile alleggerimento del carico di traffico sul centro urbano tradizionale, con conseguente riqualificazione della sua immagine.

Tanto le considerazioni relative alle attrezzature pubbliche e private di carattere comprensoriale, quanto quelle relative al sistema cinematico delle infrastrutture viarie di livello extra-urbano conducono, poi, alla necessaria valutazione delle specifiche e singolari problematiche derivanti dell'intreccio urbanistico tra il territorio di Curti e quelli dei Comuni contermini, e di quest'insieme nei più ampi contesti della conurbazione metropolitana di Caserta.

In merito si richiama, quindi, l'opportunità di intraprendere tempestive iniziative di concertazione con i Comuni contermini per coordinare e finalizzare congiuntamente le rispettive azioni pianificatorie. Iniziative di preliminare concertazione andranno altresì estese alle Amministrazioni della Provincia e della

Regione, nonché agli Enti che interagiscono sullo stesso territorio.

*

Sul versante dello sviluppo delle attività produttive, l'indirizzo di sostegno e di impegno dell'Amministrazione in tale direzione si concretizza nella proposta di una zona di insediamento artigianale, ad integrazione della esistente ed esclusiva caratterizzazione commerciale del Comune.

La predisposizione di lotti attrezzati ed infrastrutturati in maniera adeguata ed efficiente, e disponibili ad accogliere l'insediamento delle attività economiche dei privati interessati, costituirà sicuro e valido incentivo.

L'iniziativa in tale direzione non solo determinerà potenzialità insediative per nuove attività, ma avrà positivi effetti anche sul versante dell'incentivo allo sviluppo di quelle esistenti nonché del trasferimento di alcuni impianti presenti nel centro, i quali subiscono, per un verso, e per l'altro determinano, negative interferenze con il tessuto residenziale nel quale ricadono.

Per quanto riguarda le attività agricole la possibilità di ammodernamenti e potenziamenti delle strutture ed attrezzature annesse, anche in rapporto al valore che alla conservazione di dette attività si assegna in termini di salvaguardia delle risorse ambientali dell'area, dovranno essere specificamente valutate in sede di normativa di attuazione dei P.U.C..

*

Un ulteriore aspetto di politica dell'assetto urbanistico del comune che si vuole segnalare e perseguire è quello attinente alla concretezza ed effettiva attuabilità degli interventi programmati dal Piano.

Si è riscontrato, ad esempio, come il Piano di Recupero ed i Piani particolareggiati vigenti, risultino, nonostante il tempo trascorso, in buona misura "incompleti" sotto l'aspetto delle connesse realizzazioni delle opere di urbanizzazione: è pertanto indispensabile assumere procedure attuative più snelle e meno onerose per la mano pubblica, coinvolgendo sostanzialmente l'attività operativa dei destinatari e fruitori mediante specifici "comparti perequativi".

L'intento di offrire concretezza ed attuabilità ai necessari interventi conduce quindi verso l'adozione di detta nuova strumentazione normativa di carattere programmatico, che postula la compartecipazione alle iniziative tra pubblico e privato sulla base di concordate assunzioni degli oneri.

Gli effetti conseguibili con la attuazione di eventuali piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare non sembrano potersi valutare positivamente, in rapporto all'impatto urbanistico e sociale conseguente: il soddisfacimento di una domanda prevalentemente esterna può infatti risultare in contrasto con i caratteri e le esigenze locali.

Ne consegue che la previsione di ampliamenti o di nuove iniziative nel settore, contrassegnate da eguali caratteristiche, risulta poco opportuna; il Comune, per

altro, non è chiamato per obbligo normativo alla formazione di Piani di zona, che risultano quindi una facoltà conseguente ad una specifica opzione.

Va al contrario riconfermato che, come già dichiarato nel programma elettorale della presente Amministrazione, debba considerarsi necessaria l'attenta valutazione delle esigenze e delle azioni nel campo della residenza sociale, anche in rapporto alla legislazione in materia di recente emanazione.

Si ritiene, pertanto, che solo a fronte della esatta valutazione delle capacità di nuovo insediamento residenziale nelle zone di riqualificazione e di quelle di completamento, sarà possibile verificare la concreta possibilità di definire la dimensione degli interventi di edilizia sociale rispetto a quelli di edilizia privata, ed i relativi rapporti ponderali.

Poiché, per quanto sopra considerato, si è affermata la opportunità di non ricorrere a nuove zone di espansione dell'edilizia residenziale (anche al fine della conservazione delle residue aree rurali) e di ricorrere alla densificazione delle zone già insediate anche mediante comparti perequativi, si prospetta che questi ultimi possano essere chiamati ad assicurare adeguate disponibilità di opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dell'intero insediamento.

In via del tutto generale occorre infine segnalare che dalla efficienza, realismo e concretezza delle strumentazioni e previsioni del P..C. in tutti i settori, da quelli delle realizzazioni infrastrutturali a quelli delle attività produttive e dei servizi pubblici e privati, dovrà scaturire una rilevante potenzialità attuativa che offra agli operatori, sia sul versante degli Enti pubblici che degli imprenditori privati esterni ed interni alla realtà locale, occasioni di intervento in grado di configurare un disegno programmatico di ampio respiro.

*

Infine, in ragione della prima esigenza espressa nelle presenti note, ovvero quella del conseguimento in tempi rapidi e sicuri della vigenza del nuovo indispensabile strumento di pianificazione del territorio comunale, si ritiene essenziale che nella elaborazione del progetto di PUC siano assicurati i momenti di confronto e di coordinamento con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

E' pertanto attraverso il contatto e la discussione, condotti tanto sul versante tecnico quanto su quello politico, che dovrà essere raggiunto un punto di equilibrio che interpreti in maniera adeguata le giuste prospettive di evoluzione e di trasformazione del territorio, così come espresse ed attese dalla collettività locale

* * *

Il risultato del momento di consultazione delle Organizzazioni di livello provinciale, purtroppo, è stato purtroppo poco proficuo, in quanto la partecipazione all'occasione di incontro è stata molto scarsa.

L'Audizione delle Organizzazioni sociali, culturali, sindacali, economico-professionali e ambientalistiche, indetta secondo le forme di legge, è andata pressocchè deserta.

Il Sindaco, alla presenza del rappresentante dei tecnici progettisti, ha illustrato ai presenti gli aspetti procedurali del nuovo iter di formazione del P.U.C. e sollecitato proposte ed idee soprattutto con riferimento alle aspettative di sviluppo economico locale, alle esigenze prioritarie di salvaguardia del territorio e dell'ambiente, all'integrazione della realtà locale con il contesto comprensoriale attraverso il sistema infrastrutturale.

I progettisti hanno riferito in merito allo stato della pianificazione locale nella sua evoluzione e fornito risposta ad alcuni quesiti sollevati dai presenti.

Hanno partecipato alla riunione pubblica anche alcuni privati cittadini, i quali hanno esposto esigenze ed aspettative, che sono state opportunamente registrate e tenute in conto in fase di elaborazione progettuale e di scelte di Piano.

* * *

In conclusione può ritenersi che, in ragione degli orientamenti espressi dall'Amministrazione, attraverso gli "indirizzi programmatici" sopra riportati, ed all'esito della consultazione delle Organizzazioni e dei privati cittadini (che hanno anche trasmesso all'Amministrazione richieste scritte sulle loro aspettative) nell'insieme emerge con chiarezza un quadro delle esigenze e delle volontà locali, alle quali dare risposta con il progetto di P.U.C..

2. - L'inquadramento territoriale

Il Comune di Curti, con i suoi 1,73 kmq, è per estensione territoriale il più piccolo dei comuni della provincia di Caserta.

Il suo territorio, in ragione della dimensione della popolazione residente e delle attività produttive presenti, si presenta quale pressochè totalmente impegnato dall'insediamento urbano, risultando le aree rurali sostanzialmente residuali.

Il Comune, per altro, si inserisce e ricade in posizione centrale nell'agglomerato urbano che si sviluppa senza soluzione di continuità tra la città di Caserta e quella di Santa Maria Capua Vetere.

Elementi caratterizzanti il territorio di Curti, sia sotto l'aspetto infrastrutturale che morfologico-ambientale sono rispettivamente la strada statale Appia a nord e la ferrovia Alifana a sud, che attraversano longitudinalmente l'intero Comune.

In particolare mentre la strada statale raccoglie la totalità delle attività terziarie e le tipologie edilizie volumetricamente più consistenti, il tracciato ferroviario costituisce margine meridionale al restante insediamento che si sviluppa con caratteri dell'edificato di media densità.

In particolare l'insediamento, disteso tra la strada statale e la ferrovia, parte da un limitato e fitto nucleo centrale tradizionale e si amplia all'intorno con tipologie insediative articolate secondo il periodo di prevalente realizzazione: ad un settore di

edilizia del tipo a corte, si sommano settori più periferici e recenti di edilizia di tipologia unifamiliare.

I modesti spazi rurali, prevalentemente collocati a valle della linea ferrata, sono utilizzati a fini agricoli con coltivazioni a serre, che coprono gran parte delle superfici disponibili.

Sotto l'aspetto paesistico ambientale il territorio non presenta caratteri di singolarità o specifici pregi: l'andamento altimetrico risulta decisamente pianeggiante ed i margini visivi all'intorno risultano definiti esclusivamente dal circostante paesaggio urbano.

Anche il centro storico, salvo i caratteri tipici dell'addensamento e dell'edilizia tradizionale corale, non mostra un particolare interesse o valore, anche se è possibile evidenziare la presenza singolare di alcuni palazzi gentilizi e del monumento archeologico della "Conocchia".

A fronte del carattere "strutturale" del territorio, che si presenta sia sotto l'aspetto idro-sismo-geologico che paesistico, ambientale e naturalistico privo di criticità così come di valori e pregi particolari (a meno di quanto sopra segnalato), si deve segnalare anche che lo stesso risulta privo di vincoli e di condizionamenti scaturenti dalle pianificazioni settoriali relative (Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino, Piani paesistici, Piani Parco, ecc.), i quali riconoscono alla zona tale condizione non assoggettandola ad alcuna particolare prescrizione.

Il Comune di Curti, nell'ambito del comprensorio occidentale dell'area metropolitana di Caserta, riveste una collocazione funzionale relativamente marginale.

Infatti presenta dimensioni insediative e demografiche relativamente ridotte rispetto ai centri urbani contermini, una collocazione infrastrutturale "derivata" nei confronti della direttrice stradale portante, una caratterizzazione intermedia tra commerciale ed il residenziale.

Tuttavia, come è evidente, la sua collocazione nell'area vasta di appartenenza è definita da una rete di rapporti territoriali e funzionali ben più ampia ed articolata di quella apparentemente "periferica" sopra accennata.

Il Comune presenta in maniera spiccata, e li accentua, i caratteri della zona, che sono quelli di una realtà rurale obsoleta, travolta da una trasformazione urbanistica priva di un reale e significativo sviluppo.

La graduale evoluzione economico-insediativa tradizionale è andata accelerandosi, man mano che sull'area si riversava la domanda generata dai centri urbani saturi contermini, e segnatamente dai poli egemoni delle città di Caserta e di Santa Maria Capua Vetere.

Tale accelerazione tumultuosa ed insufficientemente controllata ha prodotto non pochi danni ad una realtà urbanisticamente fragile, quale quella del territorio di Curti.

La sfida della pianificazione urbanistica locale è, quindi, soprattutto quella di

riuscire a valorizzare il territorio comunale, non nel senso di contrapporsi velleitariamente alle tensioni insediative presenti, ma di controllarle, per evitare il rischio di travolgere la realtà urbana di Curti, e di indirizzarle verso realizzazioni funzionalmente qualificanti e di sviluppo economico e sociale.

