



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO

Pianificazione Ambiente e Territorio

PUC 2014  COMUNE DI PIETRAMELARA (CE)

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

RELAZIONE TECNICA

Aprile 2017 - V3

REL.

10.1

Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Relazione Tecnica

Gerometta Rolfe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
n°2320
sezione A
PIANIFICATORE TERRITORIALE





COMUNE DI PIETRAMELARA
Piazza Municipio, 1 - Caserta (CE)
Tel. (+39) 0823648220

Il Sindaco

Luigi LEONARDO

Il Segretario

Dott. Salvatore RUGGIERO

Il Responsabile Ufficio Tecnico

Geom. Vincenzo DE NUCCIO

GRUPPO DI LAVORO

Progetto urbanistico

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico Tecnico

Geologo Ugo UGATI

Studio Agropedologico

Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

Valutazione Ambientale Strategica

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Zonizzazione Acustica

Tecnico acustico Rocco TASSO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Agronomo Aniello PALOMBA



Sommario

PREMESSA	4
1. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	5
2. L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	9
3. GLI OBIETTIVI DEL PUC DI PIETRAMELARA	10
4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	13
4.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2024	13
4.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO LE NORME DEL PTCP	18
4.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	20
4.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	21
5. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC	23
6. LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	30
7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC	32
8. LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC	34
CONCLUSIONI	38



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Pietramelara si erge sulle pendici settentrionali del Monte Maggiore, e si colloca in un'area centrale della Provincia di Caserta nella Piana del Medio Volturno.

L'abitato si sviluppa attorno alla torre a base rettangolare posta alla sommità del borgo medievale.



Figura 1: Il centro storico di Pietramelara

Il Medio Volturno è la vallata ove scorre il fiume, fra l'Appennino (a Nord monti venafrani e Matese, Taburno ad Est), il Preappennino (la piccola catena del monte Maggiore, fra Vairano e Castelcampagnano), e l'Antiappennino (il versante Nord delle colline tifatine, che separano la vallata dalla pianura campana), compresa fra la stretta di Rocca Ravindola e quella di Triflisco. In questa valle, costellata di cinquanta comuni, il Volturno entra da Nord Ovest, e ne esce da Sud Ovest, ricevendo numerosi affluenti, e da Est il principale di essi: il Calore. La vallata del Medio Volturno ha una configurazione geografica unica, tipica delle valli fluviali, che determinano un perfetto bacino d'impluvio, nel quale tutte le acque meteoriche e fluviali confluiscono nel Volturno; inoltre ha una situazione ecologica omogenea per il clima, la vegetazione e il terreno agrario.



Figura 2: Paesaggio della valle del Medio Volturno con i Monti Trebulani

La storia di Pietramelara è molto antica; incerte sono le notizie riguardanti l'epoca in cui nacque la cittadina; sembra che esistesse già nei secoli 200 o 300; nei suoi pressi sono stati ritrovati i resti di una grande villa romana o di un tempio italico del II-I secolo a.C. denominati "Grotte di Seiano", riferito a Seiano, ministro dell'imperatore Tiberio. Pietramelara, infatti, fu conquistata dai Romani, i quali vi risedettero per lungo tempo e, in quanto città romana, data la sua posizione strategica, fu soggetta ad invasioni barbariche e anche i Longobardi la occuparono per lungo tempo.



Le notizie certe voglio che Pietramelara fu fondata durante il Medioevo dai principi longobardi Landolfo e Adenolfo. Dopo aver fatto parte dei possedimenti dell'abbazia di Montecassino, successivamente passo al feudo della limitrofa Roccaromana. Alla morte di Filippo de Roccaromana, il vasto feudo passò in potere della regia corte non molto tempo dopo lo divise e lo dette in concessione. Quindi Pietramelara, fu data a Eduardo Colonna ed in seguito a Federico Monforte, che fecero abbellire il castello trasformandolo da fortezza in un elegante palazzo. Il 13 marzo 1496, dopo 15 giorni d'assedio, durante i quali il paese fu messo a ferro e fuoco dagli Aragonesi, perirono i 2/3 degli abitanti mentre i sopravvissuti vennero venduti come schiavi. I vincitori lasciarono libere soltanto sette famiglie che iniziarono la ricostruzione sulle rovine della città distrutta. Poco dopo la comunità di Pietramelara risultava eretta in Università con propri statuti e notevoli poteri di pertinenza feudale.

Il toponimo, citato in Catalogus Baronum (1150-1168), è un composto di "pietra"; la seconda parte potrebbe derivare dal latino MILIARIA, con riferimento a una pietra miliare, oppure da MULARIS "muli", con riferimento a un sentiero praticato con muli, oppure da MOLARA, "macina, mulino".

La struttura del centro di Pietramelara testimonia che l'insediamento fu frutto di un'attenta pianificazione che presupponeva una rocca a difesa e controllo del territorio. Il borgo medioevale, cuore del centro storico, si articolava in un complesso radiocentrico il cui asse era rappresentato da un'antica torre longobarda ed il cui perimetro era dato dalla grande cinta muraria stretta da 12 torri.

Nel territorio del Comune di Pietramelara, al 31/12/2014 risultano 4.731 residenti (circa lo 0,5 % della popolazione a livello provinciale).

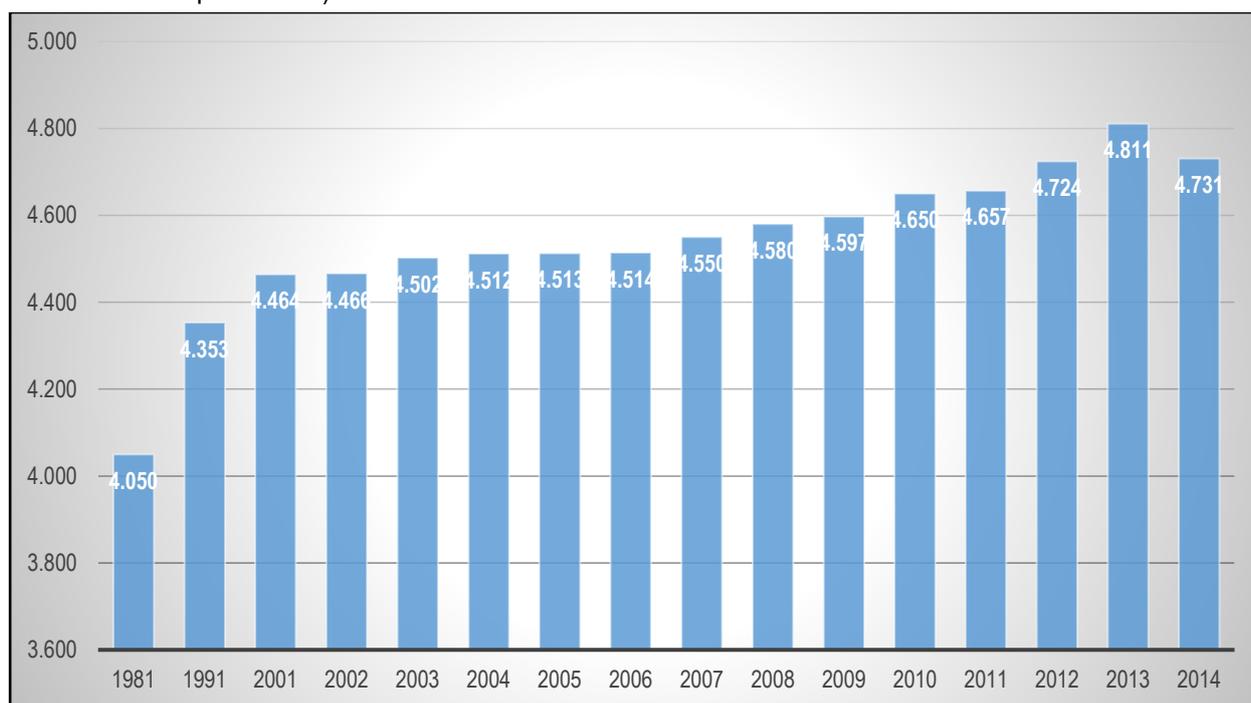


Figura 3: Popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Analizzando la dinamica naturale è bene osservare che dal 2001 al 2014 la popolazione è costantemente in crescita (+ 347 abitanti), e questo grazie prevalentemente ad un saldo migratorio positivo sempre nell'ultimo decennio (media +33,80).

