



Comune di Casaluce
Provincia di Caserta

Commissario straordinario
Dott.ssa Stefania Rodà

Progettista e Responsabile del procedimento
Ing. Marco Valerio Diana

DIANOC // dipartimento di architettura
università degli studi di napoli federico II

Supporto scientifico urbanistico territoriale
Prof. Michelangelo Russo (resp.), Prof. Enrico Formato (coord.)
Prof. Libera Amenta, Arch. Pianif. Fabio Di Iorio, PhD Arch. Paolo De Martino,
PhD Arch. Federica Deo

Centro Interdipartimentale di Ricerca in Urbanistica "Alberto Calza Bini"
Supporto scientifico per la Valutazione Ambientale Strategica
Prof. Pasquale De Toro (resp.), Arch. Pianif. Manuel Orabona

CASALUCE 2021
PIANO URBANISTICO COMUNALE

p s c

piano strutturale comunale

Rel 1.1

Relazione generale

Sommario

INTRODUZIONE	7
La struttura del nuovo Piano urbanistico comunale.....	7
Le invarianti strutturali.....	8
LE SCELTE PROGETTUALI	9
La città consolidata	10
La città di margine.....	11
Le scelte per lo sviluppo produttivo	14
La campagna	15
Gli insediamenti residenziali sparsi.....	16
PROGRAMMA QUANTITATIVO	18
Dimensionamento residenziale.....	18
Offerta di alloggi nel progetto di Puc.....	20
Dimensionamento produttivo	21
Dimensionamento degli “standard urbanistici”	23

Introduzione

Casaluce, come altri comuni della Piana campana, è in una situazione critica, determinata da decenni di crescita urbana caotica e priva di qualità, un rilevante consumo delle risorse territoriali, la progressiva erosione del contesto agricolo. E' in corso il processo di "periurbanizzazione postmetropolitano" che appiattisce i caratteri tipici del contesto locale già visto nei comuni dell'hinterland più prossimo al capoluogo (un processo qui ancora non del tutto compiuto). L'eredità lasciata dalla storia – il palinsesto archeologico di epoca romana, i due abitati storici, il castello "urbano" e quello rurale di Popone, sistemazioni agrarie di pregio in una campagna ancora per larghi tratti integra – permane come sfondo di un paesaggio di viadotti, villette, capannoni produttivi, ruderi, recinzioni e impermeabilizzazioni, aree e edifici abbandonati o sottoutilizzati. La rete di superstrade che dagli anni Novanta attraversa l'agro, costituisce infatti oggi uno degli elementi di più forte caratterizzazione percettiva, oltre che di funzionalità viabilistica. All'espansione urbana degli anni Settanta e Ottanta, appoggiata alle preesistenti fragili armature territoriali, si è aggiunta negli ultimi decenni una urbanizzazione frammentaria e discontinua che, anche a causa dell'inefficacia del Piano regolatore e della sua infedele attuazione (sancita da diversi provvedimenti amministrativi e giudiziari), determina una condizione di discontinuità dei margini urbani. A questa condizione, aggravata dalla presenza di interi quartieri di origine abusiva (in particolare si fa riferimento alla località del Lemitone), fa riscontro una pesante insufficienza delle opere di urbanizzazione pubblica, sia di tipo primario che secondario. La condizione ambientale è appesantita dall'abbandono della campagna, con conseguenze anche sulla modificazione del paesaggio locale.

La struttura del nuovo Piano urbanistico comunale

Le sfide che emergono dall'analisi del territorio di Casaluce necessitano di un approccio progressivo, ambizioso ma realista, consapevole della difficoltà ad affrontare le problematiche in essere ma anche della necessità di modificare lo stato delle cose. Pertanto, il piano urbanistico è concepito come uno strumento capace di innescare processi mutuamente interagenti, nella prospettiva di una modificazione del modo di intendere le risorse territoriali, partendo da un ribaltamento del ruolo del pubblico: da soggetto che passivamente "concede" permessi ai singoli privati operatori, ad attore privilegiato capace di coordinare e promuovere le iniziative di riforma indispensabili per modificare il corso e le prospettive dello sviluppo locale. Un compito non semplice, soprattutto se rapportato alla esiguità delle risorse che l'amministrazione comunale può oggi impegnare a sostegno delle attività di progettazione e governo del territorio. Uno strumento di programmazione insieme strategico e adattivo, basato su alcune scelte non negoziabili ma aperto all'interazione.

Fondante è l'impostazione (appunto, non negoziabile), coerente con i dettati del vigente Piano di coordinamento provinciale, volta a contenere al massimo l'ulteriore impegno di suoli ancora produttivi e potenzialmente produttivi dal punto di vista agricolo, sia in contesto periurbano che ai margini dell'urbanizzato (nella "città di margine"). Ne deriva una vera e propria rivoluzione copernicana: da un'urbanistica "espansiva" a una urbanistica "sostenibile", focalizzata al riuso del patrimonio esistente, alla sua valorizzazione e alla riattivazione di quanto dismesso e sottoutilizzato. In questo quadro, ovviamente, anche i territori non più destinati all'urbanizzazione vanno valorizzati, insieme dal punto di vista dell'interesse pubblico che della convenienza dei

privati ad aprire ad innovativi usi sociali, educativi, per lo sport e la ricreazione, per dare impulso allo sviluppo della filiera corta produzione agricola locale. Per attuare questo cambio di paradigma, occorre lavorare contemporaneamente sia sui contenuti che sulla forma del piano, che va adeguata ai differenti obiettivi di sostenibilità ambientale oggi richiesti.

E' necessario, da un lato, definire nel dettaglio i quadri strutturali di regolazione per l'intero comune, dall'altro, al fine di stimolare modificazioni certo non semplici, che attengono anche alla sfera propriamente culturale, al maturare di nuove consapevolezze collettive ed attitudini imprenditoriali, le specificazioni attuative per le porzioni di territorio interessate da interventi prioritari di rigenerazione, in modo da assicurare nei prossimi anni una solida regia delle iniziative private.

Coerentemente a questa impostazione, in attuazione del quadro normativo vigente a scala nazionale (Lun n.1150/1942) e regionale (Legge regionale n.16/2004), il Piano urbanistico comunale è composto da:

a) piano strutturale, le cui previsioni, estese all'intero territorio comunale, sono valide a tempo indeterminato;

b) il piano programmatico con relativi stralci operativi, le cui specificazioni attuative sono valide a tempo determinato, in una prospettiva quinquennale (eventualmente rinnovabile per un ulteriore quinquennio).

Al Piano strutturale sono acclusi i due stralci operativi che il Puc ritiene rivestano caratteri di priorità: il Piano della città di margine, con le specificazioni relative ad alcuni limitati completamenti insediativi, per la ricucitura del sistema dello spazio pubblico aperto in ambito urbano e per la valorizzazione degli elementi rurali residuali; il Piano del periurbano produttivo, che fornisce le specificazioni per le parti del territorio, prevalentemente destinate allo sviluppo manifatturiero sostenibile (industriale e artigianale), localizzate nel quadrante a nord del centro abitato.

Per le aree del Lemitone, la previsione operativa è rimandata alla redazione di un Piano di recupero e riassetto urbanistico, da redigere, su iniziativa pubblica, in attuazione dell'art. 29 della L. 47/1985. Per gli abitati storici e per la campagna, è definito un dettagliato quadro di regole, in modo da consentire l'immediato intervento diretto dei proprietari e degli imprenditori, senza rimandi a pianificazione urbanistica attuativa. Nelle aree meno malleabili della città di recente formazione priva di qualità urbana è consentito un doppio regime: volto ai completamenti e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, su iniziativa diretta; aperto alla possibilità di rigenerazioni più complesse, mediante pianificazione urbanistica attuativa anche di iniziativa privata.

Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali rappresentano gli elementi e le relazioni tra elementi, consolidati mediante processi di lungo periodo, nei quali si stratifica l'identità locale. Sono invarianti strutturali: gli abitati storici, i manufatti storici isolati in campagna, le sistemazioni agrarie tradizionali (in particolare i coltivi tipici di vite maritata al pioppo), gli alvei idrografici e le relative fasce ripariali, la griglia della aggeratio di epoca romana (gli assi delle centuriazioni che a tutt'oggi definiscono scorci visuali e principi di allineamenti fondamentali che legano, senza soluzione di continuità, il contesto urbano con quello rurale).