Curti, nel suo insieme, si dispone geograficamente sulla direttrice est-ovest tra i centri di Caserta e di Santa Maria Capua Vetere e su quella tra nord-sud tra i centri di San Prisco e Macerata Campania.

Sotto l'aspetto degli attuali assi stradali principali si colloca poi in posizione intermedia tra le due infrastrutture fondamentali, quella della comprensoriale della Statale Appia e quella della locale Via Aurora che si sviluppano autonomamente secondo un andamento pressochè parallelo e costituiscono quasi i margini esterni dell'abitato.

Il Corso Piave, anch'esso parallelo ai detti due assi, costituisce invece la spina centrale intorno a cui si sviluppa l'insediamento; i principali collegamenti trasversali, costituiti dalla Via Salvo D'Acquisto, al confine est del Comune e da Via Ventriglia ed in prosecuzione Via Vittorio Veneto definiscono la maglia della circolazione locale.

La congestionata Nazionale Appia, a cui è affidato il compito dei collegamenti esterni del Comune, non presenta caratteristiche di percorribilità adeguate a tale funzione.

La tradizionale condizione dell'accessibilità alla zona si deve tuttavia considerare in via di sostanziale modifica per effetto della realizzazione e del potenziamento della nuova direttrice comprensoriale che dalla derivazione dal Viale Carlo III per Recale, aggirando il centro urbano di Caserta, affianca per un tratto la Autostrada, converge attraverso l'Appia Antica sulla Strada Via Bande di Caturano per raggiungere il margine meridionale dell'insediamento di Santa Maria Capua Vetere.

Già attualmente, può affermarsi che è in corso un ribaltamento, dal versante nord al versante sud, delle direttrici principali di accesso viabilistico al comune, accesso comunque mediato negativamente dall'insufficienza dei collegamenti "trasversali".

Il raggiungimento del percorso alternativo, efficiente e non congestionato, della direttrice longitudinale est-ovest rappresenta l'obiettivo primario sul versante della rete infrastrutturale viaria locale, anche attraverso la realizzazione di una nuova trasversale che assicura un ulteriore scavalco della soglia fisica rappresentata dalla interposta linea ferrata.

La nuova direttrice comprensoriale, tuttavia, come visto, non può essere realizzato con percorso totalmente interno al territorio comunale, e questa circostanza evidenzia e sottolinea il rilievo che l'integrazione ed il coordinamento comprensoriale con le realtà comunali del distretto deve assumere nel riassetto delle fondamentali funzioni territoriali locali.

In tal senso si devono richiamare quali occasioni da porre adeguatamente a frutto nel rilancio e nello sviluppo delle attività locali, iniziative già assunte in chiave consortile con alcune Amministrazioni contermini.

Curti, infatti, aderisce al Patto territoriale di area “PIT Antica Capua”, dal quale è lecito attendersi risultati efficaci sul versante tanto delle attività produttive quanto su quello delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda il comune di Curti, può rilevarsi quale significativa la collocazione geograficamente interstiziale del suo territorio rispetto a quelle delle due realtà urbane localmente dominanti costituite dalle città di Caserta e di Santa Maria Capua Vetere.

Tali centri rivestono un ruolo polarizzante il territorio per la presenza di attività amministrative e di servizio.

Curti, rispetto ai detti due poli urbani assume una collocazione geografica pressoché equidistante.

Nasce spontanea, di conseguenza, la valutazione e l'ipotesi di una funzione di sub polarizzazione che il comune di Curti potrebbe utilmente svolgere in tale direzione settoriale, anche in termini di specializzazione settoriale, come quella delle attrezzature ecologiche pubbliche e private.

Tale ruolo territoriale trova conferma e può risultare rafforzato in rapporto anche alla caratterizzazione del suo territorio, per la disponibilità di aree non compromesse da insediamenti, disponibilità non facilmente altrove reperibile in zona, e ciò sia in termini di ampiezza e collocazione che di specifica potenziale attrezzatura specializzata in termini infrastrutturali.

Le linee strategiche del del PTCP forniscono, infatti, indicazioni in merito alle varie politiche territoriali alle quali ispirare la pianificazione locale.

Il Ptcp costituisce una prima applicazione sul territorio provinciale delle linee guida e degli indirizzi definiti nel piano territoriale regionale – definitivamente approvato dal Consiglio regionale con legge regionale 13/2008 – e va inteso come un piano strategico di carattere sovra comunale che privilegia i contenuti ambientali del piano, lasciando ampi spazi di autonomia a livello comunale, determinandone gli aspetti strutturali attraverso precisi indirizzi per la Pianificazione (PUC –pianificazione di settore) quali:

1. Netta distinzione fra territorio insediato e territorio rurale;
2. Nuovi impegni di suolo solo dimostrandone la necessità
3. Finalizzazione dei nuovi interventi alla riqualificazione
4. Connessione dei nuovi interventi con rete su ferro
5. Tutela dei centri storici come individuati dal Ptc (1945)
6. Green belt per evitare la saldatura dei centri urbani
7. Sostegno delle aziende agricole tramite attività integrative
8. Dimensionamento dei Puc per ambiti insediativi

Il Ptcp individua come obiettivo prioritario il ripristino di una condizione di equilibrio, a partire dai pesi insediativi, ponendo al contempo grande attenzione alla condizione ambientale.

L'obiettivo prioritario del riequilibrio determina le principali scelte di piano, rappresentate nella tavola “Assetto del territorio. Tutela e trasformazione”, dove sono individuate le due grandi ripartizioni in cui è articolato il territorio provinciale: il

territorio urbano e il territorio rurale, nonché il sistema infrastrutturale.

Per il territorio rurale e aperto nel PTCP si propone il raggiungimento di tre obiettivi principali:

- mitigazione del rischio ambientale e antropico;
- formazione della rete ecologica provinciale;
- tutela dei valori paesaggistici e naturali.

Nel territorio rurale e aperto, l'edificabilità: è riservata esclusivamente alle aziende e all'imprenditore agricolo; è ridotta nelle aree a prevalente valore paesaggistico; è inibita in quelle a più elevata naturalità e complementare alla città.

Per il territorio urbano nel PTCP si propone il raggiungimento tra gli altri obiettivi principali:

- Porre un argine alla periferizzazione della Provincia di Caserta sotto la spinta dell'area napoletana;
- Favorire il consolidamento dell'ambito urbano di Caserta.

Per il sistema infrastrutturale nel PTCP si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi principali:

- il potenziamento e l'ampliamento della rete della metropolitana regionale verso le aree nord della Provincia;
- la realizzazione di parcheggi e terminal bus nei nodi di scambio intermodale;
- l'eliminazione delle criticità stradali attraverso interventi di adeguamento e integrazione funzionale della viabilità esistente.

Le analisi e le proposte del Ptcp articolano il territorio provinciale in sei ambiti insediativi: Aversa, Caserta, Mignano Monte Lungo, Piedimonte Matese, Litorale domitio, Teano.

Il comune di Curti ricade nell'ambito insediativo di Caserta.

L'ambito insediativo di Caserta comprende la conurbazione casertana, formata dall'intreccio di insediamenti cresciuti attorno alla Via Appia, da San Felice a Cancellone a Caserta e Marcianise, a Santa Maria Capua Vetere fino alla Capua moderna.

La principale distinzione territoriale operata nel PTCP è, come si è detto, quella fra territorio urbano e territorio rurale e aperto. La precisa individuazione del limite fra territorio urbano e territorio rurale e aperto costituisce, la condizione per la tutela delle funzioni peculiari dello spazio aperto, soprattutto nelle aree urbane dell'avversano e del casertano.

Le aree rurali attorno alla conurbazione casertana, in cui è compreso l'ambito territoriale del comune di Curti, rientrano nella tipologia del *territorio rurale e aperto complementare alla città*: nell'insieme si tratta di aree intercluse dal continuo avanzamento del sistema urbano, come una *green belt*.

In merito al *territorio urbano* va detto che questo è costituito dai centri urbani principali e dai nuclei periferici, con l'unica eccezione degli agglomerati piccolissimi e dei tessuti insediativi sparsi. Esso riguarda, dunque l'insieme dei tessuti urbani, quelli storici, quelli della città consolidata, ma anche gli impianti produttivi e le frange

urbane della dispersione insediativa. Al suo interno, il territorio urbano è articolato in tre blocchi: il *territorio urbano di impianto storico*, quello *di impianto recente prevalentemente residenziale* e quello *di impianto recente prevalentemente produttivo*.

Il territorio urbano del Comune di Curti, rientra per la maggior parte nella seconda categoria individuata: *territorio urbano di impianto recente, prevalentemente residenziale*: all'interno di queste aree il Ptcp rileva la pressoché totale mancanza di qualità morfologica del tessuto e una fortissima carenza di attrezzature pubbliche e promuove interventi di riqualificazione dei tessuti urbani anche tramite interventi radicali di ristrutturazione urbanistica. La demolizione e ricostruzione può essere promossa dai comuni anche con meccanismi di premialità urbanistica se ciò dovesse risultare necessario al reperimento di aree per standard urbanistici; le previsioni urbanistiche devono tenere in particolare considerazione interventi di densificazione del patrimonio edilizio, i quali devono però essere accompagnati da interventi di diradamento urbano: compattare i volumi costruiti per guadagnare aree libere per il verde e lo sport.

3. La morfologia del territorio

Il territorio del Comune di Curti non è vasto in ampiezza sotto l'aspetto dell'estensione e non presenta al suo interno una sensibile articolazione e differenziazione dei caratteri morfologici e naturalistico-ambientali.

Per quanto concerne l'uso del suolo, si denota una prevalenza di ambiente urbanizzato e superfici artificiali, come testimoniato dalla carta dell'uso del suolo.

Dal punto di vista geologico il territorio del Comune di Curti, è caratterizzato da una successione stratigrafica comprendente terreni della serie carbonatica mesozoica, o "piattaforma carbonatica", sedimenti terrigeni neogenici, e sedimenti vari del Quaternario.

Nella serie della piattaforma carbonatica si ha una pila piuttosto monotona di strati di calcari, calcari dolomitici e dolomie, che si ripetono a più altezze, nei quali qualche carattere macroscopico compare solo nei rari livelli con abbondanti macrofossili. Pertanto, salvo poche eccezioni, riesce difficile istituire delle formazioni, o unità litostratigrafiche: si fa, perciò, ricorso al criterio biostratigrafico, ovvero ad una successione di biozone.

In particolare l'ambito territoriale di Curti si trova all'interno del Graben della "Pianura Campana", formatasi nella fase tettonica diffusiva del Miocene Medio-Superiore, e caratterizzata quindi da faglie dirette in direzione NE-SW e NW-SE, con rigetti verticali notevoli.

La Piana Campana è delimitata a Nord dai gruppi montuosi del Roccamonfina e dal Monte Massico, a Nord-Est dai Monti del Casertano (gruppo del Monte Maggiore - Monte Tifata) e del Nolano, a Sud-Est dal complesso vulcanico Somma Vesuvio e a Sud dai rilievi Flegrei.

Dal punto di vista idrogeologico, l'ambito territoriale di Curti ricade nell'Unità della Piana del Volturno-Regi Lagni, che rappresenta una porzione del grande Bacino Idrico della Campania e che si estende dal margine occidentale dell'Appennino Meridionale al mare Tirreno.