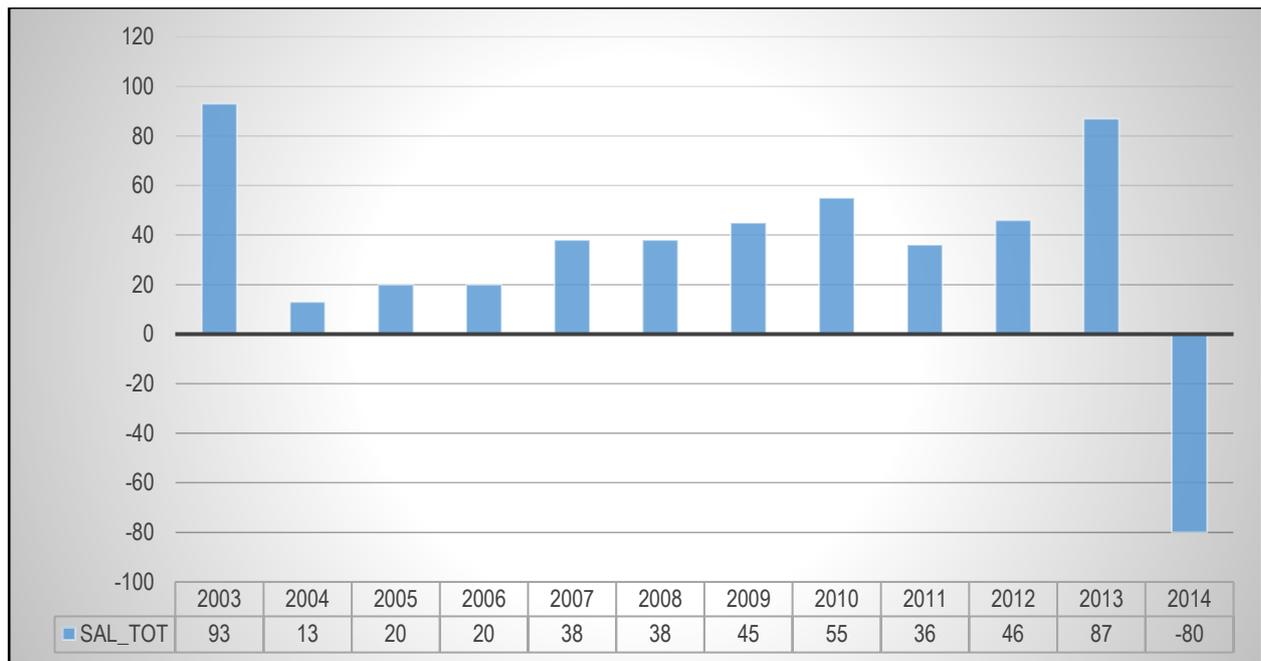


Figura 4: Saldo totale della popolazione. Fonte dati ISTAT

Negli ultimi anni tende a crescere sensibilmente la popolazione residente con età maggiore di 45 anni, a discapito soprattutto della fascia di età tra 25 e i 44 anni; conseguenza di ciò è un elevato indice di vecchiaia che risulta quasi triplicato rispetto a quello registrato nel 1981.

L'analisi di lungo periodo sui nuclei familiari rivela che nel periodo compreso dal 2001 ad oggi, con l'aumento degli abitanti si è avuto anche un aumento delle famiglie (al 2014 sono 2.010) il cui nucleo è composto in media da 2,35 componenti.

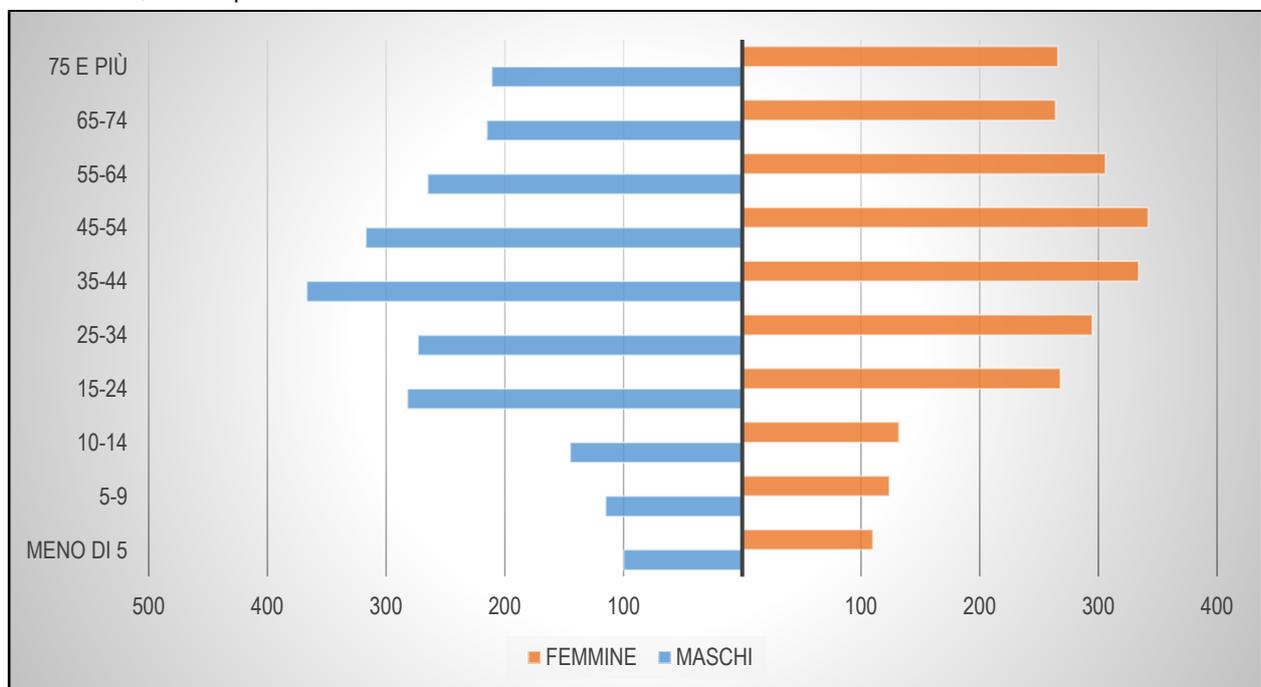


Figura 5: Struttura della popolazione al 2014. Fonte dati ISTAT

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio comunale al 2011 sono censiti 1.373 edifici, di cui il 35% costruiti prima del 1945. Sono presenti 1.908 abitazioni (di cui 240 risultano essere non occupate) che hanno una superficie totale di 185.636 mq (quindi circa 111 mq/abitazione); la maggioranza delle abitazioni



hanno 4 stanze, ed il 77% sono abitazioni di proprietà. Per quanto riguarda la condizione generale di affollamento si evidenzia un indice di affollamento (rapporto fra famiglie residenti al 2011 e il numero di abitazioni occupate al 2011) pari a 1,30.

La forza lavoro è formata da 1.684 unità di cui il 62% di sesso maschile, e le persone in cerca di occupazione sono 402. La popolazione occupata è formata da 1.362 unità, in prevalenza di sesso maschile, occupata prevalentemente nel settore terziario. Al 2011 sono presenti in totale 301 Unità Locali (con 602 addetti), e di queste 282 sono Imprese (con 490 addetti). Le imprese presenti sono per lo più attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli.

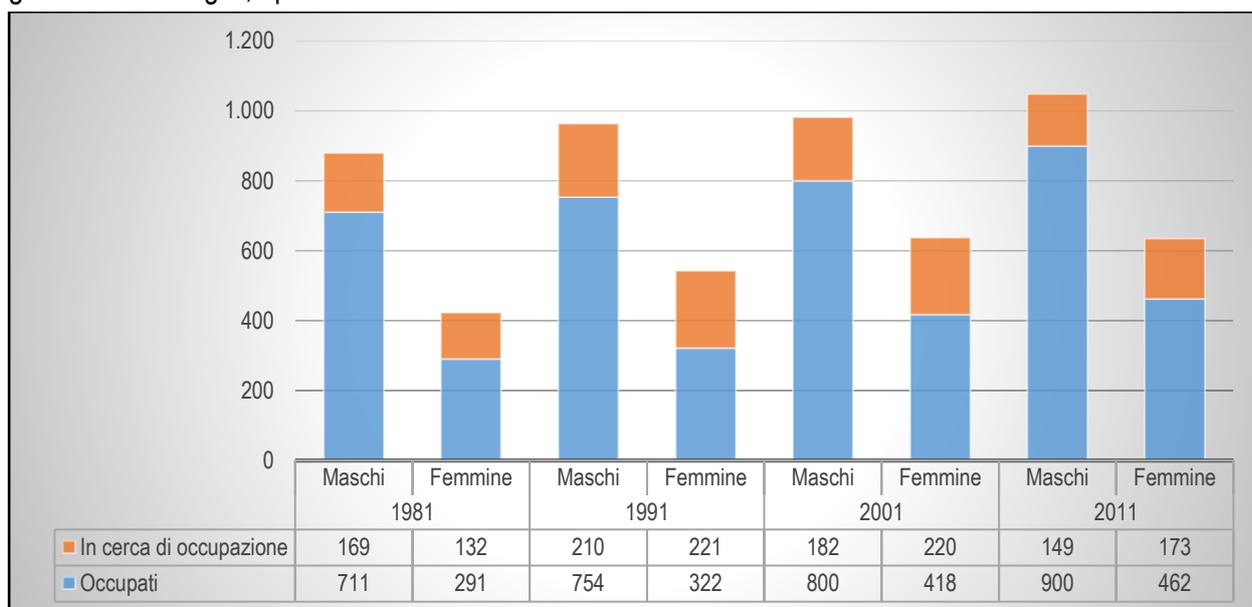


Figura 6: Forza lavoro presente. Fonte dati ISTAT

Per promuovere e sollecitare uno sviluppo sostenibile del territorio, il PUC, attraverso il quadro conoscitivo, ha individuato le invarianti strutturali del territorio pietramelarese; per la loro definizione si è proceduto distinguendo gli elementi strutturali del territorio in risorse e vincoli: tale distinzione non vuole essere una dicotomia tra valori opposti ma una specificazione rispetto a due diverse modalità di “tutelare” i beni naturali e/o artificiali. Le invarianti strutturali rappresentano gli elementi per i quali garantire la tutela, la riqualificazione e/o la valorizzazione, al fine di rendere realmente sostenibile il progetto del PUC. La loro determinazione deriva dalle indicazioni contenute nei piani di livello sovraordinato, dagli studi di settore che accompagnano il PUC e dalle indicazioni sullo stato dei luoghi.

Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.



2. L'ARTICOLAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il PUC che *“il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale”*, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il Piano Urbanistico Comunale di Pietramelara si articola in:

- Quadro Conoscitivo, che restituisce una fotografia del territorio pietramelarese, rappresentando l'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano; esso definisce le invarianti del territorio e costituisce il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi generali e delle azioni strategiche che il PUC intende mettere in campo per dare una nuova immagine del territorio pietramelarese.
- Disposizioni Strutturali, con validità a tempo indeterminato, che, fissati gli obiettivi generali da perseguire attraverso il governo del territorio ed individuate le invarianti strutturali del territorio, fissa il limite dello sviluppo comunale.
- Disposizioni Programmatiche, che sulla base delle disposizioni strutturali, conformando il diritto di proprietà, definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione Comunale.

Il PUC quindi, coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e “servire” detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.
- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.



3. GLI OBIETTIVI DEL PUC DI PIETRAMELARA

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del PUC discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi generali e le azioni strategiche sono definite in funzione di cinque sistemi territoriali che sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate dal PRG previgente ad attività produttive, o in cui gli indirizzi strutturali del PUC prevedono la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Rurale ed aperto composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema Infrastrutturale composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi generali che si prefigge il PUC e le azioni strategiche che da esso dovranno essere messe in campo per la loro attuazione.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI STRATEGICHE
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<ol style="list-style-type: none">1. Recuperare e valorizzare il nucleo storico pietramelarese, luogo simbolo del paesaggio storico identitario, con politiche di recupero abitativo e localizzazione di attività artigianali/commerciali e di servizio compatibili con il luogo.2. Salvaguardare, mettere in luce e promuovere il sito delle "Grotte di Seiano" con interventi che ne sfruttino le potenzialità culturali ed economiche.3. Valorizzare l'identità dei tessuti esistenti combattendo i fenomeni di frammentazione delle aree urbanizzate esistenti.4. Limitare il fenomeno dello sprawl urbano, al fine di ricomporre un organico disegno del tessuto urbano e limitare l'uso del suolo.5. Elevare la qualità delle progettazioni architettonica al fine di creare una elevata percezione dei luoghi.6. Incentivare interventi di recupero degli insediamenti, delle attrezzature e dei servizi, contrastando in tal modo la tendenza all'abbandono dei centri e la marginalizzazione7. Promuovere la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione della popolazione ed il miglioramento della vivibilità del territorio.	<ol style="list-style-type: none">1. Favorire la riqualificazione del nucleo storico di primo impianto e del nucleo storico di espansione attraverso il ricorso prioritario a strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, con politiche di incentivazione volumetrica e fiscale rivolte a favorire gli interventi di recupero del patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato.2. Valorizzare il patrimonio culturale, archeologico ed architettonico presente mediante la valorizzazione delle eccellenze, anche attraverso eventi culturali e folkloristici in grado di attrarre significativi flussi turistici.3. Completare i tessuti urbani incompleti in una logica di integrazione sistemica tra spazio costruito e spazi aperti, evitando il consumo di nuovo suolo rurale.4. Prevedere programmi di riqualificazione edilizia ed urbanistica di aree caratterizzate da scarsa qualità insediativa.5. Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco-sostenibilità.6. Introdurre nuovi standard al fine di ottenere un diffuso mixité funzionale e per soddisfare la domanda pregressa nelle aree urbane e periurbane.7. Migliorare la qualità dell'ambiente e la vivibilità anche attraverso la conservazione e la qualificazione degli spazi ineditati
PRODUTTIVO	<ol style="list-style-type: none">1. Delocalizzare le attività produttive che si trovano in ambiti territoriali impropri attraverso meccanismi di incentivazione.2. Incentivare nuove attività produttive e terziarie, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.3. Promuovere la costituzione di una rete diffusa di piccole attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali.	<ol style="list-style-type: none">1. Favorire la creazione di "centri commerciali naturali" connessi all'insediamento storico anche attraverso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere volumetrico e fiscale.2. Valorizzare le attività produttive e terziarie esistenti promuovendo interventi di riqualificazione e ristrutturazione con politiche di incentivazione volumetrica, rivolte anche a recuperare il patrimonio dismesso.3. Prevedere interventi tesi all'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali che possano creare nuove benefici occupazionali sul territorio.
RURALE ED APERTO	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare il territorio rurale, anche a fini turistici, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e	<ol style="list-style-type: none">1. Ridurre il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola al fine di salvaguardare le aree ad elevata vocazione agricola presenti sul territorio pietramelarese.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI STRATEGICHE
	<p>percettiva, mediante la promozione di azioni di recupero e riuso di strutture dismesse o in via di dismissione.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale.3. Creare tra le aree urbanizzate del territorio e le risorse naturali un "filtro" di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi delle trasformazioni urbane.4. Perseguire la qualità ambientale e paesaggistica attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti in modo da creare nuovi attrattori per visitatori.5. Ricostruire e/o mantenere gli ambiti boscati e gli elementi vegetazionali tipici del paesaggio agrario.6. Valorizzazione dell'area SIC presente all'interno del territorio comunale attraverso azioni mirate che garantiscono l'accessibilità al sito e la sua fruizione.	<ol style="list-style-type: none">2. Tutelare e valorizzare le risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e forestali.3. Tutelare i corsi d'acqua principali e minori e le relative aree di pertinenza, attraverso interventi di riqualificazione tesi a costruire e/o potenziare i corridoi fluviali esistenti.4. Riqualificare le aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico.5. Valorizzare il ruolo di riequilibrio ambientale dello spazio rurale.6. Sostenere lo sviluppo ed il potenziamento delle imprese agricole quale punto di forza dell'economia locale.7. Promuovere lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale, tenendo conto delle specifiche vocazioni e delle potenzialità dei singoli territori.8. Mitigare gli impatti visivi, ed ambientali per gli insediamenti produttivi.
INFRASTRUTTURALE	<ol style="list-style-type: none">1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi.2. Favorire la valorizzazione della rete di collegamento interna ai centri storici quale elemento di testimonianza storica, urbanistica ed identitaria, in maniera da ridurre il traffico pesante all'interno di esso.	<ol style="list-style-type: none">1. Messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti.2. Riqualificazione dei percorsi interni al nucleo storico.3. Incremento della dotazione di parcheggi pubblici.4. Realizzare percorsi ciclabili e pedonali, anche in connessione con le attrezzature pubbliche che possano costituire le connessioni della rete ecologica comunale.



4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di Pietramelara si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

1. Il fabbisogno abitativo;
2. Il fabbisogno di insediamenti produttivi e spazi per le attività del terziario;
3. Il fabbisogno degli standard urbanistici.

4.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2024

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di Pietramelara. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da porporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

I metodi di proiezione della popolazione e del fabbisogno insediativo sono però metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La "proiezione" rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile "tempo" ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il PTCP stima il fabbisogno abitativo sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare; tale fabbisogno può essere calcolato attraverso la somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

Ai sensi dell'art. 66 delle NTA del PTCP, 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.

4.1.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è stata valutata dal PUC con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili.

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o



senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”. Tali dati di livello provinciale sono stati rapportati al Comune di Pietramelara tenendo presente che il fattore di scala, in termini di residenti, al 2014 (Popolazione Residente comunale al 2014/Popolazione residente provinciale al 2014), risulta essere pari al 9%. La domanda totale derivante da alloggi impropri pari a:

- Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio: 3;
- Famiglie senza tetto o senza abitazione: 0;
- Famiglie in coabitazione: 11.