Le invarianti, puntualmente localizzate nelle tavole del Piano strutturale, costituiscono elementi e contesti non trasformabili, da tutelare e valorizzare. Questa prospettiva viene declinata dal progetto urbanistico in modi differenti: sia mediante una disciplina di dettaglio volta alla tutela

degli abitati storici, sia mediante gli indirizzi per il riassetto dei margini urbani che assumono la griglia centuriale come modulo di riferimento, sia ancora appoggiando ai tracciati di origine storica la rete di mobilità ciclo-pedonale (intesa come uno degli elementi di maggiore rilevanza per la nuova struttura urbana di Casaluce).

Le scelte progettuali

La città storica

La città storica coincide, a Casaluce, con i due abitati di Aprano e Casalnuovo a Piro con le relative gemmazioni storicizzate. Entrambi gli insediamenti sono stati oggetto, a partire dalla seconda metà del '900, di una diffusa opera di manomissione che tuttavia solo parzialmente ha interessato la struttura d'impianto e il rapporto tipo-morfologico tra pieni edificati e vuoti (corti, giardini, orti). Per questi insediamenti il progetto urbanistico assicura la tutela dei valori storico-testimoniali residui e favorisce il ripristino di quelli compromessi. In particolare, si individuano come fattori oggetto di tutela integrale e/o ripristino mediante trasformazione dello stato attuale dei luoghi: la struttura di impianto, con particolare riferimento alle tracce più antiche (segni di centuriazione, allineamenti di fondazione, etc.); l'interfaccia degli insediamenti storici con il paesaggio circostante, con riferimento agli assetti ortivi e ai giardini di origine storica e alle infrastrutture ad essi connesse; il sistema dei percorsi, delle piazze e del verde pubblico, ivi inclusi gli aspetti materico-cromatici e l'arredo; il rapporto tra la tipologia edilizia e la morfologia urbana, riconoscendo il valore di cultura storica ai tipi abitativi e di elementi primari della forma storica ai monumenti architettonici; esclusivamente in relazione alle persistenze, escludendo l'opportunità di ripristini "in stile" dei fabbricati storici andati perduti: le componenti dei prospetti edilizi visibili dallo spazio pubblico (attacco a terra, spartito di facciata e coronamento), con inclusione dei dettagli architettonici e delle finiture, nonché degli elementi di arredo, anche mobile, a carattere persistente.

Sulla base di una lettura delle caratteristiche storiche e tipo-morfologiche, il Piano opera nella città storica mediante le seguenti azioni: il restauro architettonico degli edifici storici che conservano caratteristiche di interesse architettonico (c.d. "netto storico"); il ripristino volumetrico, con possibile eliminazione delle superfetazioni verticali e orizzontali degli edifici storici; la ricomposizione degli spazi aperti occupati da intasamenti moderni costituiti sia da edifici realizzati su precedenti pertinenze inedificate che su aree scoperte inedificate prive di vincoli di pertinenzialità.

Per gli edifici del "netto storico" sono consentiti interventi edilizi e usi compatibili con la tipologia architettonica, secondo la disciplina di dettaglio specificata nelle norme tecniche di attuazione. Sono distinti: 1. edifici speciali ad aula predominante; 2. edifici speciali con struttura modulare; 3. edilizia di base: case a corte aperta, palazzetti d'impianto, case a blocco. Gli edifici di impianto definiscono gli elementi primari, definiti come i manufatti la cui forma permane nei secoli indipendentemente dalla modificazione dell'uso. Per l'intera città storica sono inoltre individuate le unità morfologiche minime, costituite da singoli edifici o da insiemi di edifici, con i relativi spazi di pertinenza o di relazione, connotati da precisi rapporti architettonici, ambientali e funzionali. Tali rapporti costituiscono elemento di riferimento necessario anche per le modificazioni che riguardano solo parte dell'unità. Pertanto, ogni unità morfologica minima definisce il comparto

unitario di progettazione a cui l'intervento di recupero deve estendersi, anche nel caso in cui la modificazione imminente interessi solo una porzione del fabbricato o dello spazio aperto facente parte della unità morfologica di base.

Per edifici di recente impianto situati in contesto storico, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento né di volumetria né di superficie. Per essi è anche consentita la demolizione senza ricostruzione, con riconfigurazione del piano di posa da adibire a verde privato o pubblico. Per favorire quest'operazione di rimozione dei volumi incongrui, il Piano prevede che queste volumetrie possano venire trasferite, su iniziativa pubblica o privata, nelle zone di piano a tal scopo dedicate, con incentivi di tipo urbanistico.

Riguardo allo spazio pubblico aperto (spazi stradali e delle piazze) incluso in zona A, il Piano prescrive che essi vadano attrezzati per l'uso dei pedoni e dalle biciclette, limitando le percorrenze carrabili sino alla completa interdizione dei veicoli a motore. Inoltre, il Piano prescrive che: per la viabilità e le piazze di impianto storico, la pavimentazione venga realizzata con materiali e tecniche costruttive tradizionali (basolato), evitando la realizzazione di marciapiedi e cordoli sopraelevati, cercando di incrementare la permeabilità delle superfici lastricate e la copertura arborea soprattutto delle piazze, degli slarghi e delle strade più esposte all'irraggiamento solare; per la viabilità e le piazze di impianto recente, la pavimentazione sia realizzata con materiali e tecniche costruttive che assicurino la riconoscibilità di tali spazi rispetto a quelli storici, privilegiando la realizzazione di superfici a verde o di pavimentazioni drenanti, riportando visibili nel disegno di suolo e mediante il progetto del verde, le tracce degli edifici storici eventualmente demoliti.

Il processo di rigenerazione degli abitati storici, per la sua complessità, ha bisogno di tempi medio-lunghi, proiettati ad una prospettiva almeno decennale. Per questa ragione, la disciplina di dettaglio degli interventi e usi ammessi è inserita nella componente strutturale del Puc.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: lo strumento di scala provinciale affida ai Puc il compito di perimetrare i centri e i nuclei storici formati prima della Seconda guerra mondiale "conservati, in tutto o in larga parte" (art. 46). Per queste aree i Puc definiscono una disciplina basata sulla distinzione tra le parti che conservano le caratteristiche d'impianto e quelle per le quali tali caratteri sono stati alterati o contraddetti. Per queste aree i Puc devono prevedere una regolazione puntuale degli interventi ammessi e l'inedificabilità degli spazi aperti, da utilizzare prioritariamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici. Tutte le indicazioni fornite dal Ptcp sono state messe in pratica nel progetto di Puc che a tal scopo si è avvantaggiato, oltre che delle cartografie storiche prodotte dall'IGM (1936 e 1955-56) delle tavolette del Catastale di impianto (fine Ottocento) e di Revisione (anni 50 del Novecento).

La città consolidata

Si tratta della città compatta formata per progressiva densificazione ed espansione, caratterizzata dall'alternanza tra isolati rettangolari allungati con tipi a blocco e maglie più regolari con edifici isolati nel lotto. Pochi sono i fondi inedificati e i vuoti urbani residui. Problematico è il rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati che, insieme a una non elevata qualità del patrimonio edilizio, determina una diffusa carenza di qualità urbana. Per la città consolidata il Piano promuove la riforma degli insediamenti volta al recupero di migliori condizioni ambientali e una migliore funzionalità sistemica. Tale riforma, da conseguire nel medio-lungo periodo anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà: migliorare il rapporto tra le preesistenze storiche e il contesto moderno; adeguare il patrimonio edilizio, pubblico e privato,

ad avanzati standard antisismici ed energetici. Particolarmente importante in queste aree è il recupero di spazi pubblici e a uso pubblico, con la messa in esercizio di una rete di mobilità dolce, la riqualificazione dello spazio pubblico, l'apertura dei recinti delle attrezzature esistenti, da mettere in connessione reciproca e con i contesti urbani. Le nuove costruzioni assentibili con intervento diretto sono possibili solo per funzioni non residenziali: uno dei problemi principali della città consolidata, a Casaluce, è infatti la sua mono funzionalità. È incentivata la ristrutturazione urbanistica, mediante pianificazione attuativa estesa a lotti di dimensione minima di 3000 mq, con lo scopo di recuperare ulteriori spazi pubblici e razionalizzare l'insediamento esistente. In questo modo si promuove un processo di densificazione con contestuale riforma urbana.