Riguardo l'aspetto geomorfologico, il territorio di Curti è caratterizzato da una pianura ignimbratica fasciata, in direzione NO - SE, dagli affioramenti dei terreni calcareo dolomitici mesozoici costituenti il Monte Tifata (m 603) ed il rilievo Croce Santa (m291.).

L'area in pianura è compresa nel dominio del complesso piroclastico ed è integrata nella vasta piana che va dalla catena dei monti tifatini fino al mare. Essa è costituita da una coltre di spessore variabile di materiale piroclastico, "ignimbrite", più nota come "tufo grigio campano".

Il contatto stratigrafico fra la formazione ignimbratica e quella calcarea è rappresentato nella sessione "Croce Santa-Santella". In essa è facilmente osservabile come, appena sotto l'inizio della falda detritica, la potenza degli strati aumenta rapidamente. Questo spiega perché numerose cave di tufo sono aperte in prossimità del contatto tufo-calcareo.

Per la caratterizzazione geotecnica del territorio di Curti si può affermare, in base a risultati di sondaggi e carotaggi effettuati su territori dell'ambito territoriale di Curti, una estrema variabilità nella distribuzione areale delle cineriti. La cosa, viene spiegata dal fatto che, esse un tempo si depositarono su aree anche irregolari causandone il livellamento.

Curti si distende una ampia pianura segnata da pendenze molto ridotte ed all'interno del territorio comunale non si registra la presenza incisioni, valloni o alvei. che raccolgono ed allontanano le precipitazioni piovose.

La componente ambientale "suolo" presenta un'ampia gamma di aspetti da tenere sotto osservazione: ad essa, infatti, sono legati tutta una serie di rischi: frana, idraulico, idrogeologico, vulnerabilità acquiferi, sismico, etc..

L'autorità di Bacino competente per il territorio in questione è quella dei fiumi Liri - Garigliano - Volturno (bacino di rilevanza nazionale); tale Autorità, ha redatto reso vigente il proprio "Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico".

Detto progetto non segnala alcun rischio per il territorio comunale né sul versante della stabilità del suolo, né su quello idraulico.

Le indagini specifiche di livello comunale idro-sismo-geologiche segnalano esclusivamente un settore centrale dell'edificato con presenza cavità le tradizionali (cave di costruzione sul sito), mentre l'incremento sismico risulta leggermente più elevato per il settore settentrionale del territorio rispetto a quello meridionale (+ 1, 8 rispetto a + 1,6)

A parte l'assenza di "incisioni" naturali o artificiali, non si registra neppure l'esistenza di altre emergenze morfologiche, per cui la caratterizzazione visuale del territorio è affidato sostanzialmente ai margini artificiali costituiti dall'addensarsi dell'edificazione e dalle infrastrutture di comunicazione.

La conformazione planimetrica di Curti è quella di una striscia di territorio di profondità ristretta in direzione nord-sud e notevolmente allungata in direzione est-ovest.

L'insediamento urbano tradizionale, in aderenza alla configurazione planimetrica, si sviluppa, quale elemento lineare, assialmente rispetto a detta fascia, prolungandosi dal margine del confine est, lungo la maggiore dimensione del territorio.

Anche gli aspetti vegetazionali e quelli dell'utilizzo colturale delle aree presentano singolari caratteri di uniformità ed omogeneità.

All'esterno delle aree urbanizzate i siti di agricoltura rada risultano estremamente rari e solo a causa della presenza di alcuni appezzamenti in abbandono; ma del pari scarsa è la presenza di coltivazioni intensive, a meno delle attività serricole, sparse in maniera accidentale nell'ambito rurale.

La generalità dei suoli trova quindi utilizzo in termini di agricoltura tradizionale, con frutteti e seminativi promiscui non specializzati.

4. Vincoli e condizionamenti territoriali

Da quanto illustrato sinteticamente in precedenza con riferimento agli aspetti morfologici e naturalistico-ambientali del territorio comunale, appaiono evidenti i motivi per i quali allo stesso non siano stati attribuiti specifici vincoli, finalizzati alla salvaguardia di dette caratteristiche e risorse.

Si deve evidenziare, poi, che Curti., in conseguenza di normative generali o locali, nonché di sue specifiche peculiarità, registra una gamma di condizionamenti e di limitazioni nell'uso del suo territorio più ampia di quella derivante soltanto dai detti caratteri ambientali.

Tra i vincoli di salvaguardia del territorio scaturenti dalla presenza delle relative risorse, devono annoverarsi anche quelli relativi ai Beni Ambientali: esso è infatti sottoposto alla tutela della legge 1089/39 a motivo degli emergenti reperti di insediamenti romani, localizzati prevalentemente in fregio della Nazionale Appia, nonché di alcuni immobili di pregio architettonico.

Si è già detto dell'assenza dei vincoli di natura idro-geologica per frane o rischio idraulico individuati dall'Autorità di Bacino del Liri - Garigliano - Volturno, nell'ambito del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

Relativamente ai vincoli connessi alla presenza di specifiche attrezzature ed infrastrutture, occorre in primo luogo segnalare la fascia di rispetto ferroviario, che attraversa longitudinalmente tutto il territorio comunale, creando un forte margine ed una separazione tra la zona settentrionale e quella meridionale del paese.

La disposizione al margine sud est del comune dell'area cimiteriale è

naturalmente accompagnata dalla relativa fascia di rispetto della profondità regolamentare di 200 m; tuttavia l'Amministrazione ha in animo di richiedere alla ASL la deroga per portarla a 100 m.

È presente, infine, al margine nord occidentale del territorio comunale una centrale di trasformazione elettrica, dalla quale si dipartono linee di elettrodotto di media tensione che lungo il loro tracciato inducono una fascia di servitù di profondità di m 16 per lato dei cavi aerei (a meno di specifiche e prescritte indagini e misurazioni sulle induzioni di campo in rapporto alle correnti elettriche in circolazione).

Il tracciato dell'elettrodotto interseca da un lato il margine occidentale dell'insediamento urbano di Curti, e dall'altro, longitudinalmente tutto quello meridionale dell'abitato: l'Amministrazione ha comunque riferito dell'impegno all'interramento della linea da parte dell'Ente di gestione.

Infine si vogliono segnalare alcuni condizionamenti alla pianificazione locale che non hanno origine in disposti normativi, ma in caratteristiche intrinseche del territorio: si fa riferimento in particolare per un verso a quelle potenzialmente risultanti dalle indagini dirette agronomiche ed idro-sismo-geologiche connesse alla elaborazione del P.U.C. e per l'altro alle influenze che le indicazioni e le scelte della pianificazione pregressa possono esercitare sul presente Piano.

Per quanto riguarda la prima di dette indagini le risultanze relative alle aree da salvaguardare in quanto di maggiore pregio nei confronti della produttività agricola segnalano, come riferito in precedenza, aree isolate, di modesta estensione (in ragione della presenza di serre di coltura) ma tali da risultare del tutto ininfluenti sotto l'aspetto considerato.

L'indagine idro-sismo-geologica, invece, fornisce in sintesi indicazioni circa le condizioni di stabilità e di amplificazione sismica localizzata, necessarie all'orientamento delle scelte di Piano in relazione alle esigenze di sicurezza insediativa.

Il quadro generale che emerge per il comune è quello di un territorio di buone caratteristiche sotto tale aspetto.

Non sono presenti zone di potenziale rischio; le zone di maggiore attenzione sismica, poi, fanno registrare comunque scarti modesti del coefficiente di accelerazione sismica, rispetto a quello medio generalmente individuato nel complessivo territorio.

Si evidenzia, comunque, che i valori registrati, ai quali riferirsi nella progettazione degli interventi edilizi, non individuano alcuna preclusione o penalizzazione in termini di destinazioni urbanistiche del territorio.

La pianificazione pregressa fa emergere quali indirizzi con i quali confrontarsi con il nuovo piano, una struttura insediativa nella quale sono consistentemente presenti zone territoriali di nuovo insediamento residenziale.

La direttrice di tale sviluppo interessa quasi per intero la fascia disposta sul versante meridionale dell'insediamento preesistente,

Sotto l'aspetto delle attrezzature pubbliche, poi, il PRG a seconda del settore urbano di intervento segue due criteri opposti: nei quadranti settentrionali le aree destinate a standards risultano localizzate secondo un principio di accentramento per ampie dimensioni, mentre in quelli meridionali sono diffuse ed articolate in piccole superfici sparse.

I risultati conseguiti dal PRG allo stato fanno emergere per un verso una incompleta e disarticolata realizzazione delle previsioni di espansione residenziale; per l'altro, mentre i complessi integrati di attrezzature pubbliche disposti sul versante nord sono prevalentemente attuati e funzionanti, quelli sul versante meridionale risultano inconsistenti.

La pianificazione progressiva fa emergere quali indirizzi con i quali confrontarsi con il nuovo piano, una struttura insediativa nella quale sono consistentemente presenti zone territoriali di nuovo insediamento residenziale.

La direttrice di tale sviluppo interessa quasi per intero la fascia disposta sul versante meridionale dell'insediamento preesistente,

Sotto l'aspetto delle attrezzature pubbliche, poi, il PRG a seconda del settore urbano di intervento segue due criteri opposti: nei quadranti settentrionali le aree destinate a standards risultano localizzate secondo un principio di accentramento per ampie dimensioni, mentre in quelli meridionali sono diffuse ed articolate in piccole superfici sparse.

I risultati conseguiti dal PRG allo stato fanno emergere per un verso una incompleta e disarticolata realizzazione delle previsioni di espansione residenziale; per l'altro, mentre i complessi integrati di attrezzature pubbliche disposti sul versante nord sono prevalentemente attuati e funzionanti, quelli sul versante meridionale, corrispettivamente al parziale sviluppo residenziale risultano ancora prevalentemente inattuati.

Queste circostanze, quali condizionamenti del progresso, confermano l'orientamento di "densificare" gli spazi vuoti, completando e razionalizzando il disegno precedente, associando a detto orientamento quello della riarticolazione delle aree di attrezzatura pubblica mediante meccanismi perequativi.

5. – La situazione socio economica

La popolazione residente, secondo i dati anagrafici comunali (dicembre 2009) ammonta a 7.264 unità.

Tale valore riscontra una evoluzione demografica nel Comune generalmente positiva nell'ultimo periodo, a partire dal 2002. Infatti il tasso di sviluppo annuo, ancorché non particolarmente elevato è positivo e pari al + 0,56%.

Complessivamente il tasso medio di crescita nel periodo segnala la costanza di uno sviluppo locale in linea con una realtà comprensoriale tendenzialmente dinamica.

Da evidenziare specificamente, in quanto di particolare significato sia sotto l'aspetto socio-economico che sotto quello della domanda insediativa residenziale, è la corrispettiva maggiore evoluzione registrata dal numero delle famiglie residenti, passate dalle 2608 alle 2727.

Da un lato, pertanto, si verifica e si riconosce l'incidenza che la trasformazione della economia rurale ha avuto sulla composizione familiare.

Dall'altro deve registrarsi un conseguente sviluppo dell'entità del fabbisogno residenziale che non può più riferirsi esclusivamente a valori di affollamento espressi in termini di abitanti/vano, bensì anche di famiglia/alloggio.

Quest'ultimo rapporto, infatti, in relazione alla tendenza alla rapida crescita del numero delle famiglie, insieme a quella verso tipologie insediative residenziali unifamiliari, non può che dare luogo alla considerazione di una domanda residenziale più consistente di quella computata tradizionalmente.

La condizione socio-economica della collettività locale, con riferimento in particolare alle attività produttive e lavorative dalle quali la popolazione trae sostegno, mostra nella sua attuale caratterizzazione segnali che fanno sorgere notevole preoccupazione.