La seconda componente, ovvero quella legata alla condizione di sovraffollamento può essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posti in relazione a possibili diversi standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Solitamente sono considerati non idonei gli alloggi costituiti:

- Da una sola stanza;
- Da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- Da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- Da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

Si procede alla costruzione delle Matrici di Affollamento che riportano la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili.

Partendo, quindi, dai dati di livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2001, si è ricostruita la matrice di affollamento per il Comune di Pietramelara proiettata al 2014.

Nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti, ed il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

DISAGIO ABITATIVO GRAVE
DISAGIO ABITATIVO LIEVE
STANDARD
SOTTOUTILIZZO

Tabella 1: Popolazione residente in famiglia per numero di stanze e numero di occupanti dell’abitazione (Prov. Caserta – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.596	1.374	897	784	340	168	6.159
	2	8.624	11.278	9.099	11.200	5.885	1.999	48.085
	3	13.670	28.078	31.338	48.272	28.050	9.758	159.166
	4	13.430	38.900	57.075	100.744	59.180	21.120	290.449
	5	7.625	25.980	41.706	82.120	48.125	18.514	224.070
	6 e più	3.907	13.446	21.504	42.012	28.300	12.282	121.451
	Totale	49.852	119.056	161.619	285.132	169.880	63.841	849.380

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice per il rispettivo numero di componenti familiari.



Tabella 2: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Caserta – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.596	687	299	196	68	28	3.874
	2	8.624	5.639	3.033	2.800	1.177	333	21.606
	3	13.670	14.039	10.446	12.068	5.610	1.626	57.459
	4	13.430	19.450	19.025	25.186	11.836	3.520	92.447
	5	7.625	12.990	13.902	20.530	9.625	3.086	67.758
	6 e più	3.907	6.723	7.168	10.503	5.660	2.047	36.008
	Totale	49.852	59.528	53.873	71.283	33.976	10.640	279.152

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Pietramelara, si è effettuata la proporzione del dato provinciale in base al peso demografico del Comune, ipotizzando che tra Comune e Provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. Il risultato è il seguente:

- Provincia di Caserta al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Comune di Pietramelara al 2001 = 2.879 occupanti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel Comune di Pietramelara al 2001/Popolazione residente nella Provincia al 2001), risulta essere pari al 5‰.

Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Pietramelara – Elaborazione personale su fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	14	4	2	1	0	0	20
	2	45	30	16	15	6	2	113
	3	72	73	55	63	29	9	301
	4	70	102	100	132	62	18	484
	5	40	68	73	107	50	16	355
	6 e più	20	35	38	55	30	11	188
	Totale	261	312	282	373	178	56	1.461

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 1.461 famiglie. Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di Pietramelara al 2001 (1.427 famiglie al Censimento Istat del 2001) si osserva un errore del 10%. L'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile per il diverso peso demografico del Comune.

Per proiettare le matrici al 2014 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Provincia di Caserta al 2014 = 924.614 residenti
- Comune di Pietramelara al 2014 = 4.731 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti (risultante dal rapporto Popolazione Residente provinciale 2014/Popolazione Residente provinciale al 2001) per il periodo 2001 – 2014 vale 1,08; il fattore di scala (risultante dal rapporto popolazione residente comunale al 2014/Popolazione Residente provinciale al 2014) è pari a 0,005. Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Caserta si ottiene la Matrice in termini



di famiglie al 2014 a livello provinciale, semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente a livello provinciale per il corrispondente fattore di aggiornamento pari a 1,08.

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Caserta – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT)

		OCCUPANTI						TOTALE
		1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
STANZE	1	2.814	745	324	212	74	30	4.200
	2	9.349	6.113	3.288	3.036	1.276	361	23.424
	3	14.820	15.220	11.325	13.083	6.082	1.763	62.293
	4	14.560	21.086	20.625	27.305	12.832	3.816	100.223
	5	8.266	14.083	15.071	22.257	10.435	3.345	73.457
	6 E PIÙ	4.236	7.289	7.771	11.386	6.136	2.219	39.037
	TOTALE	54.045	64.535	58.405	77.279	36.834	11.535	302.634

Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Pietramelara – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT)

		OCCUPANTI						TOTALE
		1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
STANZE	1	14	4	2	1	0	0	21
	2	48	31	17	16	7	2	120
	3	76	78	58	67	31	9	319
	4	74	108	106	140	66	20	513
	5	42	72	77	114	53	17	376
	6 E PIÙ	22	37	40	58	31	11	200
	TOTALE	277	330	299	395	188	59	1.548

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 122.

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Pietramelara è quindi pari a:

Tabella 6: Stima del fabbisogno abitativo pregresso tendenziale

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
Alloggi Impropri	14
Alloggi Sovraffollati	122
Alloggi malsani e non recuperabili	2
TOTALE	138

4.1.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno aggiuntivo del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario



che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile. Il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare. La proiezione demografica al 2024, utilizzando il metodo della curva esponenziale sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2001 e il 2014, fa supporre che la popolazione futura tocchi le 5.057 unità, con un aumento rispetto al 2014 di 326 abitanti.

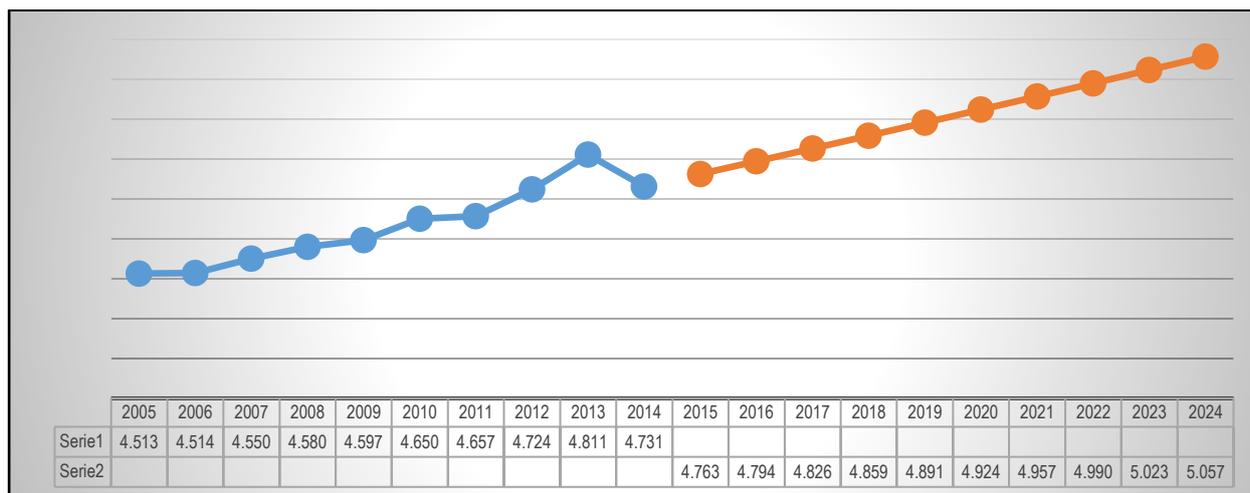


Figura 7: Proiezione demografica al 2024

Considerando che la dimensione media della famiglia al 2024 è stimabile in 2,35 abitanti per famiglia, l'incremento di 326 nuovi abitanti si traduce in un incremento di 138 nuove famiglie; si perviene quindi alla stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo indicata nella "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo".

Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo tendenziale

FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO		
Abitanti al 2014	4.731	abitanti
Abitanti al 2024	5.057	abitanti
Variatione demografica	326	abitanti
Dimensione media famiglia	2,35	abitanti
Nuove Famiglie	138	famiglie
TOTALE	138	ALLOGGI

4.1.3. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI PIETRAMELARA

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote riassunte nella "Tabella 6: Stima del fabbisogno e "Tabella 7: Stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo" e precedentemente esaminate, ed è riassunto nella successiva tabella.



Tabella 8: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	138	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	138	alloggi
TOTALE	276	ALLOGGI

4.1.4. IL BILANCIO DEGLI ALLOGGI REALIZZATI ABUSIVAMENTE

Il 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 fissa il dato sulle abitazioni presenti sul territorio comunale pietramelarese, pari a 1.908 unità. Si può ritenere che tutti gli edifici oggetto di condono ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, siano stati censiti nel 2011 e quindi siano parte delle abitazioni presenti.

Si è quindi analizzata la situazione delle istanze di condono presenti nel territorio comunale (dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale). La situazione sulle istanze di condono è evidenziata nella successiva tabella.

Tabella 9: Istanze di condono presenti

RIFERIMENTO CONDONO	ISTANZE PRESENTATE (NR)	ISTANZE RILASCIATE (NR)
L. 47/1985	204	204
L. 724/1994	0	0
L. 326/2003	0	0
TOTALE	204	204

4.1.5. IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI REALIZZATI DAL 2008 AD OGGI

Di seguito si riporta una tabella sintetica dei Permessi di Costruire rilasciati nel Comune di Pietramelara dal 2008 ad oggi (dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale), con l'indicazione del numero di alloggi realizzati.