La zona comprende anche alcune lottizzazioni convenzionate in corso di completamento per le quali viene confermata la disciplina vigente al momento dell'adozione del Puc.

Il processo di rigenerazione della città esistente, per la sua complessità, ha bisogno di tempi medio-lunghi, proiettati ad una prospettiva almeno decennale. Per questa ragione, la disciplina degli interventi e usi ammessi è inserita nella componente strutturale del Puc, con rimando a pianificazione urbanistica per i comparti dove attivare modificazioni più radicali della struttura urbana.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: questa zona rientra nel "Territorio urbano d'impianto recente, prevalentemente residenziale", regolato dall'art. 47 delle Norme di attuazione. Il Piano provinciale prevede che gli interventi di ristrutturazione ed eventuale completamento residenziale siano assoggettati a pianificazione attuativa tali da garantire anche un adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche. Tutte le indicazioni fornite dal Ptcp sono state messe in pratica nel progetto di Puc.

La città di margine

La città di margine è costituita dalle aree periurbane del territorio urbanizzato, caratterizzate da fenomeni di diffusione urbana, dalla presenza di aree produttive, dismesse o sottoutilizzate, da tessuti insediativi morfologicamente eterogenei o discontinui e da una incompleta armatura infrastrutturale.

L'obiettivo del piano è definire un nuovo e più equilibrato assetto di queste aree parzialmente urbanizzate, stabilizzando il margine dell'edificato, valorizzando gli elementi rurali residuali, realizzando una corona continua dal punto di vista ecologico-ambientale, paesaggistico, e dei percorsi pubblici.

A tal scopo, mediante uno specifico stralcio operativo, viene definito un assetto progettuale basato sulla compensazione urbanistica tra interventi privati (di tipo residenziale, commerciale, per servizi), cessione di spazi pubblici e realizzazione di attrezzature ad uso pubblico. Ognuno di questi interventi, basato sulla perequazione tra diritti edificatori e oneri di cessione, prevede un comparto (Ump - "unità minima di progettazione") nel quale viene realizzata la indifferenza dei proprietari rispetto ai diritti e agli oneri, equamente distribuiti sulla base delle quote proprietarie dell'ambito attuativo. Nel complesso, si consegue un bilanciamento tra nuove quantità di interesse privato ed aree per "standard" urbanistici di tipo pubblico (art. 3 del D.l. 1444/1968) al fine di recuperare l'attuale deficit di spazi pubblici e ad uso pubblico. Nella città di margine si prevede infatti che l'insieme degli spazi liberi, in cessione e convenzionati, definiscano un parco urbano di mediazione tra abitati storici e nuove espansioni. Per il disegno di questo parco è prescritta la conservazione dei coltivi tradizionali e dei frutteti, da integrare con alberi di alto fusto disposti prevalentemente lungo il bordo delle infrastrutture. Nell'ambito di queste sistemazioni, sarà

possibile attrezzare alcune porzioni del lotto per attività di tipo collettivo, con piccoli edifici di servizio.

Il parco andrà a colmare la distanza, oggi rilevante, tra le parti urbane di impianto e le aree delle espansioni di più recente costruzione, consentendo una più facile (e piacevole) accessibilità tra i diversi quartieri urbani. Questo parco "intermediario" - posto tra città storica, città compatta e città di margine - assume rilevanza per la riforma dell'intero agglomerato urbano, definendo propriamente un terreno comune di connessione tra parti oggi frammentarie, introverse, prive di interrelazioni.

Per quanto attiene alla caratterizzazione funzionale dei diversi ambiti della città di margine, le scelte nel seguito descritte tengono conto delle opportunità derivanti dal contesto urbano nel quale ognuno degli interventi ricade.

Le uniche aree di espansione residenziale (zona C) corrispondono con un sito di circa due ettari, definitivamente acquisito alla proprietà comunale, caratterizzato da alcuni manufatti incompleti e dalla perdita di ogni residua caratterizzazione rurale. Il contesto dove è localizzata la zona C, contiguo alla sede del Comune, a Nord dell'abitato storico principale, è contraddistinto da una discreta dotazione infrastrutturale e delle urbanizzazioni di base. Nell'ambito di attuazione, almeno il 30% delle aree attualmente recintate, costituenti pertinenza degli immobili, saranno rese disponibili all'uso pubblico, per la realizzazione di spazi pubblici a verde, percorsi e slarghi ciclo-pedonali, aree a parcheggio alberato. Le nuove quantità residenziali potranno essere sia, in tutto o in parte, localizzate nei manufatti preesistenti, eventualmente da riqualificare, sia venire localizzate in manufatti di nuova costruzione. La eventuale possibilità di riuso degli edifici esistenti (incompiuti) sarà dunque verificata nell'ambito dell'attuazione delle previsioni di piano. Nell'ambito del progetto attuativo andrà inoltre inserito organicamente quanto finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri nel Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree degradate (L. 190/2014, art.1, co.431).

Per le aree di margine prossime alla strada-mercato a confine di Teverola (zona D2), il Piano privilegia la destinazione di tipo produttivo-commerciale, ribadendo una scelta già consolidata nel previgente Piano regolatore ma chiarendo la necessità di una adeguata cessione di spazio pubblico, qui fissata in quota del 25% dei comparti attuativi (ulteriori eventuali necessità di standard saranno oggetto di monetizzazione).

Per le aree di margine già in parte caratterizzate dall'assenza di uso e dall'emergere di segni di degradazione, oppure percettivamente maggiormente segnate dalla presenza delle grandi infrastrutture viabilistiche, si prevede la realizzazione di attrezzature nel verde, da convenzionare all'uso pubblico (come campi per il gioco e lo sport), con piccoli edifici di servizio (rapporto di copertura del 5%) a sostegno alle attività open-air (di tipo sportivo, ricreativo, ludico, educativo, per spettacoli all'aperto, ecc.). Anche in questo caso è disposta la cessione di una quota del lotto di intervento (pari al 15% della sua estensione), in modo da definire spazi pubblici aperti (a "standard") lungo il perimetro di questi ambiti, dove inserire il percorso della pista ciclabile, una fascia alberata e una filter strip con funzioni drenanti delle acque di run-off urbano e delle infrastrutture (zona F4). Per una di queste aree, prossima alla sede comunale, consistente in un lotto già interamente caratterizzato come "negato" ai sensi del PTPC (destinato a espansione residenziale nel previgente PRG) si prevede la possibilità di integrare le attività sportive e ludiche all'aperto con una maggiore superficie per servizi edificati e la possibilità di funzioni commerciali accessorie (zona F3).

Per le aree di margine caratterizzate dalla permanenza di coltivazioni e caratteri rurali, il piano prevede la possibilità di realizzare attrezzature nel verde, da convenzionare all'uso pubblico

(campi per fiere, per eventi culturali, per l'educazione ambientale), nel rispetto delle coltivazioni esistenti, con la possibilità di realizzare piccoli edifici di servizio (rapporto di copertura del 3%) a sostegno alle attività agricole (del tipo "farmer's market", per funzioni a sostegno della conduzione del fondo, per ospitare funzioni ricreative o educative). Anche in questo caso è disposta la cessione di una quota del lotto di intervento (pari al 10% della sua estensione), in modo da definire spazi pubblici aperti (a "standard") dove inserire il percorso della pista ciclabile, camminamenti pubblici nel verde, ecc (zona F5).

Al fine di stimolare la cessione delle aree, il Piano prevede che le previsioni operative possano essere attuate mediante intervento diretto convenzionato esclusivamente nel caso in cui vengano cedute gratuitamente alla proprietà pubblica le aree a tal scopo perimetrare entro 30 mesi dall'approvazione del Piano urbanistico comunale. In caso contrario, l'attuazione potrà comunque avvenire, nel decennio di validità del piano operativo, mediante pianificazione attuativa, anche di iniziativa privata.