In particolare elementi allarmanti emergono sia da alcuni valori assoluti e da indicatori rilevati all'attualità, quanto dalla considerazione della dinamica registratasi nell'evoluzione recente.

I dati assunti a base di tali valutazioni hanno fonte nei rilievi ufficiali operati dall'ISTAT alle cadenze decennali del 1991 e del 2001, sia mediante il Censimento della popolazione e delle residenze, che il Censimento dell'industria, commercio e servizi.

Il tasso di attività, risultante quale incidenza degli attivi nei settori economici sul totale della popolazione residente al 2001, appare e può essere valutato, già ad un primo esame, quale modesto nel suo contenuto valore percentuale (25,58%). Ma altrettanto inquietante può giudicarsi la sua evoluzione rispetto al corrispondente valore del '91 (28,40%), riducendosi la popolazione attiva nel decennio dalle 1809 alle 1.790 unità.

Tuttavia tale giudizio, purtroppo, e' destinato ad essere rafforzato in considerazione del peso che all'interno di tale fascia di popolazione, presente sul mercato come domanda di lavoro, assumono coloro che non trovano collocazione occupazionale: al 2001 (in numero di 542, pari al 30,28% del totale, con un incremento sensibile rispetto alla corrispettiva incidenza percentuale al '91, pari al 41,68%).

Ne consegue la constatazione che alla crescita del numero di abitanti che si sono presentati sul mercato del lavoro, non ha fatto riscontro neppure un corrispondente incremento di occasioni occupazionali.

Ancora significativo e preoccupante è il fatto che tra gli attivi non occupati la parte più consistente sia costituita da persone in cerca di prima occupazione, dimostrando le difficoltà incontrate dalle classi giovanili nel loro ingresso sul mercato del lavoro.

La considerazione della ripartizione degli attivi per rami di attività economica fornisce ulteriori elementi di valutazione e giudizio sulla situazione locale.

Alla data del 2001 il 4,19% degli attivi risultava impegnata nel settore primario dell'agricoltura, il 24,30% nel settore dell'industria manifatturiera, dell'artigianato e delle costruzioni, ed il 71,51% nel settore terziario e della pubblica amministrazione.

I corrispondenti valori percentuali registrati all' '91 sono i seguenti : 5,20% per il primario; il 32,78% per il secondario; il 62,02% per il terziario.

Al modesto decremento percentuale segnato nel periodo dagli attivi in agricoltura, fa riscontro un calo sensibile del settore secondario ed il corrispettivo sensibile sviluppo nei servizi.

Le destinazioni colturali in atto, comunque, per effetto dell'ormai concluso massiccio trasferimento di forze lavoro dal settore primario verso i restanti settori economici, hanno in parte subito in questi anni una riconversione verso coltivazioni specializzate, ma a più basso impiego di manodopera.

Può affermarsi, pertanto, che ormai si è conseguita una condizione di fisiologico equilibrio tra carico insediativo rurale e risorse agricole presenti, che sono, per altro molto limitate nel piccolo territorio comunale.

Il settore secondario risulta per la quasi totalità affidato a singolari presenze produttive industriali ed a modeste attività artigianali di servizio; sono, infatti, praticamente assenti unità locali propriamente manifatturiere, anche se si avvertono primi segnali di interesse all'insediamento nel territorio anche di tali impianti.

Lo sviluppo registratosi nel terziario corrisponde, poi, piuttosto alla tendenza all'adeguamento del livello dei servizi relativi, rispetto a condizioni di parziale arretratezza, che non all'emergere di una nuova base dell'economia locale . Tuttavia tale iniziale e sensibile innesco può costituire premessa di ulteriori potenziamenti e sviluppi .

In conclusione la sintetica impressione che si trae dall'esame della situazione locale sotto l'aspetto economico-produttivo e della dinamica socio-occupazionale non è certo confortante, potendosi ricondurre ad una condizione di stagnazione protrattasi per un lungo periodo e con alcune emergenze critiche singolari.

Tale valutazione è tanto più negativa quando la si raffronti alle potenzialità del sistema territoriale al quale essa è attribuita.

Ne consegue implicita la necessità di un impegno in termini di Piano per una ripresa ed uno sviluppo da fare valere in tutti i settori.

Per quanto riguarda il settore primario la caratterizzazione culturale ed insediativa rurale del territorio comunale consente la individuazione di un intervento che, accanto a quello della salvaguardia delle risorse attraverso un limitato impiego delle stesse sul versante delle nuove urbanizzazioni, ponga adeguatamente a frutto le potenzialità della zona, in termini di ammodernamento culturale e della commercializzazione e trasformazione, anche attraverso specifiche strutture di formazione e sperimentazione settoriale.

Per il settore secondario il Piano punta alla valorizzazione ed all'innesto di iniziative artigianali, considerate congiuntamente a quelle commerciali grossistiche o di media distribuzione, intese anche quali servizi privati a sostegno dell'insediamento residenziale.

La necessità di tenere estranee al compatto insediamento urbano residenziale tali attività, ha comportato la individuazione in un'area di privilegiata accessibilità di una zona industriale di relativamente modesta dimensione e per la quale è possibile prospettare la specializzazione in direzione dei servizi ecologici connessi alla vicina "isola ecologica".

Una ulteriore previsione di Piano nel campo dello sviluppo economico ed occupazionale è poi quella della localizzazione in posizione strategicamente servita dalla nuova viabilità di connessione comprensoriale e dalla nuova stazione ferroviaria metropolitana, di una apposita area destinata ad ospitare centri integrati di servizi finalizzati a creare una polarità del sistema urbano alternativa a quella tradizionale costituita dalla Nazionale Appia.

A tale centro specializzato, con valenza comprensoriale, si è poi affiancata l'iniziativa di un polo commerciale con funzioni integrate più legate ad un servizio locale, ma che si prefigge lo stesso scopo della decongestione e della alternativa all'asse commerciale che si sviluppa e grava sulla strada statale.

Per il settore terziario e dei servizi specializzati, l'indirizzo assunto è stato, quindi, quello di cogliere in chiave di specializzazione e di qualificazione le occasioni locali in termini di servizi, ponendo a frutto la potenziale capacità di polarizzazione riconosciuta al territorio comunale.

Va comunque considerato che il Piano ha implementato nella sua struttura le previsioni commerciali dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) redatto ai sensi dell'art.13 della L.R. n.1/2000.

Il complesso delle situazioni evidenziate dai vari settori conferma la potenzialità che la collocazione di Curti presenta quale nucleo integrato di attività economiche e di servizio per un ambito territoriale vasto, segnato da problematiche di congestione interna agli insediamenti tradizionali ed in cerca di nuove occasioni di espansione.

Occorre segnalare comunque, al fine di cogliere tali opportunità, la necessità di diversificare e ammodernare le iniziative produttive per assicurarne livelli qualitativi adeguati.

Le varie iniziative nel campo delle attività produttive, in ogni caso, oltre allo scopo della crescita economica ed occupazionale locale assumono anche la finalità di superare i condizionamenti di una certa perifericità funzionale dell'area.

6. Il patrimonio edilizio

L'indagine sul patrimonio edilizio locale, in relazione agli aspetti singolarmente delicati connessi al settore, in relazione alle tensioni potenzialmente speculative derivanti dalla domanda "esterna", ha assunto, come anche in precedenza accennato, un rilievo dal tutto particolare.

Non potendosi, per evidenti motivi normativi, operare attraverso il Piano con esplicite formulazioni volte ad ostacolare una domanda forte di provenienza esterna, e ritenendosi, al contrario, necessario e doveroso ricercare un equilibrato rapporto tra domanda sociale ed ambiente edificato, si è valutato che l'unica soluzione praticabile, a detti fini, potesse essere quella di uno specifico e strategico ricorso progettuale agli aspetti sia dimensionali che qualitativi e distributivi delle scelte riguardanti il patrimonio edilizio.

Ciò motiva il particolare e consistente impegno che è stato posto nella fase di analitica indagine e conoscenza di detto patrimonio.

Sono stati così raccolti dati analitici e puntuali relativi singolarmente a ciascuna unità edilizia, registrando la consistenza di essi in termini di volumetrie lorde, da reportare alla consistenza dei vani residenziali presenti nelle varie zone urbane.

I dati di detta indagine rivestono un valore obiettivo in quanto derivanti meccanicamente dallo sviluppo volumetrico operato in fase di rilievo aerofotogrammetrico, e sono riportati in appositi elaborati del Piano (tavola grafica e tabelle).

Gli essenziali elementi dell'indagine edilizia relativi alle consistenze, espresse anche in numero di livelli fuori terra, alle epoche di costruzione, allo stato di conservazione degli edifici, alle destinazioni d'uso complementari ed integrative alla residenza, sono stati inoltre raccolti e rappresentati mediante ulteriori tavole tematiche per tutte le aree nelle quali si concentra l'insediamento.

Interpretando in sintesi il complesso degli elementi caratteristici scaturenti dalla massa dei dati raccolti e resi disponibili, è possibile riconoscere all'insediamento edilizio presente nel Comune le seguenti connotazioni.

Il patrimonio edilizio locale risulta in primo luogo distribuito territorialmente secondo un assetto monocentrico compatto che si sfrangia tuttavia, perifericamente con basse densità e spazi vuoti interstiziali.

Il modello permane, comunque, tipologicamente quale di sviluppo in prevalenza accentrato circoscritto tra la Statale Appia a nord ed una strada di "aggiramento" (via Aurora) a sud.

In un'area isolata e fisicamente distaccata dalla separazione creata dalla linea

ferroviaria, invece, si agglomera un complesso residenziale che costituisce piuttosto periferia del confinante insediamento urbano di Macerata Campana.

Appare, comunque, praticamente assente l'insediamento rurale di tipo consolidato diffuso.

Gli edificati tradizionali, compatti ed addensati intorno ad una trama viaria minima, configurano un ambito urbano agganciato e tessuto intorno alla strada di spina principale (Corso Piave) costituente motivo originario dell'insediamento.

In taluni limitati settori del vecchio nucleo si riscontra l'addensarsi di sensibili condizioni di degrado: ma in genere l'edificato è in condizioni intermedie tra sufficiente e mediocre: molto rari i casi di fatiscenza.

Naturalmente le successive espansioni residenziali sono esenti da problemi di carente conservazione del patrimonio edilizio.

Con diverse motivazioni e caratteristiche, invece, può segnalarsi una latente condizione di degrado urbanistico, legate alla dotazione delle attrezzature pubbliche collettive ed all'efficienza del sistema infrastrutturale.

Pure risultando le destinazioni funzionali integrative di quelle residenziali presenti nell'edificato solo nelle zone centrali, la struttura edilizia tradizionale da un lato, con i suoi consistenti interpiani, e la tipologia immobiliare prevalentemente unifamiliare per l'edilizia recente, dall'altro, conseguono una complessiva consistenza in termini di cubatura edificata tale da determinare in media un rapporto unitario a vano residenziale occupato pari a ben 213 mc/vano.

Tale dato riveste un valore obiettivo, dal momento che scaturisce, come detto, dal meccanico rilievo delle cubature edificate, operato in sede di rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale.

Resta da considerare l'aspetto dell'incidenza sul patrimonio edilizio delle attività abusivistiche.

Fortunatamente, data la caratterizzazione del territorio di Curti e la sua modestissima estensione (che ne rende automaticamente più agevole il controllo, l'attività di edificazione illegittima risulta al livello locale sostanzialmente assente, limitandosi l'attività abusiva a sporadiche azioni sul patrimonio esistente.