Tabella 10: Permessi di costruire presentati dal 2008 ad oggi

ANNO	PdC RILASCIATI (NR)	ALLOGGI REALIZZATI (NR)
2008	12	6
2009	16	17
2010	14	0
2011	11	4
2012	22	9
2013	17	12
2014	6	5
2015	8	1
TOTALE	108	54

4.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO LE NORME DEL PTCP

L'articolo 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP riporta i "Criteri per il dimensionamento e la localizzazione delle previsioni residenziali".



Nel meglio precisare tutti gli studi riportati nella Relazione di PTCP, le NTA definiscono il carico insediativo massimo previsto nell'orizzonte temporale 2007-2018, inteso come numero di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del PTCP stesso (appunto, anno 2008), derivanti sia da attività di recupero e di trasformazione di volumetrie esistenti, sia da nuove costruzioni, e comprensivo di tutte le categorie residenziali ivi incluse le quote di housing sociale di cui alla D.G.R. 572/2010.

Esso viene distribuito tra i diversi ambiti insediativi nei termini seguenti:

AMBITO INSEDIATIVO	NUMERO DI ALLOGGI
Aversa	15.500
Caserta	30.000
Aree interne	5.000
Litorale Domitio – sub ambito Nord	2.000
Litorale Domitio – sub ambito Sud	2.500
TOTALE	55.000

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

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

Il dimensionamento residenziale del PUC sulla base del dettato dell'art. 66 delle NTA del PTCP porta quindi

Tabella 11: Stima del fabbisogno residenziale da PTCP

AMBITO	AREE INTERNE	
Popolazione Ambito (2007)	117.809	Abitanti
Popolazione Pietramelara (2007)	4.550	Abitanti
Alloggi Ambito	5.000	Alloggi
QUOTA ALLOGGI PIETRAMELARA	193	ALLOGGI

Il fabbisogno residenziale del Comune di Pietramelara stimato è quindi pari a 193 nuovi alloggi. Questo valore è stato ratificato in sede della Conferenza di copianificazione tenutasi in Provincia con gli Enti locali interessati, che ha provveduto a determinare tale potenzialità in nr. 195 alloggi. Ai 195 alloggi vanno sottratti gli alloggi realizzati dal 2008 ad oggi (§ 4.1.5), e quindi il fabbisogno residenziale di Pietramelara è pari a 141 alloggi. Nell'ambito "Aree interne", può essere proposta, in sede di formazione del PUC, una quota del dimensionamento complessivo da riservare all'edilizia sociale e al sistema dei servizi, come definiti dalla D.G.R. 572/2010.



4.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Pietramelara (evidenziata nella Rel. 4.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo") è evidenziata nella successiva tabella:

Tabella 12: Dotazione di standard di livello locale al 2014

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	30.444,12	6,44	9.462,00	2,00	20.982,12	4,44
Aree per l'istruzione	16.172,45	3,42	21.289,50	4,50	-5.117,05	-1,08
Aree per spazi pubblici attrezzati	37.906,60	8,01	42.579,00	9,00	-4.672,40	-0,99
Aree per parcheggi	5.707,93	1,21	11.827,50	2,50	-6.119,57	-1,29
TOTALE	90.231,10	19,07	85.158,00	18,00	5.073,10	1,07

Considerata la proiezione della popolazione al 2024 (5.057 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 13: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2024

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	30.444,12	6,02	10.113,23	2,00	20.330,89	4,02
Aree per l'istruzione	16.172,45	3,20	22.754,77	4,50	-6.582,32	-1,30
Aree per spazi pubblici attrezzati	37.906,60	7,50	45.509,55	9,00	-7.602,95	-1,50
Aree per parcheggi	5.707,93	1,13	12.641,54	2,50	-6.933,61	-1,37
TOTALE	90.231,10	17,84	91.019,10	18,00	-788,00	-0,16

Il PUC dovrà quindi rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:

Tabella 14: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2024

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		PROGETTO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	30.444,12	6,02	10.113,23	2,00	0,00	0,00
Aree per l'istruzione	16.172,45	3,20	22.754,77	4,50	6.582,32	1,30
Aree per spazi pubblici attrezzati	37.906,60	7,50	45.509,55	9,00	7.602,95	1,50
Aree per parcheggi	5.707,93	1,13	12.641,54	2,50	6.933,61	1,37
TOTALE	90.231,10	17,84	91.019,10	18,00	21.118,88	4,18



Nella nuova concezione della pianificazione, il dimensionamento degli standard non può però essere considerata un'operazione meramente quantitativa in quanto i nuovi criteri di pianificazione impongono una forte attenzione alla qualità e al parametro prestazionale (accessibilità, fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione, distribuzione territoriale, funzionalità ed adeguatezza tecnologica, economicità di gestione) delle attività che si deciderà di implementare.

4.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi è determinato, di norma, sotto forma di incremento massimo degli spazi attualmente utilizzati, distribuiti fra gli ambiti insediativi come segue:

AMBITO INSEDIATIVO	INDUSTRIA	SERVIZI
Aversa	7,6%	3,3%
Caserta	12,6%	9,1%
Aree interne	3,1%	1,1%
Litorale Domitio	7,7%	3,6%

Il fabbisogno di nuove attività produttive dovrà essere documentato e soddisfatto verificata la possibilità di:

- Utilizzare aree già urbanizzate all'interno dei nuclei industriali individuati dal consorzio ASI;
- Raggiungere intese su base intercomunale;
- Utilizzare le aree negate.

Al fine di adeguare il PUC alle prescrizioni sopra riportate è bene considerare le aree attualmente destinate ad insediamenti produttivi e attività del terziario.

È bene ricordare che il Comune di Pietramelara rientra nell'agglomerato "Vairano – Caianello" del Consorzio ASI di Caserta che si estende per complessivi ha 720,20 (con ha 679,30 di aree ancora libere) e la parte dell'agglomerato ricadente nel territorio di Pietramelara misura ha 72,98; all'interno di tali aree la disciplina e la gestione degli usi degli immobili compresi negli agglomerati ASI sono di competenza del Consorzio per l'ASI di Caserta ed il Piano del Consorzio non risulta idoneo ad ospitare attività commerciali e/o direzionali. È da sottolineare, inoltre, che come previsto dal PTCP *"la Provincia di Caserta, attraverso apposite variante integrative al PTCP, assicura la prevista riduzione dei suoli attualmente destinati ad aree e a consorzi industriali, e quindi tale area non risulta idonea a svolgere il ruolo di futura programmazione per il territorio"*.

Il calcolo del fabbisogno di spazi per insediamenti produttivi e per le attività del terziario (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche) è stato quindi condotto sulla base di analisi che hanno permesso di evidenziare:

- a) La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- b) Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.
- c) La domanda di aree produttive da parte di aziende;
- d) La verifica dell'esistenza di lotti ancora disponibili nelle aree PIP esistenti;

Il PRG previgente prevedeva una superficie pari a ha 126,26 distinta come segue:



- La Zona D2, “Zone di Industrie Pesanti”, per ha 105,02;
- La Zone Dp “Attività Industriali”, già parzialmente interessata da un PIP approvato, per ha 2,50;
- La Zone Dp “Attività commerciali/artigianali/turistiche”, per ha 18,74;

Per la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi e degli spazi per le attività del terziario l'Amministrazione Comunale attribuisce un ruolo strategico di primaria importanza all'area PIP in località Pantano ed alla rete stradale principale esistente formata dalle strade provinciali di collegamento con i limitrofi territori di Pietravairano, Baia e Latina e Roccaromana.

Il PUC, inoltre, dovrà garantire interventi volti alla riqualificazione delle attività presenti nel territorio extraurbano, nonché del rinnovamento delle attività presenti sul territorio comunale da incentivare anche attraverso ampliamenti volumetrici.

Riguardo alle attività terziarie di interesse locale (uffici, servizi alle famiglie ed alle imprese) il PUC favorirà la localizzazione di tali tipologie di attività, compatibili con la residenza, nell'ambito della struttura insediativa consolidata e nelle aree di nuova edificazione, al fine di diversificare le funzioni urbane.

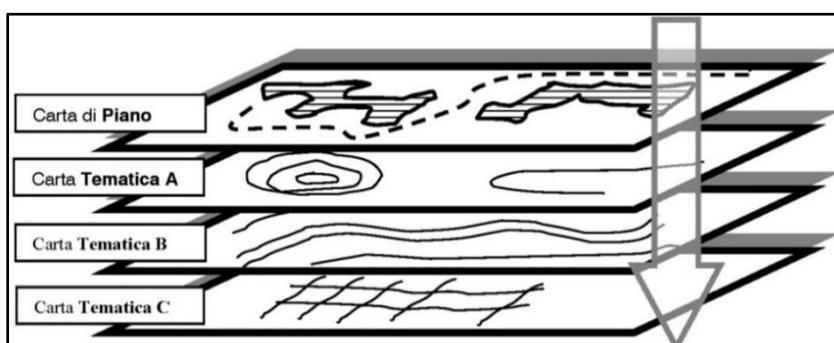


5. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL PUC

L'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano ha costituito il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi generali e dei contenuti del piano. Nel definire le componenti strutturali del PUC valide a tempo indeterminato il problema da affrontare non è legato al misurare la capacità del territorio di sopportare le trasformazioni, ma, bensì, nel riconoscere quali trasformazioni appartengono a quel territorio e con esso sono compatibili. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui sviluppare azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità del territorio.