Le previsioni per la città di margine rivestono carattere prioritario, di urgenza, sia per fornire uno stock interessante di nuove abitazioni sociali (84 unità sociali in zona C), sia per stimolare le attività produttive e per servizi precedentemente descritte, mediante le quali concorrere a uno sviluppo locale sostenibile e al contestuale riequilibrio di spazi pubblici e a uso pubblico. Per tali ragioni, la prospettiva realizzativa di questa previsione, rapportata a un periodo breve (2-5 anni) dà luogo a uno stralcio operativo prioritario.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: le aree della città di margine sono in larga parte classificate dalla tavola di "Assetto del territorio. Tutela e trasformazione" (C.1.1.8) del Ptcp come "Territorio rurale e aperto complementare alla città". Per queste aree il Piano provinciale prevede, all'art. 44, una destinazione del tipo "parco agricolo", con il permanere delle caratteristiche rurali residue e l'incremento dell'uso pubblico, all'interno di una previsione di sostanziale inedificabilità. All'interno di questa zona, tuttavia, lo stesso Ptcp, nella già richiamata tavola di assetto, individua la presenza di una porzione non trascurabile di "territorio negato", con potenzialità insediative. In sede di redazione di Puc, il censimento di questi territori – definiti dalla assenza di una funzione univocamente definita e dalla presenza di segni di degradazione – è stata verificata e approfondita, con il contributo di una dettagliata Carta dell'utilizzo agricolo dei suoli dalla quale si evince una ulteriore pressione insediativa sui suoli del contesto periurbano a diretto contatto con l'urbanizzato. La scelta operata dal Puc è pienamente conforme alle indicazioni contenute nel Ptcp. Infatti, le zone per le quali è prevista una maggiore impermeabilizzazione del suolo (e maggiori volumi) corrispondono in sostanza con i territori negati, già compromessi dal punto di vista ambientale e caratterizzati da dismissione o sottoutilizzo. Inoltre, l'unica zona reperita in questo contesto per far fronte alle necessità di nuove quantità residenziali (zona C) corrisponde con un sito di proprietà pubblica, già parzialmente edificato ed abbandonato da anni. Per le ulteriori aree della corona verde al margine dell'edificato, il Piano prevede la possibilità di realizzare modeste impermeabilizzazioni del suolo solo allo scopo di produrre, mediante convenzionamento all'uso pubblico, la dotazione di attrezzature e servizi carenti nel contesto urbano. Tra queste, particolarmente tutelati sono i fondi dove permangono coltivazioni e sistemazioni agricole (zona F5), per i quali si prevedono interventi esclusivamente volti alla valorizzazione della condizione di fatto, anche qui con mediante il convenzionamento all'uso pubblico.

Le scelte per lo sviluppo produttivo

Il Comune di Casaluce non dispone di un'area attrezzata per l'insediamento di funzioni produttive. Questa condizione ha determinato, negli anni, la diffusione di iniziative produttive sparse, realizzati mediante procedimenti in deroga al vigente Piano regolatore generale, con effetti negativi sia sulla economia localizzativa del settore, sia sull'ambiente. Alcune attività manifatturiere, di tipo propriamente produttivo e per servizi legati alla logistica, si sono negli anni sviluppate a Nord del centro abitato, in località Frascone. Si tratta di capannoni e depositi a cielo aperto, caratterizzati da un grado piuttosto basso di utilizzo (anche con alcune dismissioni) e dalla inadeguatezza delle infrastrutture di base. Sebbene certo non di rilievo siano le produzioni in corso, l'impatto ambientale e paesaggistico di queste attività sul contesto rurale è importante, sia a causa della loro dispersione che dell'assenza di adeguati filtri tra lotti produttivi e campi agricoli, nonché di opere di urbanizzazione. Al fine di limitare il consumo di suolo e provvedere a una generale razionalizzazione di questo insediamento sparso, il Piano - in attuazione della logica basata sul riutilizzo del "territorio negato" proposto dal Ptcp di Caserta (art. 75 e segg.) - propone di appoggiare lo sviluppo manifatturiero sulla densificazione e il completamento di questo mosaico di aree, già di fatto "consumate", da mettere a sistema tra loro mediante una adeguata dotazione di spazi di servizio. Per evitare che questa operazione confermi l'attuale assetto fondiario, al fine di perequare le opportunità di accesso alle attrezzature produttive ed evitare premialità legate alla rendita fondiaria passiva, il piano dispone che la trasformazione venga realizzata mediante le procedure previste dall'art. 27 della L. 865/1971, ovvero previa approvazione di un Pip (Piano insediamenti produttivi). In questo modo, tutte le aree incluse nel perimetro di questa sorta di "PIP diffuso", sia quelle già insediate che i lotti di completamento e le aree destinate alle urbanizzazioni pubbliche, verranno acquisite al patrimonio pubblico, per poi venire assegnate ai soggetti imprenditoriali mediante procedure pubbliche di selezione (l'operazione, nel suo complesso, sarà realizzata a scomputo dei costi di acquisizione e di urbanizzazione). Priorità sarà riconosciuta alle attività produttive già in esercizio che dimostrino il possesso di requisiti compatibili con il progetto di insediamento produttivo. In ogni caso, l'insediamento ospiterà piccole e medie aziende, ambientalmente compatibili, considerando l'opportunità per i soggetti più grandi e impattanti, di trovare collocazione più idonea nelle aree ASI a tal scopo attrezzate. Il Piano insediamenti produttivi definirà dunque: il completamento e la densificazione delle aree produttive esistenti, la predisposizione di ulteriori lotti per lo sviluppo produttivo sostenibile, la realizzazione delle urbanizzazioni di base necessarie al corretto funzionamento dell'insediamento produttivo e alla sua immissione nel paesaggio rurale periurbano. In ogni caso, il Piano attuativo, di iniziativa pubblica, non dovrà presentare una estensione territoriale superiore a 35 ettari e dovrà prevedere che almeno il 40% delle aree oggetto di pianificazione vengano destinate a urbanizzazioni pubbliche, primarie e secondarie: strade, parcheggi alberati e aree a verde. La destinazione ammessa è produttiva industriale/artigianale. Saranno consentite funzioni complementari a quella manifatturiera, esclusivamente di tipo produttivo commerciale (Pc) e direzionale (Pd). Una innovazione particolarmente rilevante è dovuta alla caratterizzazione di questo insediamento produttivo secondo gli standard "APEA" (Area produttiva ecologicamente attrezzata) come definito dal Decreto legislativo n. 112/1998: un insediamento caratterizzato dall'adozione di programmi di gestione unitaria e integrata di infrastrutture e servizi comuni (in materia di energia, risorse idriche, rifiuti, trasporti, sicurezza, monitoraggio ambientale, ecc.), volti a coniugare gli obiettivi di rafforzamento della capacità competitiva delle imprese insediate con le esigenze di sicurezza, tutela della salute e sostenibilità ambientale dello sviluppo economico locale. Il modello gestionale

e tecnologico dell'APEA consente di beneficiare di semplificazioni normative e amministrative e di realizzare politiche industriali e di marketing orientate all'eco-innovazione e allo sviluppo della green economy, anche grazie all'introduzione di sistemi di simbiosi industriale in grado di favorire il recupero, lo scambio ed il riutilizzo nei processi produttivi di materiali (sottoprodotti o rifiuti), cascami energetici, servizi, expertise, in ottica di economia circolare.