Ne consegue che l'elaborato volto alla individuazione sul territorio degli interventi abusivi, prescritto dalla legge regionale 16/04 al fine di riconoscere eventuali esigenze di recupero, non ha motivo di essere e, pertanto, non costituisce documento di Piano.

7. Le attrezzature pubbliche e private e le infrastrutture

Il sistema delle urbanizzazioni locali, basato sul complesso delle attrezzature ed infrastrutture costituenti l'ossatura portante dell'insediamento, così come il tessuto urbano, risultano a loro volta caratterizzati da una struttura monocentrica, territorialmente accentrata.

Quantitativamente le attrezzature pubbliche di livello locale, in rapporto alla popolazione residente da servire, si mostrano nel loro complesso

Tuttavia tale valutazione globale richiede una specificazione ed articolazione per quanto attiene alle diverse tipologie di attrezzature rientranti nella classificazione degli "standards".

Infatti le carenze sul versante delle aree destinate ad attrezzature scolastiche fino all'obbligo (in specie se valutate in rapporto ai fabbisogni già soddisfatti in termini di aule e di posti alunno, ovvero alle superfici virtuali corrispondenti), si mostrano meno gravose di quelle relative alle restanti attrezzature pubbliche "standards", che, invece, possono considerarsi in rapporto alle dotazioni prescritte, notevolmente carenti.

Ad eccezione del "campo sportivo", sul versante del verde pubblico attrezzato, del Municipio e di alcune Chiese, su versante delle attrezzature di interesse comune, non si registrano ulteriori presenze di aree pubbliche di rilievo con destinazioni di interesse collettivo.

Tale attuale condizione, nei confronti del progetto di piano pone gravose e complesse problematiche, in ragione dell'ampiezza dei fabbisogni insoddisfatti e delle aree da investire con le relative previsioni.

Per altro occorre rilevare che l'espansione registrata dal comune, in uno a quella programmata per il periodo previsionale di piano, a motivo dell'inevitabile ampliamento del tessuto urbano, fa emergere la scarsa validità di una eventuale riconferma dell'attuale assetto "monocentrico" del sistema delle attrezzature pubbliche.

Ne consegue una problematica di settore legata non soltanto ad aspetti quantitativi, ma anche ad esigenze localizzative

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche di interesse generale, si rileva la presenza, di alcune localizzazioni con destinazione rispettivamente socio-sanitaria (casa per anziani), tecnologica (centrale enel), e per stazione ferroviaria, oltre l'area cimiteriale.

L'esistenza di tali attrezzature, comunque, non elide la necessità e/o l'opportunità di interventi nel settore, che riguarderanno la creazione di una attrezzatura culturale comprensoriale (attraverso il restauro di Palazzo Pascale, la creazione di un'"isola ecologica" e l'ampliamento dell'area cimiteriale.

Le attrezzature di tipo privato sono naturalmente quelle che accanto al carattere della fruibilità e del servizio collettivo, sono contrassegnate da un contenuto economico produttivo.

Il settore predominante in tale ambito di attrezzature è pertanto assunto localmente dai servizi terziari di tipo commerciale, professionale e finanziario.

Le attrezzature commerciali e terziarie in genere fanno segnalare, al di là della concentrazione lineare lungo la Statale Appia, una diffusione sostanzialmente omogenea e congruente con quella del nucleo insediato che non supera in termini dimensionali ed organizzativi la soglia di elementare e corrente funzionalità.

Sotto l'aspetto infrastrutturale il Comune di Curti presenta una situazione in fase di potenziale significativa evoluzione, almeno sotto l'aspetto della viabilità di collegamento esterno.

La realizzazione, programmata ed in parte corso di una direttrice viaria alternativa a quella tradizionale dell'Appia, disposta a valle (sul versante sud) del tracciato ferroviario influirà in maniera determinante sulle percorrenze di medio raggio con destinazione comprensoriale.

Per quanto riguarda la rete cinematica interna del comune - sottesa dalle due strade principali costituite rispettivamente da Corso Piave, tracciato assiale longitudinale all'insediamento, e Via Aurora, di aggiramento ed in una certa misura di delimitazione del centro urbano - essa si caratterizza per un impianto del tipo a scacchiera ortogonale che si prolunga verso la zona periferica confinante con il comune di Macerata Campana, dopo aver scavalcato in viadotto la cesura costituita dal tracciato ferroviario .

A tale viabilità si aggancia, nel centro più antico e tradizionale una viabilità minore disarticolata e talvolta sconnessa

In particolare si mostrano singolarmente carenti i collegamenti ortogonali a detti assi longitudinali, collegamenti la cui previsione progettuale potrebbe determinare la creazione un sistema di maglie chiuse di circolazione, eventualmente integrate con percorrenze "interne" di tipo pedonale.

Ne consegue un giudizio di insufficienza della trama secondaria, divenuta comunque inadeguata per effetto dello sviluppo dell'abitato: alle esposte carenze occorre, quindi, porre rimedio con opportune ricuciture ed integrazioni, nonché e soprattutto, con aggiramenti esterni.

8. - Il dimensionamento di Piano

La sintetica esposizione dei complessivi contenuti progettuali del Piano, che forma oggetto della parte conclusiva della presente relazione, può partire dalla preliminare elencazione dei dati quantitativi di dimensionamento posti alla sua base.

La variazione di popolazione residente fino alla scadenza dell'anno 2021, anno di riferimento previsionale del Piano, viene assunta, anche secondo l'orientamento del P.T.C. della Provincia, facendo riferimento all'andamento del saldo della popolazione, ed adottando, nella proiezione di stima, il trend degli ultimi dieci anni.

La estrapolazione del dato demografico è stata operata secondo la formula dell'interesse composto, avente quale tasso medio annuo di riferimento quello dello 0,58% applicato al periodo previsionale fino al 2021

I dati ed i conteggi relativi alla previsione demografica, così come tutti i restanti riguardanti il dimensionamento del fabbisogno residenziale e delle attrezzature sono riportati nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Il risultato della applicazione degli indirizzi del P.T.C.P. porta la popolazione di Curti dai 7.264 abitanti del 2009 ai 7.834 residenti del 2021, con un incremento nel periodo di 570 unità.

*

Il numero dei nuclei familiari corrispondenti alla popolazione prevista, calcolato sulla base del trend della dimensione media degli ultimi cinque anni (trend che fa segnare al 2021 una ampiezza di 2,50 ab/famiglia, mediante l'extrapolazione del dato attuale operata con la formula dell'interesse semplice, con il tasso medio annuo di riferimento del - 1,15 % applicato al periodo previsionale), risulta pari a 3.133 famiglie.

La dimensione media in termini di vani degli alloggi occupati, rilevata attraverso i dati censuari rispettivamente al 1991 (4,20 vani/alloggio) ed al 2001 (4,20 vani/alloggio), risulta stabile; secondo la tendenza registrata, la proiezione del dato della dimensione media in termini di vani degli alloggi occupati può considerarsi quindi stabile ed eguale al detto valore.

Ne consegue che il patrimonio abitativo da rendere disponibile all'anno 2021, effettuato sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare, è pari al totale di 13.161 vani residenziali occupati, a fronte di una disponibilità attuale di 11.302 vani.

Il teorico fabbisogno di nuovi vani residenziali occorrenti per fare fronte alla crescita della popolazione, nonché ad eliminare le carenze pregresse di natura quantitativa del patrimonio edilizio esistente è, in definitiva, pari a n. 1.859 unità.

La rilevante entità dell'impegno di nuova edificazione residenziale necessario per rispondere alle esigenze della domanda abitativa computata secondo il metodo sopra illustrato ha condotto alla decisione di trascurare, a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio di sovradimensionamento del Piano, ulteriori possibili aliquote di fabbisogno pregresso.

Al contrario un contributo sensibile al fabbisogno residenziale potrebbe derivare dalla considerazione degli alloggi impropri, la cui presenza nel centro storico è comunque avvertibile.

Un'ulteriore aliquota, poi, dovrebbe scaturire dal fabbisogno relativo all'inoccupato frizionale.

Infatti il dato della attuale disponibilità di vani residenziali liberi, presenti sul mercato per fitto e vendita, induce a considerare patologica la situazione determinata

dalla insufficiente disponibilità di detti vani in grado di assicurare le mobilità residenziale della popolazione.

La quota di vani residenziali liberi disponibili, necessari per consentire una corretta e spontanea mobilità della popolazione sul territorio mediante trasferimenti di alloggio da parte delle famiglie residenti, potrebbe considerarsi in via cautelativa raggiunta con una quota fisiologica non inferiore ai 5%.

Tuttavia, tale aliquota di fabbisogno è stata trascurata a vantaggio di sicurezza nei confronti del rischio del sovradimensionamento del Piano.

Una considerazione connessa agli aspetti quantitativi del Piano, in rapporto alle prescrizioni normative della legge regionale n 14/82, riguarda le densità edilizie originarie e quelle conseguite attraverso gli interventi programmati

Per effetto del rapporto incrementale tra popolazione residente e superfici territoriali insediate, al netto di quelle con destinazione pubblica, pur in presenza di un più che modesto incremento della popolazione residente, si registra un sensibile innalzamento del valore della densità territoriale, per effetto sia della massiccia immissione di aree pubbliche per opere di urbanizzazione primaria e secondaria che assorbono una sensibile parte dell'esistente insediamento, sia della mancata previsione di aree di nuova urbanizzazione.

Nell'ambito di tale tipo di valutazioni è poi possibile ed opportuno considerare un ulteriore aspetto significativo del dimensionamento di Piano, per quanto riguarda le consistenze edilizie, e segnatamente quelle unitarie a vano, registrate e di progetto, la cui connessione alle tipologie ed alle destinazioni funzionali integrative è evidente.

Il riferimento assunto dal progetto, come è possibile verificare in maniera immediata ricorrendo all'applicazione degli indici di fabbricabilità alle superfici fondiarie libere ed effettivamente utilizzabili a scopo edilizio, è stato quello di limitare e contenere consistentemente i valori unitari originari registrati per singola zona, pure se si riconoscono la oggettività, le motivazioni e le circostanze di essi in ragione dei caratteri tipologici e funzionali.

Il vigente PTCP di Caserta, ai sensi dell'Art. 81 delle "Norme" prescrive che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici alla sua disciplina.

Pertanto, sotto l'aspetto del dimensionamento residenziale si è fatto ricorso alle prescrizioni di cui all'art. 66 della NTA "Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni residenziali" che dispone che il carico insediativo in termini di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati nel periodo 2007-2018 deve essere determinato nell'Ambito di Caserta (nel quale ricade il Comune di Curti) ricorrendo ad una apposita formula che rapporta il fabbisogno alle densità insediative medie dell'ambito e del Comune.

Applicando detta formula si ottiene:

Popolazione residente di Curti al 2007 – n. 7.137

Territorio urbano di Curti al 2005 – Ha 123,3

Popolazione residente della Provincia di Caserta – n. 418.113

Densità di Curti: popolazione res. / territorio urb. (7.127 / 123,3) – 57,8 ab/ha

Densità di Caserta – 37,3 ab/ha

Contingente di alloggi della Provincia di Caserta al 2018 – 30.000 alloggi
Dimensionamento residenziale di Curti al 2018 $(30.000 \times (7.127 / 418.113)) \times (37,3 / 57,8) = 330$ alloggi

Questo valore è stato ratificato in sede della Conferenza di copianificazione tenutasi in Provincia con gli Enti locali interessati in data 13 settembre 2012 ha che provveduto a determinare direttamente tale potenzialità in n. 330 alloggi.