Le disposizioni strutturali del PUC discendono dalle cosiddette "invarianti strutturali", rappresentate nel Quadro Conoscitivo, e dalla valutazione della capacità del territorio di subire trasformazioni (Tav. 8.1 "Carta della trasformabilità del territorio").

Tale valutazione è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali ambientali esistenti, e overlay di cartografie basate su criteri quantitativi specifici definendo quello che è il grado di trasformabilità del territorio.



Il grado di trasformabilità è suddiviso in tre livelli:

- Trasformabilità alta: individua le porzioni di territorio che non sono soggette a particolari restrizioni derivanti dalla presenza di vincoli, fasce di rispetto o risorse.
- Trasformabilità condizionata: individua le porzioni di territorio che sono soggette a limitazioni nelle trasformazioni derivanti dalla presenza di vincoli non inibitori per la trasformazione o dalla presenza di risorse.
- Trasformabilità nulla: individua le porzioni di territorio che non è possibile trasformare per la presenza di vincoli inibitori alla trasformazione.

Valutato il grado di trasformabilità e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il territorio pietramelarese, si è proceduti al disegno del Piano Strutturale (Tav. 8.4 "La disciplina strutturale del PUC").

Il disegno di Piano è stato costruito ponendosi come obiettivo fondamentale la valorizzazione del nucleo storico, come parte di città da mantenere e tramandare alle generazioni future nella più idonea conservazione, ed il completamento del tessuto urbano esistente (privilegiando il tessuto urbano già lottizzato e non ancora edificato) interrompendo così il consumo di territorio rurale, invertendo la tendenza, al fine di ritrovare un ordine ed un'armonia urbana e dello spazio pubblico anche attraverso la pianificazione delle funzioni, creando nuovi equilibri tra servizi e abitazioni favorendo la nascita di nuovi luoghi di aggregazione cittadina, "recuperando" le aree destinate a standard e ancora non attuate.

Il Piano, inoltre, vuole rivalutare e sostenere gli ambiti agricoli recuperando al massimo la capacità produttiva di questo particolare territorio rurale che sia compatibile con le contigue aree urbane, nel rispetto della struttura agraria della Piana del Volturno. Nondimeno il Piano punta alla valorizzazione delle risorse naturali presenti rappresentate principalmente dal Monte Maggiore, già individuato come geosito e riconosciuto come Sito di Interesse Comunitario.



Con questi punti fermi il disegno di piano emerso suddiviso nei cinque sistemi territoriali precedentemente descritti articola una zonizzazione per ambiti omogenei in maniera notevolmente analitica, in relazione all'ampia gamma di specificità e singolarità presenti nella realtà locale ed alla corrispettive necessità di far corrispondere a ciascuna di esse precise tipologia di intervento di piano; il risultato emerge dalla tabella seguente:



SISTEMA	ZONA OMOGENEA	INDIRIZZI DEL PUC
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	Nucleo storico di primo impianto	<p>La zona omogenea deve mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none">• La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;• Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;• Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;• La sostanziale inedificabilità degli spazi scoperti pubblici e privati.
	Nucleo storico di espansione	<p>La zona omogenea è legata funzionalmente al Nucleo storico di primo impianto con cui condivide gli indirizzi.</p>
	Parco archeologico	<p>La zona omogenea individua il territorio delle Grotte di Seiano caratterizzata da emergenze di natura archeologica, ed è deputato ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante uno specifico intervento di riqualificazione del complesso fortificato e la creazione di un "parco archeologico".</p>
	Insedimenti urbani di impianto recente	<p>La zona omogenea comprende le porzioni di territorio con insediamenti di più recente edificazione e quasi del tutto sature, che presentano caratteri di densità e/o morfologia e/o funzionalità piuttosto insoddisfacenti, sì da richiedere generalmente interventi specifici di riqualificazione urbana e interventi di consolidamento e qualificazione delle funzioni urbane. A tali fine Il PUC si pone quindi come obiettivi, da perseguire anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:</p> <ul style="list-style-type: none">• La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;• Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;• La realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie;• La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
	Insedimenti urbani PEEP	<p>La zona omogenea comprende le porzioni di territorio oggetto di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, in cui, il PUC promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione urbana. Il PUC si pone quindi come obiettivi, da perseguire anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:</p>



SISTEMA	ZONA OMOGENEA	INDIRIZZI DEL PUC
		<ul style="list-style-type: none">• La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi;• Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;• L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;• La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
	Insedimenti urbani incompleti	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio attuate mediante Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato, ormai scaduto. Il PUC si pone quindi come obiettivi, da perseguire anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti.
	Aree per attrezzature di interesse comune	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
	Aree per l'istruzione	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per l'istruzione dell'obbligo quali asili nido, scuole materne scuole primarie e secondarie.
	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per uso collettivo.
	Aree per parcheggi	La zona omogenea rappresenta le aree del territorio caratterizzate dalla presenza di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
PRODUTTIVO	Aree di Sviluppo Industriale	La zona omogenea individua le parti del territorio rientranti nell'ambito del Piano per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta che interessa l'Agglomerato di "Vairano – Caianello".
	Aree produttive in trasformazione	La zona omogenea individua le parti del territorio già destinate a complessi produttivi o interessate da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.
	Aree artigianali da recuperare	La zona omogenea individua delle porzioni di territorio urbanizzato che ospitano attività in essere, nelle quali vi è bisogno di una regolamentazione al fine di mitigare gli impatti, riqualificare e regolamentare le attività produttive e terziarie esistenti.
RURALE ED APERTO	Aree agronomiche – produttive	La zona omogenea rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del PUC, per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di una multifunzionalità agricola imperniata sulla funzione produttiva. In tale zona l'obiettivo del PUC è:



SISTEMA	ZONA OMOGENEA	INDIRIZZI DEL PUC
		<p>a) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;</p> <p>b) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;</p> <p>c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, sentieri, ecc.).</p>
	Aree periurbane di salvaguardia	<p>La zona omogenea individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio. In tale zona omogenea, il PUC persegue la finalità di costituire un "Parco agricolo comunale" al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale. Le realizzazioni connesse alla formazione del "Parco" sono soggette a preventiva stipula di una convenzione con l'Amministrazione avente ad oggetto gli obblighi e le modalità di funzionamento delle strutture. Tra detti obblighi deve necessariamente comparire quello dell'impegno all'esercizio dell'agricoltura biologica, alla conservazione e valorizzazione delle coltivazioni tradizionali ed alla salvaguardia nei confronti di potenziali compromissioni per inquinamento in rapporto alle modalità di conduzione agricola dei terreni con riguardo alla introduzione di sostanze nocive.</p>
	Aree con valore paesaggistico	<p>La zona omogenea comprende gli spazi agricoli dei rilievi collinari e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In tale zona l'obiettivo del PUC è:</p> <p>a) Il mantenimento di paesaggi rurali di elevata qualità</p> <p>b) Il sostegno delle produzioni tipiche;</p> <p>c) La valorizzazione delle filiere corte;</p> <p>d) Il potenziamento dell'accoglienza rurale.</p>
	Aree ad elevata naturalità	<p>La zona omogenea individua le porzioni di territorio caratterizzate dalla compresenza di biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi, vegetazionali di natura boschiva, che esprimono un alto contenuto di naturalità cui prestare particolari salvaguardie.</p>



SISTEMA	ZONA OMOGENEA	INDIRIZZI DEL PUC
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Ambiti di trasformazione residui del precedente PRG	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio oggetto di piano di lottizzazione e mai edificate, che saranno utilizzate dal PUC per la nuova edificazione a carattere residenziale, per la ricucitura degli insediamenti urbani incompleti con gli insediamenti urbani di impianto recente.
	Ambiti di trasformazione per servizi	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
	Ambiti di trasformazione produttivi	La zona omogenea comprende le porzioni di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati.
INFRASTRUTTURALE	Viabilità esistente	Rappresenta la viabilità esistente.
	Riqualificazione dei percorsi del nucleo storico	Il PUC individua i percorsi interni al nucleo storico da riqualificare in un più ampio processo di riqualificazione del nucleo stesso.
	Adeguamento della viabilità esistente	Il PUC individua quei tratti di viabilità che hanno bisogno di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti.
	Viabilità di nuova realizzazione	Il PUC individua nuovi tratti di viabilità da realizzare per un miglioramento delle connessioni urbane.