Le previsioni per l'apparato produttivo rivestono carattere prioritario, di urgenza, sia per fornire nuove opportunità di sviluppo locale, sia per stimolare un concreto processo di riqualificazione del contesto rurale periurbano a Nord dell'abitato, oggi sottoposto a notevoli pressioni insediative e all'emergere di fenomeni di degradazione insediativa e ambientale. Per tali ragioni, la prospettiva realizzativa di questa previsione, rapportata a un periodo breve (2-5 anni) dà luogo a uno stralcio operativo prioritario.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: La previsione del Puc innesta le aree di espansione per attività produttive sulla base degli insediamenti produttivi già esistenti, privilegiando l'utilizzo di aree già compromesse, del tipo "territori negati". Mediante quest'operazione di iniziativa pubblica si intende perseguire un doppio obiettivo: 1) promuovere interventi di mitigazione ambientale, di razionalizzazione dell'uso dello spazio insediato (art. 48, comma 2 del Ptcp), di inserimento paesaggistico; 2) prevedere un'offerta di aree in espansione organicamente legate alle aree già insediate, contrastando la tendenza alla diffusione insediativa (art. 48, comma 3 del Ptcp). Inoltre, il Piano provinciale prevede che per la localizzazione delle ulteriori previsioni produttive, in alternativa all'utilizzo di aree incluse nei nuclei industriali ASI, vengano utilizzate prioritariamente "aree negate". Tutti questi fattori sono stati accuratamente valutati e hanno indirizzato le scelte di progetto contenute nel Puc.

La campagna

L'unità territoriale rurale comprende il territorio prevalentemente rurale, sia di tipo aperto (ancora sostanzialmente integro), sia di tipo periurbano, caratterizzato dalla maggiore presenza antropica: insediamenti sparsi, frammentazione proprietaria, diffusi fenomeni di abbandono e sottoutilizzo agricolo. Per il Piano è fondamentale promuovere il riutilizzo e il "ritorno" alla campagna, anche per combattere i fenomeni di utilizzo improprio delle aree che la dismissione e la mancata cura delle aree comportano.

È favorito il recupero di manufatti agricoli preesistenti anche con funzioni agrituristiche e di trasformazione e commercio diretto dei prodotti locali. Il recupero di detti manufatti deve avvenire mediante interventi tali da conservare il carattere e le caratteristiche degli edifici e delle sistemazioni di interesse storico eventualmente presenti (realizzati prima del 1956). Nel caso di manufatti di recente costruzione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, a parità di volume, senza incremento delle superfici impermeabilizzate.

La sub unità territoriale rurale aperta si caratterizza come un territorio, localizzato a Nord dei grandi fasci infrastrutturali, in un contesto paesistico e ambientale riconducibile alla presenza del canale dei Regi Lagni e ad altre opere idrauliche minori di più recente bonifica. Per questo ambito il Piano mira: alla valorizzazione e allo sviluppo della produzione agricola e agroalimentare; al recupero dei manufatti esistenti con la strutturazione di presidi abitativi agricoli con finalità sociali ("agrivillaggi"), per funzioni agrituristiche e per il commercio delle produzioni agricole locali; l'infrastrutturazione di una rete ciclabile e pedonale, utile alla fruizione con finalità ricreative e di educazione ambientale. La nuova edificazione è volta alla realizzazione di "agrivillaggi"

strettamente funzionali all'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale e nel rispetto del principio del preventivo riutilizzo dei manufatti esistenti. Fondamentale è lo strumento del piano di sviluppo aziendale (Psa) che va garantito con apposita convenzione tra il proponente e il Comune, con obbligo di permanenza dell'azienda agricola per almeno venti o trenta anni. Il Piano di sviluppo aziendale si configura come un vero e proprio piano urbanistico attuativo. Esso sarà corredato da un progetto di paesaggio, firmato da tecnico abilitato con la consulenza di un agronomo, volto a: 1) valorizzare la permanenza di sistemazioni agrarie tipiche (ad esempio le siepi con "viti maritate") e la loro eventuale integrazione (sino al completo nuovo impianto); 2) tutelare e valorizzare le sistemazioni idrauliche legate alla bonifica del territorio, presenti nei fondi oggetto di attenzione o sul loro bordo, privilegiando il recupero mediante tecniche di ingegneria naturalistica, la fitodepurazione delle acque e dei suoli. Il piano può prevedere il convenzionamento a uso pubblico di passeggiate interpoderali e/o prossime ai corsi d'acqua, da alberare e rendere fruibili anche per finalità legate al turismo ambientale e agro-alimentare. Il Piano intende promuovere un recupero sociale della campagna, anche per favorire lo sviluppo di nuove forme di occupazione e di accoglienza. Nel caso in cui gli alloggi connessi all'attività agricola siano tali da configurarsi come "social housing", come definita dal Dm. 22.4.2008, sarà riconosciuta una premialità volumetrica del 15%.

La sub unità territoriale rurale periurbana comprende: il territorio ancora prevalentemente non edificato prossimo ai fasci infrastrutturali, in larga parte non utilizzato; il mosaico agricolo residuo, in parte ancora produttivo e in parte dismesso (incolto); alcuni insediamenti radi in cui l'edificazione si presenta strutturalmente compenetrata agli spazi aperti, incrementalmente lottizzati. Per l'unità rurale periurbana, il Puc promuove l'utilizzo a fini sociali, di riconnessione ecologica e riequilibrio ambientale, dei contesti periurbani non urbanizzati, mediante: l'incremento dell'offerta di aree produttive sostenibili, realizzato con attenzione al contenimento del consumo di suolo (cfr. paragrafo precedente); la creazione di parchi pubblici e di uso pubblico con differenti tipologie naturalistiche; la valorizzazione della produzione agricola, anche con finalità sociali, ricreative, ricettive, didattiche e formative. Non sono consentite nuove costruzioni se non all'interno del PIP e del Piano di recupero del quartiere Lemitone. Per gli edifici preesistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 punto d) del Dpr 380/2001, anche con demolizione e ricostruzione, a parità di volume ed altezza non superiore a 7,0 m. E' consentito il cambio di destinazione dei manufatti preesistenti in residenziale, a patto che le nuove abitazioni presentino le caratteristiche di "social housing" come definita dal Dm 22.04.2008.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: Il Piano provinciale regola questi territori al Capo I del Titolo IV della Parte I delle Norme di Attuazione. In particolare, risultano pertinenti gli articoli 41, "Territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo" e 44, "Territorio rurale e aperto complementare alla città". Le previsioni contenute nel Puc sono pienamente coerenti con le disposizioni del Piano provinciale, sia in relazione alle esigenze di valorizzazione del settore primario, sia per quanto attiene alle limitazioni all'edificabilità soprattutto da rispettare in territorio periurbano, destinato alla costituzione di un parco agricolo con valenze sovracomunali, sorta di "corona verde" dell'agro aversano.

Gli insediamenti residenziali sparsi

Gli insediamenti residenziali sparsi si localizzano all'interno del contesto rurale periurbano, in contrada Lemitone, a sud del centro abitato, lungo la strada che conduce alla località San Lorenzo

di Aversa (dove è la sede del Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale dell'Università della Campania Luigi Vanvitelli). Il quartiere è caratterizzato dalla giustapposizione tra lotti inedificati ed edifici residenziali e dalla scarsa dotazione di infrastrutture di base. Per questi insediamenti la pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica, assume la forma del Piano di recupero ai sensi dell'art. 29 della L. 47/1985 (comprendendo aree buffer volte all'integrazione di servizi e infrastrutture). Il Piano di Recupero potrà prevedere l'immissione di funzioni non residenziali, per servizi pubblici e di uso pubblico e attività produttive complementari alla residenza (limitatamente alle strutture di commercio al minuto, ricettive, direzionali). Il PdR definirà inoltre: 1) gli immobili, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, compatibili con il progetto di riassetto urbanistico, potendo per essi prevedere modesti incrementi volumetrici, in cambio di interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica; 2) gli eventuali comparti che necessitano di ristrutturazione urbanistica, con eventuale marginale incremento del carico urbanistico. Nel caso di trasferimento di volumi incongrui dalla zona A, è consentito, anche con intervento diretto, un incremento della superficie lorda pari sino a un quarto di quella preesistente. L'obiettivo generale è quello di conseguire le finalità della Legge 47/1985: riqualificando l'edilizia abusiva condonabile, provvedendo al ripristino di quanto non condonabile, dotando l'insediamento non pianificato del sistema di infrastrutture e servizi necessario al suo corretto funzionamento e ad un sostenibile suo inserimento ambientale e paesaggistico.