Il PUC di Curti, adottando un metodo di dimensionamento più tradizionale, ha stima il fabbisogno residenziale all'anno 2021 in termini di nuovi vani: di conseguenza è necessario "tradurre" il risultato del PUC da vani a residenze.

A tal fine si è fatto ricorso alla disposizione riportata al comma 4 dell'art. 66 delle "Norme" del PTCP che recita: "Per il calcolo degli indici urbanistici si assume una grandezza media degli alloggi, inclusi i relativi spazi di distribuzione e le pertinenze, pari a 120 mq di superficie lorda di pavimento, pari a un volume vuoto per pieno di 400 mc".

Nella Tabella riepilogativa allegata (Tab. 4b) sono elencati, tra gli altri, per tutti i comparti di nuova edificazione ed i lotti liberi edificabili all'interno delle zone già insediate (zone B), i dati relativi alla superficie territoriale o fondiaria, agli indici di fabbricabilità (territoriale o fondiaria) ed alla relativa cubatura edificabile.

Rispetto ai valori così riportati si rende comunque necessario avanzare preliminarmente alcune considerazioni e precisazioni: appare evidente che la cubatura unitaria media residenziale proposta dal PTCP riguardi esclusivamente gli alloggi, mentre nell'ambito dei fabbricati urbani, in specie ai piani terra, sono presenti destinazioni funzionali non residenziali che presentano una loro incidenza di cubatura sul totale dell'edificio.

Pertanto, anche con riferimento a quanto già indicato nel DM 1444/68 (nel quale le destinazioni non specificamente residenziali ma ad esse connesse, quali negozi, studi professionali, ecc., venivano valutate con una potenziale maggiorazione del 20% della "dotazione" per abitante di superficie lorda abitabile ovvero di cubatura vuoto per pieno), si deve considerare la quota residenziale pari solo all' 80% della volumetria totale realizzabile in base agli indici di fabbricabilità di Piano.

Fanno eccezione alla assunta percentuale di articolazione degli indici tra residenziale e non residenziale le sole zone B di completamento, per le quali si è ritenuto più opportuno limitare l'incidenza delle destinazioni non specificamente residenziali ma ad esse connesse, in ragione della casuale distribuzione territoriale dei lotti liberi ancora edificabili, riservando ad esse una aliquota minore, pari al 15%, nonché i comparti perequativi ERS, per i quali l'incidenza discende al 10%, a fronte di indici di fabbricabilità residenziale mediamente più elevati rispetto ai restanti comparti.

Naturalmente tale diversa attribuzione funzionale della cubatura va specificata e prescritta nella NTA del PUC: nel caso in specie, l'indice di fabbricabilità indicata nella NTA del PUC sarà pertanto articolato nelle due distinte aliquote negli elaborati relativi al dimensionamento ed alla regolamentazione del Piano.

Un secondo aspetto di carattere metodologico che si ritiene debba intervenire nei conteggi relativi alla definizione del fabbisogno residenziale di Piano riguarda il

patrimonio abitativo disponibile in termini di alloggi esistenti (e/o autorizzati nel periodo dal 2007 ad oggi).

Infatti il dato statistico rilevabile di alloggi totali esistenti alla data di partenza del dimensionamento fissato al 2007 (dato confortato dalla pratica coincidenza con il numero delle famiglie residenti per la sostanziale assenza di fenomeni di coabitazione), si ritiene debba essere depurato del numero degli alloggi da considerare impropri ed inadatti a fornire un servizio residenziale civile ed accettabile.

Ci si riferisce in particolare agli alloggi collocati ai piani terranei dei fabbricati nell'ambito del centro storico o delle zone urbane "dense", ovvero a quelle unità correntemente definite quali "bassi".

Pertanto nel dimensionamento tali unità residenziali improprie, individuate sulla scorta di un apposito censimento assimilabile all'"anagrafe edilizia", relativa specificamente alle destinazioni ai piani terra degli edifici, (e riportata graficamente nella Tav. 11 del PUC "Destinazione d'uso al piano terra"), sono state detratte dalla disponibilità degli alloggi esistenti, facendoli di conseguenza rientrare nel carico insediativo in termini di alloggi aggiuntivi di Piano.

Un ulteriore aspetto che si considera possa e debba intervenire nella verifica del dimensionamento del PUC di Curti, in coerenza al PTCP deriva dalla considerazione della possibilità del ricorso alla maggiorazione del 15% del dato relativo agli alloggi aggiuntivi assegnato al Comune, ai sensi del comma 2 dell'art. 66 delle "Norme" del PTCP stesso.

In stralcio tale comma recita:"... Il dato (numero di alloggi del dimensionamento residenziale n.d.r.) può essere corretto nella misura in più o meno del 15% ... in funzione: ... - della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima; ..."

Nel caso in questione assume valore determinante la presenza all'interno stesso del centro urbano di una stazione ferroviaria con funzione di servizio metropolitano.

Si ritiene, pertanto, giustificato e legittimo il ricorso alla citata disposizione, e si è assunto, ai fini della verifica del PUC, il valore di 380 alloggi (n. 330 x 1,15) quale dimensione del fabbisogno di nuovi alloggi al termine previsionale del 2018.

Come per altro già esplicitato in precedenza, l'ulteriore dato che motiva il ricorso alla detta maggiorazione deve anche essere riconosciuto nella presenza di una aliquota del patrimonio edilizio residenziale esistente che presenta caratteristiche strutturali non compatibili con una accettabile abitabilità, risultando inadeguato ed inadatto ad ospitare alloggi.

E' possibile, quindi, definire il carico insediativo del PUC in termini di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati nel periodo 2007-2018, partendo dal valore delle 380 nuove unità residenziali (330 più il 15%) e detraendo quelle autorizzate dal 2007 all'attualità ed aggiungendo quelle necessarie ad eliminare, almeno in parte, il fabbisogno relativo alle abitazioni improprie.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito, sulla scorta delle relative schede ISTAT, l'elenco dei permessi di costruire rilasciati nel periodo dal 2007 all'attualità,

dai quali si è desunto il numero degli alloggi realizzabili (o realizzati) con interventi di nuova edificazione, pari a n. 65 alloggi.

Per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali collocate al piano terraneo, ci si riporta a quanto indicato, in esito ad una apposita indagine conoscitiva.

Da tale indagine risulta il numero di 77 unità abitative al piano terra (pari al 2,7% del totale patrimonio degli alloggi presenti) che sono prive delle condizioni igieniche e di privacy necessarie, dato il carattere intensivo dell'edificato sotto l'aspetto della densità dell'occupazione degli spazi.

In conclusione le nuove unità residenziali che definiscono il carico insediativo massimo in termini di alloggi aggiuntivi del PUC è pari a $(330 \times 1,15) - 65 + 77 = 380 - 65 + 77 = n. 392$.

Passando alla concreta verifica numerica di detto dimensionamento, da operarsi naturalmente attraverso l'incrocio tra zonizzazione e normativa di attuazione, è necessario fare riferimento a quanto in precedenza rilevato in merito alla necessità di articolare gli indici di fabbricabilità prescritti dal PUC per le varie zone nelle due aliquote rispettivamente per le destinazioni residenziali e per attività connesse, quali negozi, studi professionali, ecc..

Tale suddivisione degli indici globali originari è stata operata, come detto, assegnando relativamente al dimensionamento residenziale, l'aliquota dell'80% dell'indice alla realizzazione di alloggi, ed il restante 20% alle attività complementari e connesse per le zone di nuova edificazione (comparti); detta aliquota discende al 15% per le zone urbane parzialmente edificate (zone B), ed infine al 10% per le zone ERS.

E' necessario, altresì, preliminarmente prendere in considerazione una specifica direttiva che l'Amministrazione ha ritenuto di assumere.

Il PTCP prescrive che il dimensionamento residenziale operi comunque una riserva del 30% per edilizia residenziale pubblica ERS.

Ottemperando a tale prescrizione sono stati quindi individuati appositi Comparti perequativi da destinare a detta specifica funzione.

E' possibile, pertanto, con le precisazioni ed indicazioni che precedono riportare il quadro riepilogativo del "Dimensionamento residenziale per comparti e zone", nel quale si elencano rispettivamente le superfici dei comparti (così come integrate dai nuovi comparti), i relativi indici di fabbricabilità (per la sola aliquota residenziale), le volumetrie edificabili ed il numero degli alloggi, nonché le superfici dei lotti ancora edificabili all'interno delle diverse zone urbane, i relativi indici di fabbricabilità, le volumetrie edificabili ed il numero degli alloggi.

COMPARTI	Superficie (mq)	Indice di fabbricabilità (mc/mq)	Volume (mc)	Alloggi (n.)
1.	13.458	1,2	16.149	40
2.	5.981	1,4	8.373	20
3.	16.705	1,2	20.046	50
4.	7.132	1,8	12.837	32
5.	13.353	1,4	18.694	46
6.	4.518	1,4	6.325	15
7.	1.349	1,4	1.888	5
8.	14.050	1,6	22.480	56
9.	6.452	1,8	11.613	29
LOTTE EDIFICABILI				
Zona	Superficie (mq)	Indice di fabbricabilità (mc/mq)	Volume (mc)	Alloggi (n.)
B2.	4.593	1,85	8.497	21
B3.	16.954	1,70	28.821	72
B4.	1.878	1,25	2.347	6
TOTALE				392

Come già richiamato, il vigente PTCP di Caserta, ai sensi dell'Art. 66 comma 5, stabilisce che almeno il 30% del dimensionamento complessivo sia riservato all'edilizia sociale: pertanto in ragione del totale carico insediativo di progetto, pari a n. 392 alloggi aggiuntivi, le unità immobiliari di residenza sociale non deve essere inferiore a n. 117 abitazioni.

Si sono, pertanto, selezionati i comparti che per collocazione e dimensioni risultavano più adatti ad ospitare edilizia residenziale sociale: la somma delle rispettive capacità di insediamento consente il conseguimento del minimo prescritto per normativa dal PTCP:

COMPARTI	Superficie (mq)	Indice di fabbricabilità (mc/mq)	Volume (mc)	Alloggi (n.)
4.	7.132	1,8	12.837	32
8.	14.050	1,6	22.480	56
9.	6.452	1,8	11.613	29
Totale				117

*

L'ulteriore elemento fondamentale del dimensionamento di Piano è fornito dalla considerazione delle dotazioni e dello sviluppo delle attrezzature standards, e ciò, naturalmente, non solo in ossequio a motivi di rispetto normativo, ma soprattutto per la centrale e strategica importanza rivestita dal sistema dei servizi pubblici nei confronti dell'assetto dei tessuti urbani e più in generale del complessivo territorio.

Sotto l'aspetto normativo, ai sensi del D.M. n. 1444 del 02.04.'68, lo standard minimo da applicare localmente, essendo la popolazione residente al di sotto dei

10.000 abitanti, è pari a 12 mq/abitante; tuttavia, l'approssimarsi nella crescita demografica del valore limite al quale corrisponde una più ampia dimensione delle dotazioni ha fatto ritenere opportuna l'assunzione fin da ora degli standards maggiorati.

Le attrezzature pubbliche poste al servizio della popolazione residente, dimensionate ricorrendo al valore standard complessivo di 18 mq/ab (articolato in 4,5 mq/ab per istruzione, 2,5 mq/ab per parcheggi, 2,0 mq/ab per attrezzature comuni a 9,0 mq/ab per verde attrezzato), hanno comportato il reperimento di ulteriori nuovi 65.627 mq con tali destinazioni, in aggiunta agli esistenti 98.448 mq, conseguendo una dotazione complessiva di 164.075 mq.