Di seguito si riporta una sintesi della zonizzazione con i dati salienti delle zone omogenee individuate.

È da sottolineare che per il calcolo degli alloggi realizzabili nelle ZTO “Insediamenti urbani di impianto recente” e “Insediamenti urbani incompleti” si è effettuata una stima verificando:

- I lotti liberi presenti nella ZTO;
- La dimensione dei lotti;
- L'assenza di vincoli di natura idrogeologica e/o antropica;
- La conformazione dei lotti (distanze dai confini, distanze dalle strade, ecc.).

Bisogna inoltre tener conto che del DEV esprimibile dalle ZTO succitate una quota massima del 66% può essere destinato a destinazioni d'uso residenziali, ed almeno il 33% deve essere destinato a destinazioni d'uso non residenziali.

Gli alloggi realizzabili rappresentano comunque un limite massimo per le ZTO in esame.



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SUPERFICIE TERRITORIALE	TIPO DI INTERVENTO	VOLUME EDIFICABILE	ALLOGGI REALIZZABILI	ABITANTI INSEDIABILI
	MQ		MC	NR	NR
Nucleo storico di primo impianto	10.646,90	Diretto/Preventivo			
Nucleo storico di espansione	47.427,88	Preventivo			
Parco archeologico	34.113,27	Preventivo			
Insedimenti urbani di impianto recente	821.698,67	Diretto	24.750,00	41	183
Insedimenti urbani PEEP	15.663,93	Diretto			
Insedimenti urbani incompleti	73.370,98	Diretto	18.233,25	25	131
Aree per attrezzature di interesse comune	12.098,32	Progetto di opera pubblica			
Aree per l'istruzione	16.172,45	Progetto di opera pubblica			
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco	36.460,79	Progetto di opera pubblica			
Aree per parcheggi	5.708,18	Progetto di opera pubblica			
Impianto cimiteriale	12.582,35	Progetto di opera pubblica			
Impianti tecnologici	7.208,62	Progetto di opera pubblica			
Aree di Sviluppo Industriale	729.753,60	Preventivo			
Aree produttive in trasformazione	25.005,77	Preventivo			
Aree artigianali da recuperare	191.065,01	Preventivo			
Aree agronomiche – produttive	8.214.500,77	Diretto			
Aree periurbane di salvaguardia	1.479.765,19	Diretto			
Aree con valore paesaggistico	3.740.713,49	Diretto			
Aree ad elevata naturalità	7.713.141,09	Diretto			
Ambiti di trasformazione residui del previgente PRG	43.295,41	Preventivo			
Ambiti di trasformazione per servizi	100.293,01	Preventivo/Progetto O.P.			
Ambiti di trasformazione produttivi	217.324,62	Preventivo			
TOTALE	23.548.010,30	--	47.867,40	73	349

6. LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di “elementi di collegamento” tra aree di elevato valore naturalistico formando una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali, dove le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di “serbatoi di biodiversità”, mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

La rete ecologica diviene quindi uno strumento finalizzato alla mitigazione del fenomeno di frammentazione territoriale, riconosciuta come una delle principali cause di degrado ecologico degli habitat naturali con la conseguente perdita di biodiversità, e, nel suo approccio di tipo ecologico-funzionale, a garantire la permanenza dei processi ecosistemici e la connettività per le specie sensibili.

La costruzione della rete ecologica (Tav. 8.3 “La rete ecologica comunale”) negli atti di pianificazione territoriale ha una importanza strategica dal punto di vista tecnico poiché permette di “progettare” in maniera integrata il territorio intervenendo sui flussi antropici e naturali integrandoli tra di loro in modo da eliminare gli ambiti di interferenza locale tra essi.

Dalle analisi sull’uso del suolo, delle unità di paesaggio e delle risorse naturalistiche ed agro-forestali del territorio comunale è derivata la costruzione della struttura della rete ecologica comunale. Le unità costituenti la rete ecologica sono state individuate sulla base delle unità convenzionalmente definite ed adottate nella *Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity* e nella *Pan-European Ecological Network*.

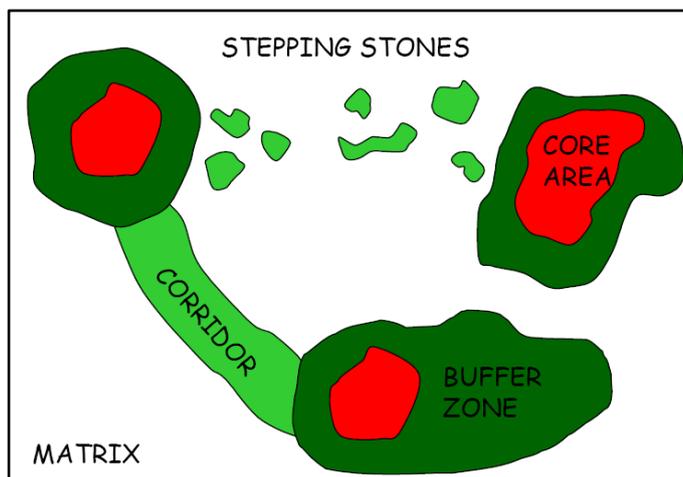


Figura 8: Struttura tipo della Rete Ecologica.

Il territorio comunale pietramelarese ha un’orografia non troppo accidentata: il centro abitato è posto su una sorta di pianoro chiuso da colline e montagne senza soluzione di continuità; tra di essi spiccano a sud il Monte Maggiore, ad ovest Monticello, a nord la collinetta di Montefosco e ad est le colline di Roccaromana. Le analisi effettuate hanno permesso di costruire la seguente struttura della rete ecologica comunale.



AREE ANTROPIZZATE	AMBIENTE URBANIZZATO E SUPERFICI ARTIFICIALI	È il nucleo principale della vita sociale che comprende le aree urbane continue, le aree urbane discontinue unitamente al complesso mosaico di spazi aperti di loro pertinenza (superfici artificiali, parchi e giardini, aree seminaturali, agricole e ruderali di frangia ed intercluse)
	SPAZI APERTI IN AMBITO URBANO	Rappresentano gli spazi interclusi connessi con l'ambiente urbanizzato caratterizzate prevalentemente dalla presenza di superfici artificiali, aree seminaturali, o agricole e ruderali di frangia ed intercluse
	BARRIERE INFRASTRUTTURALI	Sono le interferenze esistenti tra le infrastrutture e la rete ecologica che costituiscono punti critici nei quali dovranno essere garantiti processi di riqualificazione ambientale. Esse coincidono con la rete stradale esistente.
AREE A MAGGIOR GRADO DI BIODIVERSITÀ	CORE AREAS	Sono le aree centrali della rete ecologica caratterizzate da un elevato livello di biodiversità. Esse fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette.
	BUFFER ZONES	Sono fasce di protezione poste intorno alle core areas per preservarne l'ecotone al fine di garantire la gradualità della transizione tra habitat differenti.
	STEPPING ZONES	Sono le aree che per la loro posizione strategica, o per la loro composizione, rappresentano elementi areali di appoggio alla rete strutturale. Esse hanno lo scopo di sostenere specie in transito sul territorio oppure ospitare particolari microambienti; in esse le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo
AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	AREE AGRICOLE	Sono le aree agricole del territorio comunale in cui occorrono processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura con azioni puntuali, dove possibile, della rete ecologica
	GREEN BELT	Sono fasce di protezione poste attorno all'ambiente urbanizzato allo scopo di controllare l'espansione urbana nonché tutelare il paesaggio agricolo presente.
CORRIDOI ECOLOGICI	CORRIDOI FLUVIALI DA POTENZIARE	Sono fasce di connessione che comprendono i corsi d'acqua e gli ambienti ad essi associati (ambienti ripariali), da potenziare mediante interventi di restauro paesaggistico ed ambientale. Essi hanno la peculiarità di formare delle reti lineari in grado di formare connessioni utili per la connessioni aree con habitat differenti. Ne rappresentano alcuni esempi i fossi con vegetazione ripariale, i fiumi, i torrenti.
	CORRIDOI ECOLOGICI DA FORMARE	Sono fasce di connessione da realizzare mediante interventi di restauro paesaggistico ed ambientale utili al passaggio delle popolazioni animali tra due zone ad alta naturalità. Questi garantiscono la mobilità delle specie protette e l'interscambio genetico tra le popolazioni che risiedono nelle diverse core areas, garantendone la biodiversità interna al pool genico. Ne rappresentano alcuni esempi i filari di siepe, di bosco, le principali infrastrutture di collegamento territoriale.

7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria viene ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo, in base al quale la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati alla trasformazione urbanistica è indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PUC e si correla allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano.