Coerenza con le previsioni del Ptcp: le scelte del Puc confermano quanto stabilito dal Ptcp in ordine al recupero e alla densificazione degli insediamenti non pianificati, nel rispetto della normativa statale e regionale sul "condono edilizio". In particolare, l'art. 66, comma 4, stabilisce che "le nuove residenze vanno prioritariamente localizzate, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica oggetto di appositi piani urbanistici attuativi, nelle aree negare urbane e negli aggregati urbani malsani o insicuri siti nel territorio urbano di impianto recente". Questi agglomerati sono indicativamente individuati nella tavola B6.3 "Territorio negato. Abusivismo. Disciplina urbanistica e insediamenti".

Programma quantitativo¹

Il programma stabilisce le quantità di residenze, attività produttive, servizi ed infrastrutture offerte dal Piano urbanistico comunale. Esso deriva dal raffronto critico tra gli indirizzi politico-amministrativi, la dinamica della condizione socioeconomica e lo stato dei luoghi. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di indirizzare la determinazione di tali grandezze nel rispetto dei propri orientamenti politici e delle relative strategie territoriali; tuttavia il quadro regolativo sovraordinato – in particolare il Ptr e il Ptcp – restringono notevolmente il campo delle scelte a scala locale, stabilendo nel dettaglio l'ambito di variazione in cui le politiche comunali risultano ammissibili: i principi precedentemente illustrati – contenimento del consumo di suolo e razionalizzazione dei servizi e delle infrastrutture a scala intercomunale – costituiscono gli obiettivi generali di riferimento a cui, comunque, occorre tendere.

Dimensionamento residenziale

In linea generale il numero di nuovi alloggi da prevedere in un Piano urbanistico dipende dall'eventuale deficit tra il fabbisogno, pregresso e futuro, e l'offerta di residenze, non malsane, a scala comunale. La determinazione dell'offerta di nuove residenze è data dalla equazione:

$$Of = Fa + Ff - Oa$$

Dove:

Of = Offerta futura di residenze eventualmente da prevedere nel nuovo Puc.

Fa = Eventuale fabbisogno attuale derivante da sovraffollamento e/o presenza di alloggi malsani.

Ff = Eventuale fabbisogno futuro derivante dalla stima dell'evoluzione demografica della popolazione e dalla sua composizione in famiglie.

Oa = Offerta attuale di alloggi.

Il Ptcp di Caserta, all'art. 66 delle Nta, stabilisce in maniera chiara il numero di alloggi da realizzare in ogni ambito territoriale intercomunale e, attraverso una proporzione, la quota di questo plafond da localizzare in ogni comune. Per l'ambito "Aversano", in cui il Comune di Casaluce è inserito, la quota complessiva di nuovi alloggi da realizzare è pari a 19.000. Tale dato comprende l'incremento rispetto agli alloggi esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del Ptcp, derivanti sia da recupero/trasformazione dell'esistente, sia da nuove costruzioni. Tale carico urbanistico viene distribuito tra i comuni che compongono l'ambito secondo una proporzione tra la densità abitativa del singolo comune e la densità abitativa complessiva dell'ambito (entrambi i dati, forniti dallo stesso Ptcp, sono riferiti all'anno 2007).

Dall'applicazione della formula discende che:

$$Of (Ptcp) = 19.000 \times (P_{com} / P_{amb}) \times (D_{amb} / D_{com})$$

$$\text{Dove: } P_{com} = 10.274; P_{amb} = 261.023; D_{amb} = 5.260 \text{ ab/kmq}; D_{com} = 10.740 \text{ ab/kmq}$$

$$\text{Da cui si ricava che: } Of = 19.000 \times (10.740/261.023) \times (5.260/10.740)$$

¹ Questo capitolo sostituisce, aggiornandolo, il dimensionamento riportato nel Preliminare di Piano.

Of = 382 alloggi

Il Ptcp stabilisce che questo valore possa essere corretto, al rialzo o al ribasso, in una misura non superiore del 10% in funzione di alcuni parametri: l'andamento demografico, il tasso di utilizzazione degli alloggi, il numero medio di componenti familiari; la distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima.

Per quanto attiene all'andamento demografico, le statistiche fornite dall'Istat, segnalano, per il comune di Casaluce, un andamento demografico decrescente. Infatti, la popolazione residente è passata dalle 10.274 unità del 2007 alle 9.658 rilevate il 31 dicembre 2019 (tasso pari a - 6,00%). Tuttavia, il numero medio di componenti del nucleo familiare, in linea con la tendenza nazionale, è diminuito, dai 3,55 del 2007 (2894 nuclei) ai 2,91 del 2019 (per cui è aumentato il numero delle famiglie, pari a 3315). Il tasso di incremento dei nuclei familiari, nel periodo oggetto di attenzione, è pari al 14,5%. In sostanza, occorrono più abitazioni ma di minore dimensione.

Con riferimento al tasso di occupazione degli immobili, il dato riferito al 31 dicembre 2011, è il seguente: 3.965 abitazioni di cui 3.201 occupate da persone residenti (80,7%) e 764 disponibili o occupate solo da persone non residenti. Questo indicatore si presenta coerente con quello medio del sistema territoriale aversano.

Per quanto attiene al servizio ferroviario, è da segnalare la presenza di stazioni della Linea RFI nei limitrofi comuni di Aversa, Teverola e San Marcellino, oltre che della nuova ferrovia Alifana nel Comune di Aversa. Tutte queste stazioni sono poste entro un raggio di 5 km dal centro urbano di Casaluce, tuttavia i collegamenti interni non assicurano un accesso comodo a questi nodi del trasporto pubblico, in quanto sono oggi in larga parte affidati al mezzo di trasporto individuale su gomma. Questa condizione migliorerà con le opere previste dal Piano, soprattutto grazie all'implementazione di percorsi dedicati alla mobilità ciclistica.

Un ulteriore dato da considerare è relativo al numero di alloggi realizzati nel Comune di Casaluce a partire dal 2012 ad oggi. Dai dati elaborati dall'Ufficio tecnico comunale risulta un'attività edilizia costituita soprattutto da interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente (frazionamenti, recupero di sottotetti, sopraelevazioni, ampliamenti della superficie coperta, ecc.), poche nuove costruzioni. Fa eccezione un intervento per la realizzazione di residenze speciali (per anziani), localizzato in via Circumvallazione, consistente nella costruzione di edifici con superficie lorda pari a circa 2200 mq. Nel complesso, dall'analisi dell'attività edilizia regolarmente assentita, si stima un incremento della superficie lorda di tipo residenziale (compresa la residenza speciale), nel periodo gennaio 2012- aprile 2021, pari a circa 10.700 mq. Se si considera il parametro di 100 mq/alloggio stabilito dal D.l. 1444/1968, si ottiene un incremento di alloggi pari a 107 unità, paragonabili all'incremento di nuclei familiari, nel frattempo passati dai 3.232 del 2011 ai 3.315 del 2019 (+ 83).

Sulla base delle diverse motivazioni su esposte, si assume come dimensionamento residenziale del Puc, con proiezione decennale, un numero di nuovi alloggi pari a: Of (382), incrementato del 5%, a cui sottrarre le abitazioni nel frattempo realizzate.

Se ne deduce che il dimensionamento residenziale su cui dimensionare gli indici edificatori della componente Programmatico operativa del Puc al 2030 è pari a:

$$Of (2030) = 382 + 19 - 107 = 294 \text{ alloggi.}$$

L'incremento del 5% rispetto allo standard del Ptcp è motivato dal brusco incremento tendenziale di nuclei familiari a cui difficilmente potrà dare risposta una egualmente rapida modificazione del patrimonio abitativo esistente (il tasso di sottoutilizzo dell'esistente fisiologicamente si attesta intorno 15-20%).

La dimensione media degli alloggi viene fissata pari a 100 mq di SL, in coerenza alle disposizioni del D.l. 1444/1968. Questa dimensione di alloggio è pienamente sufficiente ad ospitare il nucleo familiare medio, pari a tre persone.