In merito alle dotazioni preesistenti di aree di attrezzatura pubblica, occorre segnalare una specifica considerazione.

Si evidenzia, infatti, che le attuali istituzioni scolastiche (fino all'obbligo), in termini di aule e posti alunno, risultano in grado di fornire il relativo servizio ad una quota di popolazione residente più ampia di quella che risulterebbe dall'applicazione del valore standard indicato dal D.M. n. 1444 del 2.4.68.

In relazione all'esplicito riferimento ai fabbisogni "comunque già soddisfatti" dello stesso Decreto è stato possibile quindi considerare nell'ambito delle disponibilità attuali, la corrispondente superficie virtuale, secondo il conteggio riportato nel relativo specifico allegato (Tabella 2).

La Tabella 5 riporta il dimensionamento delle attrezzature pubbliche per standards, con l'individuazione della loro distribuzione territoriale e la Tabella 6 riporta la verifica di detto dimensionamento con riferimento agli standards assunti di progetto relativamente alla previsione demografica operata al 2021 (ab. n. 7834).

Con riferimento, invece, alla scadenza del Piano programmatico al 2018 (richiesto dal PTCP) la popolazione residente, alla quale rapportare il fabbisogno degli standards di attrezzature pubbliche, sulla scorta dell'andamento demografico registratosi e mediante la proiezione statistica operata col metodo dei minimi quadrati, può indicarsi come segue:

residenti		%
2000	6.936	-
2001	6.998	0,89
2002	7.005	0,10
2003	7.010	0,07
2004	7.027	0,24
2005	7.127	1,51
2006	7.184	0,80
2007	7.137	- 0,65
2008	7.110	- 0,37
2009	7.228	1,66
2010	7.274	0,64
2011	7.234	- 0,54

Con il tasso medio annuo registratosi dello 0,40 % la proiezione della popolazione residente al 2018 risulta pari a n. 7.439 abitanti.

Si è ritenuto quindi opportuno operare l'aggiornamento anche a tale data della situazione della dotazione unitaria per abitante per ciascuna tipologia di attrezzatura

pubblica (verde pubblico, parcheggi pubblici, istruzione, interesse comune).

Si riportano, pertanto, di seguito i relativi dati:

FABBISOGNO al 2018	33.475	66.951	14.878	18.597	133.901	7.439
per abitanti 7.439						
esistente	25.623	49.846	12.455	10.524	98.448	3.607
progetto	11.926	27.022	6.916	16.989	62.853	5.442
TOTALE	37.549	76.868	19.371	27.513	161.301	9.049
DIFFERENZA	4.074	9.917	4.493	8.916	27.400	1.610

9. - Il disegno di Piano

Il disegno di piano, che trasferisce le sopraddette quantità nell'assetto distributivo delle funzioni territoriali, può illustrarsi con riferimento da un lato alle tipologie delle "zone omogenee" nelle quali il territorio stesso è stato articolato, e, dall'altro, al criterio di organizzazione del complesso delle attrezzature pubbliche e del sistema infrastrutturale che sostiene e rende operativa tale articolazione .

9.1 La zonizzazione

Per quanto riguarda l'assetto distributivo delle funzioni territoriali del Comune, la relativa zonizzazione per ambiti omogenei è stata articolata in maniera notevolmente analitica, in relazione alla gamma di specificità presenti nella realtà insediativa locale ed alla corrispettive necessità di far corrispondere a ciascuna di esse una precisa tipologia di intervento di piano.

Di conseguenza si sono definite ed individuate territorialmente varie zone all'interno rispettivamente di quelle di carattere storico ambientale, di quelle residenziali di completamento, di quelle produttive extra-agricole ed agricole, di quelle pubbliche di interesse generale ed, infine, di quelle denominate "a destinazione speciale".

Il nucleo urbano originario, segnato da un parziale localizzato degrado conseguente ad una fruizione in declino, ma e talvolta segnato da episodi di pregio storico-architettonico, presenta esigenze di un recupero e di una valorizzazione fondata sulla riqualificazione di attività e di presenze, mediante azioni singole o unitarie di ristrutturazione edilizia e, ove necessario, di restauro e risanamento conservativo.

La perimetrazione della zona A è stata operata, come richiesto dalla Soprintendenza ai beni ambientali, con riferimento all'edificato indicato dalla tavola del Catastale storico conservato presso l'Archivio di Stato (a meno naturalmente dei marginali tessuti insediati nei quali le sostituzioni recenti hanno cancellato le tracce della trama urbana originaria).

Le zone urbane parzialmente edificate, classificate di tipo B di completamento, destinate ad ospitare una quota consistente delle nuove capacità residenziali, sono poi differenziate in relazione alla opportunità di rendere omogenei i nuovi interventi con i tessuti insediati preesistenti e, conseguentemente, di attribuire a ciascuna una specifica edificabilità .

Alla minore intensità edilizia delle zone periferiche, fa riscontro quella più consistente di quelle centrali.

Ancora classificate quali zone B, ma di natura e con caratterizzazione di intervento radicalmente differenti, sono quelle individuate come "periferiche di densificazione, per le quali la presenza di lotti ancora liberi in misura non esigua lascia comunque spazio tanto per una dotazione minima di servizi civili, quanto di ricuciture e completamenti residenziali, con il ricorso ad appositi "comparti perequativi".

L'intervento di piano, in definitiva, propone in primo luogo una azione di riqualificazione e recupero sul versante delle necessarie dotazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondane (il cui onere dovrà farsi ricadere per quanto possibile sugli utenti e non sull'Amministrazione), ed in secondo luogo, ai fini dell'attivazione di tali meccanismi perequativi, la possibilità di potenziamenti insediativi e completamenti.

Le zone di nuovo insediamento residenziale, riguardano gli spazi già attualmente inglobati nel tessuto urbano o quelli perimetrali interstiziali rispetto alle sfrangiature periferiche di queste.

In tal senso confermano l'impianto monocentrico dell'insediamento, determinandone solo un "dilatazione" in senso trasversale rispetto all'unica direttrice di possibile sviluppo dell'insediamento.

La individuazione dei complessi produttivi artigianali-industriali, classificati quali zone D, parte dal riconoscimento delle attività già presenti sul territorio, in genere con caratteri di insediamento isolato, alle quali il Piano offre margini di ristrutturazione e potenziamento.

In una zona ritenuta più opportuna, sia per la collocazione strategica rispetto alla nuova viabilità di connessione esterna del Comune, sia per l'isolamento e l'assenza di interferenze con l'esistente abitato, è prevista una zona di nuovo insediamento di attività produttive artigianali.

In particolare tale previsione riguarda anche la delocalizzazione degli impianti produttivi preesistenti che possano presentare problematiche di incompatibilità con il contesto urbano nel quale operano.

L'iniziativa di incentivazione e sostegno allo sviluppo delle nuove attività

commerciali, dei servizi e del terziario avanzato in genere da parte dell'Amministrazione si concretizza, invece, nella individuazione di una zona direzionale, che pone specificamente a frutto la presenza della realizzando nuova stazione della ferrovia metropolitana.

Tale zona, in ragione delle caratteristiche e delle funzioni produttive polarizzanti anche alla scala comprensoriale a cui è riservata, è stata definita quale a destinazione speciale e classificata di tipo G.

Nella zona sono convogliate e articolate varie tipologie di funzioni e attività.

Una prima tipologia, con caratterizzazione prevalentemente commerciale ed artigianale, è rivolta ad offrire spazi organizzati ad attività e a nuove iniziative da insediare in connessione ed a servizio delle nuove forme di sviluppo e di esercizio delle funzioni terziarie e quaternarie di tipo innovativo.

La scelta della ubicazione territoriale di detta zona G è orientata alla utilizzazione della migliore accessibilità comprensoriale assicurata dall'innesto del sovrappasso ferroviario sulla futura viabilità di grande comunicazione comprensoriale.

La previsione della zona G interpreta, poi, sia per collocazione che per funzioni, l'indicazione del PTC Provinciale, individuando localmente una zona periurbana alla quale riconoscere le potenzialità di ospitare centri integrati di servizi sovracomunali finalizzati a creare le nuove polarità del sistema urbano policentrico.

Per quanto riguarda, poi, le restanti zone "a destinazione speciale", individuate quali zone G, occorre premettere che in tale classificazione si fanno ricadere una serie di funzioni e di attività con caratteristiche e potenzialità di intervento grandemente variate, il cui denominatore comune è tuttavia costituito dall'orientamento e dalla finalità produttiva delle stesse, nonché dalla connessione diretta o indiretta con l'esercizio di servizi di interesse collettivo.

In particolare, alle zone isolate prettamente commerciali collocate lungo la statale, si aggiunge quella, del pari esistente, della casa di riposo per anziani; un'area di servizio è poi riservata alla delocalizzazione in essa di una stazione di rifornimento carburanti

Infine, sul margine meridionale del centro abitato è collocata un'ampia area destinata ad ospitare centri integrati di servizi privati finalizzati a creare una polarità del sistema urbano alternativa a quella tradizionale costituita dalla Nazionale Appia.

Si integra alla scelte di Piano riguardanti le zone riservate a funzioni insediative urbane sia residenziali che produttive, quella attribuita al contesto in cui dette zone si collocano, quella relativa alla creazione all'intorno dell'edificato di fascia agricola di tutela che si distende fino al tracciato della linea ferroviaria.

Lo scopo di questa previsione è quella di preservare tale fascia nella prospettiva di future esigenze di crescita e sviluppo urbano.

La restante zona agricola è invece individuata secondo il tradizionale riferimento alle caratteristiche colturali riconosciute dell'apposita "carta dell'uso

agricolo” redatta dall'agronomo e segnatamente in quella agricola “semplice” di coltivazione tradizionale.

Per quanto riguarda l'aspetto della distribuzione territoriale delle nuove aree di progetto delle attrezzature pubbliche per standards urbanistici, si devono segnalare alcuni elementi emergenti, rispetto ad un generale criterio di diffusione uniforme delle stesse nelle varie zone omogenee.

Si evidenzia, in particolare, la specifica strategia posta in essere con i “comparti perequativi”, espressamente orientati ad equilibrare sotto l'aspetto delle dotazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria le aree individuate quali di possibile saturazione e densificazione dei “vuoti” e delle sfrangiature presenti nell'attuale tessuto insediato.

Il ricorso a “comparti perequativi” trova quindi la sua determinante motivazione nell'intento di assicurare al centro tradizionale un apporto significativo di attrezzature pubbliche, atte ad elidere i fabbisogni pregressi, a cura ed opera degli operatori privati.

Infine si segnala la creazione di una ampia zona di verde pubblico attrezzato in fregio alla Via Aurora.

Tale area, che presenta una collocazione strategica rispetto a questo importante asse delle viabilità comunale trova la sua implicita possibilità di fruizione quale parco urbano ed ampio polmone di verde pubblico attrezzato.

Il Piano contempla, poi, due nuove zone di progetto per attrezzature pubbliche di interesse generale classificate quale zona F.

Accanto alla riconferma di quelle già presenti sul territorio e destinate ad impianti tecnologici (centrale di trasformazione elettrica, stazione ferroviaria), e ad attrezzatura socio-sanitaria, la previsione progettuale riguarda la creazione di un'isola ecologica in adiacenza ed all'area cimiteriale (di cui è previsto l'ampliamento) e di una attrezzatura socio-culturale comprensoriale che si segnala quale particolarmente significativa.

Detta zona, che dovrà ospitare un auditorium, una sala congressi, spazi espositivi e simili, trova collocazione nell'edificio storico vincolato di Palazzo Pascale, di cui è previsto il restauro in uno all'annesso giardino.

9.2. Le attrezzature

Restano, poi, da considerare i criteri localizzativi generali delle aree per attrezzature pubbliche "standards" (del cui dimensionamento si è già detto).

È comunque in generale da affermare preliminarmente, a fronte dell'ampiezza e consistenza delle previsioni di Piano, l'esigenze della cospicua partecipazione realizzativa e gestionale dei privati nel settore.

In tal senso, come detto, si ritiene determinante il ricorso ai meccanismi di

perequazione mediante i comparti.

A tale ultimo proposito si segnala che, in aggiunta alle aree direttamente individuate nei grafici di progetto, deve essere considerata l'integrazione delle attrezzature pubbliche che scaturirà dalla attuazione degli interventi di pianificazione esecutiva dei comparti perequativi, a cui carico è posta la contribuzione di spazi pubblici per una percentuale variabile in rapporto alla centralità dell'area e degli indici di fabbricabilità assunti.

Le aree per il verde pubblico e quelle per i parcheggi sono state particolarmente considerate in relazione alle esigenze ambientali le prime e funzionali e della circolazione le seconde: ma adeguato e specifico spazio trovano anche gli interventi nel campo delle attrezzature di interesse comune e dell'istruzione fino all'obbligo.

Le attrezzature connesse alle residenze sono state selezionate ed aggregate in modo da creare centri di attrazione delle attività comunitarie sia potenziando le preesistenze che con nuovi impianti.

Il disegno complessivo di distribuzione di tali centri principali che è possibile riconoscere è quello di aggregazioni più consistenti collocate ai margini rispettivamente meridionale e settentrionale dell'insediamento attuale, mentre le restanti aree di minore ampiezza tendono a distribuirsi uniformemente nel tessuto urbano complessivo.

9.3. Le infrastrutture

Per quanto riguarda l'assetto relativo alle infrastrutture di collegamento interno ed esterno del territorio comunale, la prima centrale esigenza individuata attiene alle modalità di aggancio del sistema viario locale alle principali infrastrutture di servizio comprensoriale, costituite dalla strada che si sviluppa lungo il confine meridionale del Comune, intesa a creare alternativa alla Statale Appia da Caserta a Santa Maria Capua Vetere.

In merito alle previsioni di progetto contemplano la realizzazione di due anelli di viabilità di supporto distesi tra la detta strada comprensoriale ed il tracciato ferroviario, nonché la creazione di un nuovo sovrappasso della linea ferrata al confine occidentale del comune (le due parti del territorio "frazionate" dalla linea ferroviaria vengono così ricucite attraverso tre sovrappassi, rispettivamente ai margini est ed ovest del territorio ed in posizione assiale).

Gli interventi sulla viabilità locale extra-urbana sono stati comunque ispirati al criterio del recupero e potenziamento di percorsi esistenti, nonché della creazione di alternative ai tracciati di attraversamento interno del centro insediato.

L'azione sulla viabilità urbana è stata poi rivolta alla definizione dei piccoli interventi di riconnessione e riammagliatura della trama locale in tutti i possibili rami e nodi, ai fini di una migliore efficienza e fluidità delle percorrenze.

Inoltre si evidenzia che, al fine di connettere funzionalmente e di potenziare la

labile e talvolta sconnessa rete delle strade urbane del nucleo insediato tradizionale, il Piano prospetta anche l'utilità ed opportunità di creare un sistema di viabilità pedonale (anche con la semplice creazione di servitù di passaggio di cortili e supportici) per attraversare il compatto centro storico cittadino.

10. - La normativa di attuazione

La normativa di attuazione del P.U.C. interpreta operativamente gli aspetti dimensionali, formali e gestionali del Piano.

I caratteri essenziali di essa, per ciascuna zona, possono essere così sintetizzati.

La zona A di interesse ambientale è affidata prevalentemente ad interventi diretti, riservando solo ad eventuali e limitati piani di recupero iniziative unitarie, non riconoscendosi i margini per più ambiziosi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici di carattere storico sono in ogni caso affidati ad interventi di restauro e di risanamento conservativo; la riqualificazione dell'esistente per l'edificato privo di tali pregi dovrà conseguirsi mediante ristrutturazioni edilizie o sostituzioni.

La zona B1, di carattere misto commerciale-residenziale, risultando satura, non offre opportunità di nuova edificazione; tuttavia agli interventi di modificazione di destinazione d'uso in direzione della riduzione del carico residenziale si fa corrispondere una potenzialità di incremento volumetrico dell'esistente quale misura incentivante.

Nella zona B2, residenziale consolidata, i residui pochi interventi di nuova edificazione saranno possibili nel rispetto delle tipologie edilizie preesistenti e dei relativi indici urbanistici.

La zona B3, nella quale sussistono in concreto gli spazi liberi necessari allo sviluppo insediativo, distingue le aree di intervento in isolate, a cui si applica l'intervento diretto, e quelle più ampie o con collocazione strategica alle quali attribuisce l'intervento mediante comparti perequativi, allo scopo di conseguire un recupero urbanistico in termini di dotazione di opere di urbanizzazione.

La zona B4 periferica potrà vedere l'utilizzo dei residui lotti liberi secondo l'orientamento dell'assimilazione delle tipologie di progetto a quelle esistenti.

Le zone produttive, riconosciute rispettivamente nelle D e nelle G speciali, sono regolamentate dal Piano in maniera articolata, in ragione delle diverse funzioni, caratteristiche ed ampiezze, con strumenti attuativi che vanno dall'intervento diretto, al Piano di Insediamento Produttivo, alla Lottizzazione convenzionata.

- Conclusioni

Naturalmente l'esposizione dei contenuti del Piano che precede non può che

risultare sintetica, in relazione alla articolazione ed all'ampiezza delle previsioni e delle scelte progettuali.

Tuttavia, si ritiene che dette previsioni e scelte possano risultare sufficientemente esplicite e chiare attraverso le rappresentazioni grafiche sia di carattere conoscitivo ed interpretativo sia, soprattutto, di carattere progettuale che corredano la presente relazione, nonché attraverso la normativa tecnica di attuazione del Piano .

Per il gruppo di progettazione

(Prof. Ing. Renato Cristiano)

ALLEGATI

Tabella n. 1 -Dati metrici all'attualità

DATI METRICI ALL'ATTUALITA'						
Zona Omogenea	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Superficie Coperta	Volume Edificato	Vani totali residenziali	Cubatura unitaria
A	97.930	81.479	46.591	395.164	1.250	316
B1	56.996	50.156	24.618	236.114	850	278
B2	359.484	295.150	126.434	1.010.477	4.400	230
B3	522.008	417.979	66.729	566.905	3.550	160
B4	85.389	75.142	27.458	201.394	1.252	161
	1.121.807	919.907	291.830	2.410.054	11.302	213

Tabella n. 2 - Calcolo della superficie virtuale corrispondente allo standard di attrezzatura pubblica per l'istruzione fino all'obbligo già soddisfatto all'attualità (art.4 D.M. N. 1444 del 02.04.68)

Dotazione di attrezzatura scolastica presente in Curti	n.aule = 46
Posti alunno (con occupazione di n.20 alunni/aula)	aule n.46 x 20 alunni/aula = alunni 920
Incidenza sul totale della popolazione residente fino ai 14 anni	16,15%
Popolazione residente corrispondente all'attuale dotazione di posti alunno	Posti alunno n. 920 / 16,15%= 5.694
Superficie virtuale dello standard di attrezzature pubblica per l'istruzione fino all'obbligo già soddisfatto all'attualità	5.694 (abitanti) x 4,5 (standard per istruzione)= 25.623 mq (superficie virtuale)

Tabella n. 3 - Dimensionamento residenziale generale

POPOLAZIONE			
anni	saldo naturale	popolazione residente	variazione %
1998	20	6.969	
1999	16	6.966	-0,04
2000	-8	6.938	-0,40
2001	6	6.936	-0,03
2002	29	7.010	1,07
2003	33	7.027	0,24
2004	14	7.127	1,42
2005	15	7.184	0,80
2006	10	7.137	-0,65
2007	24	7.110	-0,38
2008		7.228	1,66
2009		7.264	0,50
tasso medio di variazione dal 2002			0,58
proiezione popolazione al 2021			7834

FAMIGLIE			
anni	numero famiglie	dimensione media famiglie	variazione %
2001		2,80	
2002	2608	2,68	-0,04
2003	2658	2,64	-0,01
2004	2685	2,65	0,00
2005	2679	2,68	0,01
2006	2678	2,66	-0,01
2007	2727	2,61	-0,02
2008			
2009			
2010		2,6	
tasso medio proiezione dimensione media famiglie			-0,01
Numero famiglie al 2021			3133

VANI RESIDENZIALI	
Abitazioni occupate anno 1991	2002
Vani occupati anno 1991	8423
Dimensione media alloggio al 1991	4,2
Abitazioni occupate anno 2001	2339
Vani occupati anno 2001	9833
Dimensione media alloggio al 2001	4,2
Vani occupati anno 2010	11302
Fabbisogno vani al 2021	13161
Nuovi vani	1859

Tabella n. 4 - Dimensionamento residenziale per comparti e zone

COMPARTO	superficie	urbanizzazioni	incidenza urbanizzazioni	Indice fabbricabilità	conting. vani comparto	AREE LIBERE	superficie	Indice fabbricabilità	conting. vani aree libere	totale nuovi vani
1	13.398	4.524	33,77	1,50	201	B2	476	2,2	10	
2	6.113	1.736	28,40	1,80	110	B3	6.555	2	131	
3	16.785	2.900	17,28	1,50	252	B4	1883	1,5	28	
4	5.945	1.255	21,11	1,80	107					
5	17.414	1.341	7,70	1,80	313					
6	4.518	604	13,37	1,80	81					
7	1.300	420	32,30	1,80	23					
totale	65.473	12.360	18,88		1.088		7.031		170	1.258

Tabella n. 5 - DIMENSIONAMENTO STANDARD

NUMERAZIONE AREE	ISTRUZIONE		VERDE		INTERESSE COMUNE		PARCHEGGI	
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
1	4.740	7.654	19.010	2.318	1855	3.636	3.194	887
2	4.045	2.354	3.122	10.462	1465	738	538	2.316
3	1.990		4.636	3.395	153	3.835	271	806
4			2.138	0	930	1.572	326	2.730
5			1.304	1.166	2760		709	541
6			1.387	1.000	1685		363	1.874
7			6.797	383	488		3.590	372
8			2.832	2.471	37		1.533	537
9			1.673	1.135	111			811
10			1.019	530	35			1.930
11			402	990	2739			1.522
12			979		197			960
13			214					540
14			1.347					2.047
15			2.606					3.745
16			380					370
TOTALE	10.775	10.008	49.846	23.850	12.455	9.781	10.524	21.988

Equivalente a una superficie virtuale di 25.623 mq

Attrezzature religiose

Tabella n. 6 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO STANDARD

	ISTRUZIONE 4,5mq/ab	VERDE 9mq/ab	INTERESSE COMUNE 2mq/ab	PARCHEGGI 2,5mq/ab	TOTALE	chiese 1mq/ab
FABBISOGNO al 2021 per ab. 7834	35.253	70.506	15.668	19.585	141.012	7834
esistente	25.623	49.846	12.455	10.524		3.607
progetto	10.008	23.850	9.781	21.988		5.407
TOTALE	35.631	73.696	22.236	32.512	164.075	9.014
DIFFERENZA	378	3.190	6.568	12.927	23.063	1.180