Offerta di alloggi nel progetto di Puc

Il nuovo Puc prevede limitate aree di espansione residenziale, tutte localizzate su territori negati rilevati nell'ambito periurbano definito "città di margine". In questo modo, coerentemente alle disposizioni di tipo sovraordinato (PTR, Ptcp, Piani stralcio dell'Autorità di bacino, ecc.), sarà limitata al massimo l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo e la conseguente trasformazione di aree rurali in aree urbanizzate. Di contro, le norme di piano sono volte a prevedere incentivi per il riutilizzo e l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente, anche attraverso la densificazione dei comparti del contesto urbano, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Nel seguito viene dettagliata, analiticamente, l'offerta di nuovi alloggi per ogni zona di Piano:

- Zona A1 – Abitati storici. Non è prevista la nuova edificazione. Tuttavia, sono consentiti interventi di recupero con possibilità di cambi di destinazione d'uso e di frazionamento degli immobili esistenti. Tutti gli interventi sono dettagliati nella normativa di piano, senza rimandi a pianificazione di recupero, con la possibilità per i privati di intervenire direttamente. Attraverso il recupero di quest'area, corrispondente all'abitato di impianto storico, il Puc mira a produrre nel prossimo decennio **40 nuove unità abitative** (14% dell'offerta).
- Zona A2 – Manufatti storici isolati. Non è prevista la nuova edificazione. Tuttavia, sono consentiti interventi di recupero con possibilità di cambi di destinazione d'uso e di frazionamento degli appartamenti esistenti. Attraverso il recupero di questi manufatti storici dispersi in territorio agricolo, il Puc mira a produrre nel prossimo decennio **20 nuove unità abitative** (7% dell'offerta).
- Zona Br1 – Residenziale esistente. In questa zona sono consentiti interventi di densificazione con ristrutturazione urbanistica mediante pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa privata. È inoltre consentita la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, a parità di volume, con intervento diretto. Dalla combinazione dei diversi interventi possibili nella città residenziale esistente, il Piano mira a produrre nel prossimo decennio un incremento di alloggi pari a **85 unità** (29% dell'offerta).
- Zona Br2 – Insediamenti residenziali sparsi. In questa zona è prevista la approvazione di un Piano di recupero ai sensi della L. 47/1985. Nell'ambito di questo piano sono previsti interventi di ampliamento degli immobili esistenti, condonati e coerenti con il progetto urbano, e comparti di

ristrutturazione urbanistica con contestuale produzione di standard urbanistici e nuove abitazioni. Nelle more della redazione del Piano di recupero sono consentiti interventi di ristrutturazione con possibile frazionamento degli appartamenti esistenti. Nel complesso, il Piano mira a produrre nella zona del Lemitone, nel prossimo decennio, un numero di nuovi alloggi pari **45 unità** (15% dell'offerta).

- Zona C – Completamenti residenziali integrati. Si tratta di ambiti di intervento localizzati nei pressi della Casa comunale, in un'area già in buona parte infrastrutturata, caratterizzata come territorio negato ai sensi dell'art. 75 e segg. del Piano territoriale di coordinamento provinciale. La superficie territoriale interessata dalla previsione è di circa 19.600 mq, da cui, applicando IT=0,42 mq/mq stabilito dal Piano operativo della Città di margine, si ottiene una SL pari a: 8.200 mq, equivalente a **84 nuovi alloggi**, tutti del tipo "social housing" (28% dell'offerta).
- Zona Ep – Agricola periurbana. È consentito il cambio di destinazione degli immobili esistenti in residenziale, esclusivamente del tipo "social housing". In questo modo, il Puc mira a produrre nel prossimo decennio **20 nuove unità abitative** in ambito rurale periurbano (7% dell'offerta).

In questo modo, il Puc dà risposta alla domanda, stimata in coerenza con il Ptcp, di 294 nuovi alloggi di cui almeno 104 (35% del totale) di social housing ai sensi del Dm 22.4.2008.

Dimensionamento produttivo

Il Piano provinciale di coordinamento indica uno scenario tendenziale per il settore produttivo al 2022 in termini percentuali rispetto alle aree effettivamente utilizzate (distinguendo quelle manifatturiere da quelle terziarie), da censire e mappare a cura della Provincia. Dato che questo studio di dettaglio non è a tutt'oggi stato messo a punto, in questa fase, la trasformazione dello scenario tendenziale teorico costruito dal Ptcp risulta di difficile trasformazione in dati concreti da parte dei singoli Comuni, in occasione della redazione dei piani urbanistici generali.

Con lo scopo di superare l'impasse, il Puc procede al dimensionamento dell'offerta di attività produttive basato sulla assunzione dei criteri per la loro localizzazione di cui all'art. 67 delle Norme di Attuazione:

- 1) densificazione e razionalizzazione delle attività già insediate;
- 2) prioritario utilizzo di "territori negati" per la loro espansione.

Anche per le previsioni produttive, dunque, il Puc mette in pratica il principio del riutilizzo del già insediato e dei territori negati, con attenzione ad una dimensione attuativa perequativa, volta a non incoraggiare rendite di posizione, peraltro non di rado ottenute cristallizzando trasformazioni del territorio avvenute al di fuori delle previsioni di piano.

In particolare, il Piano opera come nel seguito descritto:

- relativamente all'insediamento di tipo manifatturiero (zona D1), in località Frascione (parte dell'unità territoriale periurbana), subordina la previsione per aree destinate allo sviluppo alla redazione di un Piano insediamenti produttivi con vincolo all'acquisizione pubblica preventiva di tutte le aree coinvolte nella trasformazione.
- relativamente all'insediamento di tipo terziario-commerciale (zona D2), conferma la localizzazione di queste funzioni prevista dal previgente Prg (ex zona G, nei pressi del confine con l'area commerciale di Teverola), introducendo però, a compensazione, l'obbligo per i proponenti alla cessione di una cospicua porzione della superficie territoriale al Comune, per la realizzazione di opere di urbanizzazione a standard (art. 5 D.l. 1444/1968).

Per entrambe le previsioni di tipo produttivo è fornito un approfondimento operativo, al fine di indirizzare nel merito i possibili scenari di trasformazione, non lasciando spazio a interpretazioni attuative non coerenti con la stringente logica che ha ispirato le scelte di piano, contemperando esigenze di tipo sociale (sviluppo locale) con quelle di salvaguardia ambientale (contenimento del consumo di suolo) e di giustizia spaziale (perequazione e compensazione urbanistica).

Mentre le aree di espansione di tipo terziario impegnano esclusivamente territori già “negati”, estesi su una superficie territoriale di circa 33.000 mq, lo sviluppo manifatturiero prevede un impegno di ulteriori aree in territorio rurale periurbano, sia per dotare il complesso produttivo di adeguate opere di urbanizzazione, sia per offrire la possibilità, eventuale, di espansioni delle attività esistenti e l’impianto di ulteriori aziende compatibili con il contesto. Infatti, il Puc prevede lo “sblocco” delle aree di espansione nell’ambito di una logica processuale, con la possibilità di eventuali nuovi impegni di suolo solo a fronte di concrete e documentate esigenze, da gestire mediante procedure pubbliche di manifestazione d’interesse e gestione delle aree. In attesa della manifestazione di interesse all’insediamento di nuove aziende, il Pip, attraverso uno specifico progetto paesaggistico, dovrà realizzare estese opere di preverdissement (verde preventivo), distinguendo tra le aree dove impiantare verde di mitigazione e reperire spazi per la ricreazione e lo sport (standard) e quelle destinate a futuri sviluppi insediativi, nelle quali dare spazio, nell’attesa, a orti e altri spazi sociali, boschi produttivi, boschi fitodepuranti, ecc. In ogni caso, prima di impegnare queste ulteriori aree, dovranno risultare completamente sature le aree già insediate e i territori negati, lasciando solo come ultima ipotesi quella del consumo ulteriore di suoli a tutt’oggi non urbanizzati. Nel complesso, le zone sottoposte a PIP ammontano a 35 ettari di cui: 13,4 ettari già occupati da attività produttive, da razionalizzare e densificare (38%); 5,6 ettari di aree per eventuali espansioni produttive (16%); 0,4 ettari di rete stradale esistente e ulteriori 0,3 ettari di nuova viabilità (2%), 15,3 ettari di aree a standard, sistemate a verde e parcheggi alberati (44%).

Attraverso questa manovra, il Piano mira a creare un cospicuo serbatoio di aree pubbliche da gestire in modo oculato per lo sviluppo produttivo, inibendo così la possibilità per i privati proponenti, come avvenuto negli scorsi anni, di invocare provvedimenti derogatori allo strumento urbanistico vigente. In attesa di una eventuale espansione delle aree urbanizzate, se motivata da concreta e pertinente domanda di spazi per la produzione, il mosaico disorganizzato e impattante di capannoni manifatturieri esistenti sarà integrato in un’organica sistemazione paesaggistica, con funzioni sociali ed ecologiche, in modo da creare una più razionale e sostenibile interrelazione tra queste funzioni e quelle propriamente rurali, al loro intorno.

L’insediamento produttivo dovrà essere organizzato come una “Area produttiva ecologicamente attrezzata” di cui all’art. 26 del Decreto legislativo n. 112/1998. Tale modello, nel rispetto dei principi dell’economia circolare, prevede attività artigianali e industriali i cui processi siano gestiti come sistema territoriale d’insieme, in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, unitamente al sostegno, consolidamento e miglioramento della competitività, in una prospettiva di sviluppo sostenibile. Le Apea, rappresentano per le imprese un’opportunità d’insediamento di eccellenza in quanto offrono economie di scala, infrastrutture e servizi comuni, una gestione ambientale condivisa e partecipata, una riduzione dei costi per l’approvvigionamento idrico ed energetico. Attraverso la qualifica Apea si vogliono minimizzare gli impatti sull’ambiente naturale, ma anche sugli operatori e i residenti, attraverso la garanzia della salubrità e la sicurezza dei luoghi di lavoro (per esempio una buona illuminazione naturale, buone condizioni di aerazione, controllo dei livelli di rumore presenti negli ambienti, ecc.).

Dimensionamento degli “standard urbanistici”

Il Piano stabilisce la “dimensione” delle quantità insediative richieste per ciascun settore funzionale: residenza, produzione, terziario e attrezzature urbane, in ragione dell’insorgenza di specifici fabbisogni sulla base di obiettivi di riorganizzazione, riordino, completamento del sistema insediativo e riqualificazione funzionale delle infrastrutture. Tali entità, rapportate ad un arco temporale di media durata (2030), costituiscono orientamento strutturale del Puc da modulare, in ogni Piano operativo e relativo arco temporale d’intervento (quinquennio) sulla base di specificazioni ed aggiornamenti dello stato di fatto.

Il dimensionamento operato dal Piano va dunque inteso come verifica della fattibilità delle disposizioni strutturali, in particolare per quanto attiene ai rapporti tra funzioni di tipo privato (residenza, produzione) ed aree destinate ad attrezzature e servizi, pubblici e di uso pubblico. Tale dato è rapportato alle potenzialità di “standard” per attrezzature e servizi immediatamente disponibili e/o generabili dai processi trasformativi promossi dal Piano.

La **popolazione residente** al 2030 è prudenzialmente stimata pari a **10.000** abitanti. In rapporto al numero di abitanti vanno dimensionati i servizi e le attrezzature come segue²:

- 5,00 mq / abitante per aree per l'**istruzione** (asili nidi, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo livello);
- 2,50 mq / abitante di aree per **attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative); di queste - ai sensi dell’art.1 della Legge regionale 9/1990 - almeno 1 mq / abitante deve essere destinato alle attrezzature per il culto;
- 10,00 mq / abitante di aree per **spazi pubblici** a parco, per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq per abitante di aree per **parcheggio pubblico**.

Oltre al fabbisogno di aree a standard “di quartiere”, occorre definire quello relativo alle aree per attrezzature di interesse generale (di livello cittadino e territoriale). Ai sensi dell’art. 4 del Dim 1444/68 è facoltà del piano, a fronte di documentate necessità ed opportunità pianificatorie, disporre delle seguenti quantità:

- 1,50 mq ad abitante per l'**istruzione superiore all’obbligo** (secondarie superiori, università, ecc.);
- 1,00 mq ad abitante per **attrezzature sanitarie ed ospedaliere**;
- 15,00 mq ad abitante per **parchi urbani e territoriali**.

Considerando che la popolazione stimata al 2030 è di 10.000 abitanti si ottiene un fabbisogno minimo di aree a standard pari a **180.000** mq, così articolato:

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE (art. 3 Dim 1444/1968)	standard (mq/abitante)	abitanti (2030)	fabbisogno (mq)
Istruzione obbligo	5,00	10.000	50.000

² Cfr. Dim 1444/1968 e alle Leggi regionali 14/1982 e 9/1990.

Interesse comune	2,50	10.000	25.000
Spazi pubblici a parco e sport	10,00	10.000	100.000
Parcheggio pubblico	2,50	10.000	25.000
Totale			180.000

SERVIZI ED ATTREZZATURE GENERALI (art. 4 Dim 1444/1968)	standard (mq/abitante)	abitanti (2030)	fabbisogno (mq)
Istruzione superiore	1,50	10.000	15.000
Attrezzature sanitarie ed ospedali	1,00	10.000	10.000
Parchi urbani e territoriali	15,00	10.000	150.000
Totale			175.000

Rispetto a queste esigenze, il Piano fornisce la seguente risposta, in termini di attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico:

Le zone Bs1, destinata ad attrezzature di quartiere prevalentemente costruite presenta una superficie territoriale pari a 35.891 mq, così composta:

Interesse comune (attrezzature religiose): 2.434 mq.

Interesse comune (sanitaria e amministrativa): 5.221 mq.

Istruzione: 28.236 mq.

Le zone Bs2, destinata a spazi pubblici di quartiere è pari complessivamente a 17.154 mq, di cui: 6.417 mq esistenti, a cui si aggiungono 1.147 esistenti da convenzionare all'uso pubblico e 9.590 mq di ulteriori spazi reperiti.

La manovra urbanistica in zona C comporterà la produzione di 5.135 mq di spazi pubblici a standard (art. 3 Dim 1444/1968), da sistemarsi a spazio lastricato, verde attrezzato e parcheggi alberati.

L'attuazione della zona F2 comporterà la produzione di 4.236 mq di spazi pubblici a standard, da sistemarsi a spazio lastricato, verde attrezzato e parcheggi alberati. Considerata la distanza di queste aree dal nucleo urbano queste aree vengono considerate a servizio esclusivo del kartodromo al quale sono contigue (art. 5 Dim 1444/1968).

L'attuazione della zona F3 comporterà il convenzionamento all'uso pubblico di una superficie pari a 12.430 mq a (di cui 4.100 mq di spazi aperti), tutti a standard, da sistemarsi a spazio lastricato, verde di varia tipologia e parcheggi alberati (art. 3 Dim 1444/1968).

L'attuazione della zona F4 comporterà il convenzionamento all'uso pubblico di una superficie pari a 131.410 mq (di cui 19.735 mq di spazi aperti), tutti a standard, da sistemarsi a spazio lastricato, verde di varia tipologia e parcheggi alberati (art. 3 Dim 1444/1968).

L'attuazione della zona F5 comporterà la produzione di 7.450 mq di spazi pubblici, da sistemarsi a spazio lastricato, verde attrezzato e parcheggi alberati ai sensi dell'art. 3 del Dim 1444/1968. La restante porzione dell'area, pari a 67.040 mq, di tipo rurale, è da considerarsi parco territoriale di cui all'art. 4 del Dim 1444/1968.

Riassumendo l'offerta di piano prevede dunque:

Standard urbanistici ex art. 3: 35.891 mq (zona Bs1) + 17.154 mq (zona Bs2) + 5.135 mq (da zona C) + 12.430 mq + 131.410 mq + 7.450 mq = 209.470 mq (pari a circa 21 mq/abitante).

A questa dotazione si aggiungono circa 7 ettari di parco territoriale periurbano con valenza agricola (7 mq/abitante).

La ripartizione tra i diversi tipi di standard sarà definita all'interno degli Atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della Legge urbanistica regionale, di concerto con i comuni contigui e con gli enti di programmazione di scala sovracomunale, in rapporto ai concreti bisogni della popolazione residente e dell'analisi dell'offerta disponibile nei comuni contigui.