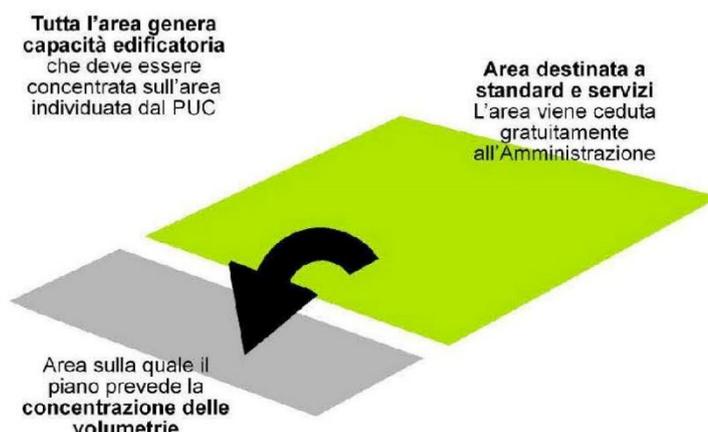
La perequazione urbanistica viene utilizzata dall'Amministrazione Comunale per perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, perseguendo due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.

Per l'applicazione dei meccanismi perequativi il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti di Equivalenza (Tav. 8.2 "Ambiti di Equivalenza"), ai quali è associato un Indice di Edificabilità Virtuale. Tale indice rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta all'area interessata dalla trasformazione urbanistica, ed è virtuale in quanto potrà essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione.

I valori dell'Indice ed i criteri per la classificazione sono esplicitati nella seguente tabella:

AMBITO DI EQUIVALENZA	CRITERI DI CLASSIFICAZIONE	IEV (MQ/MQ)
Consolidato	Centralità, urbanizzazione totale, alta densità di servizi, buona accessibilità, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, alto valore di esproprio	0,55
Semiconsolidato	Contiguità alle aree consolidate, discreta presenza di servizi, urbanizzazione quasi totale, buona accessibilità, ampia possibilità di saturazione, alto valore di esproprio	0,50
Periurbano	Prossimità alle aree urbanizzate, urbanizzazione parziale, scarsa presenza di servizi, discreta accessibilità, ampia possibilità di trasformazione, discreto valore di esproprio	0,15
Extraurbano	Urbanizzazione precaria, accessibilità incompleta, assenza di servizi, basso valore di esproprio	0,05
Fasce Fluviali	Aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua	0,00

L'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale dà luogo al Diritto Edificatorio Virtuale assegnato all'Ambito di Trasformazione; esso rappresenta la Superficie Lorda di Solaio edificabile in ragione del suolo posseduto, e sarà utilizzato in un'unica area, mentre la restante parte dell'Ambito sarà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.





L'applicazione dei meccanismi perequativi nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori grazie ai quali l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC il Comune di Pietramelara attiverà la formazione della Tesoreria Perequativa, un Registro delle pratiche perequative e compensative attivate con il PUC.



8. LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. 9.1 “Usi del territorio e modalità di intervento”) definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione, individuando gli Ambiti di Programmazione costituiti da uno o più Aree di Trasformazione, inclusivi degli standard urbanistici e della viabilità, che vengono sottoposti a progettazione e gestione unitaria, da attuare con PUA diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'utilizzazione proporzionale dei diritti edificatori dei proprietari di tutti gli immobili compresi nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica nel piano;
- La realizzazione dell'edificazione dell'intero comparto concentrata unicamente in apposite superfici individuate nel PUA;
- La cessione gratuita al Comune delle aree per standard e viabilità attraverso apposita convenzione;
- La realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le relative aree, previste dal PUA, attraverso convenzione.

Gli Ambiti di Programmazione assumono carattere strategico per la trasformazione del territorio e nei quali si intende introdurre temi qualificanti per la città, quali il miglioramento della qualità edilizia della vivibilità e degli spazi pubblici.

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PUC di Pietramelara sono suddivisi in:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
Ambiti di Trasformazione Residenziali	Sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.
Ambiti di Trasformazione per Servizi	Sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.
Ambiti di Trasformazione Produttivi	Sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli



AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
Ambiti di Programmazione Condizionata	Rappresentano le porzioni di territorio non chiamate direttamente ad una trasformazione del territorio nel primo Piano Programmatico. Per essi in linea generale vale la disciplina delle "Aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale"; è comunque che essi vengano chiamati a trasformazione se individuati come "Ambiti di trasformazione residenziali residui del previgente PRG", andando a verificare lo stato di attuazione mediante il monitoraggio ambientale.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta a:

- Permesso di Costruire Convenzionato negli Ambiti di Trasformazione Residenziali.
- Piano Urbanistico Attuativo unitario, o ad un progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.
- Piano Urbanistico Attuativo unitario negli Ambiti di Trasformazione Produttivi.

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalle schede dei comparti (Tav. 9.2) che contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche è riportato nelle tabelle seguenti:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:

ATR	SUPERFICIE TERRITORIALE	AMBITO DI EQUIVALENZA	DEV TOTALE	VOLUME MASSIMO	DEV RESIDENZIALE	VOLUME RESIDENZIALE	ABITANTI INSEDIABILI	FAMIGLIE INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	Mq		Mq	Mc	Mq	Mc	Nr	Nr	Nr
1	1.380,00	Semiconsolidato	690,00	2.070,00	460,00	1.380,00	15	6	3
2	1.645,00	Semiconsolidato	822,50	2.467,50	548,33	1.645,00	18	7	4
3	3.700,00	Semiconsolidato	1.850,00	5.550,00	1.233,33	3.700,00	41	17	9
4	2.535,00	Semiconsolidato	1.267,50	3.802,50	845,00	2.535,00	28	11	6
5	2.480,00	Semiconsolidato	1.240,00	3.720,00	826,67	2.480,00	27	11	6
TOTALE	11.740,00		5.870,00	17.610,00	3.913,33	11.740,00	129	52	28

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI:

ATP	SUPERFICIE TERRITORIALE	AMBITO DI EQUIVALENZA
	Mq	
1	24.775,00	Extraurbano
2	70.765,00	Periurbano
3	121.775,00	Extraurbano/Periurbano
TOTALE	217.315,00	



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI:

ATS	SUPERFICIE TERRITORIALE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	AMBITO DI EQUIVALENZA	DESTINAZIONE STANDARD	DEV TOTALE	VOLUME RESIDENZIALE	ST RESIDENZIALE	ST SERVIZI	ABITANTI INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	Mq				Mq	Mc	Mq	Mq	Nr	Nr
2	2.715,00	NO	Semiconsolidato	Attrezzature di interesse comune	1.357,50	0,00	0,00	2.715,00	0	0
3	3.535,00	NO	Semiconsolidato	Attrezzature di interesse comune	1.767,50	0,00	0,00	3.535,00	0	0
4	605,00	NO	Semiconsolidato	Aree per parcheggi	302,50	0,00	0,00	605,00	0	0
6	660,00	NO	Semiconsolidato	Aree per spazi pubblici attrezzati	330,00	0,00	0,00	660,00	0	0
7	710,00	NO	Semiconsolidato	Aree per parcheggi	355,00	0,00	0,00	710,00	0	0
8	1.205,00	NO	Semiconsolidato	Aree per parcheggi	602,50	0,00	0,00	1.205,00	0	0
9	480,00	NO	Semiconsolidato	Aree per parcheggi	240,00	0,00	0,00	480,00	0	0
10	4.920,00	NO	Semiconsolidato	Aree per l'istruzione	2.460,00	0,00	0,00	4.920,00	0	0
12	4.280,00	NO	Extraurbano	Attrezzature di interesse comune	214,00	0,00	0,00	4.280,00	0	0
13	1.040,00	NO	Consolidato	Aree per parcheggi	572,00	0,00	0,00	1.040,00	0	0
15	4.865,00	SI	Consolidato	Aree per parcheggi	2.675,75	5.351,50	1.702,75	3.162,25	59	13
16	6.095,00	SI	Consolidato	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.352,25	6.704,50	2.133,25	3.961,75	74	16
17	5.700,00	NO	Extraurbano	Attrezzature di interesse comune	114,00	0,00	0,00	5.700,00	0	0
TOTALE	36.810,00				14.343,00	18.084,00	3.836,00	32.974,00	133	29



CONCLUSIONI

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Pietramelara si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio. Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

La superficie di trasformazione del territorio comunale definita dalla componente strutturale del PUC è pari a 390.416,29, e di questa, la componente programmatica ne chiama a trasformazione mq 331.515,00.

Le trasformazioni definite dalla componente programmatica del PUC danno luogo a 135 nuovi alloggi così ripartiti:

NUOVI ALLOGGI (NR)	
Realizzati dal 2008 ad oggi	54
Nella ZTO "Insediamenti Urbani Recenti"	41
Nella ZTO "Insediamenti urbani incompleti"	25
Da manovre perequative in ZTO "Ambiti di Trasformazione per Servizi"	28
In ZTO "Ambiti di Trasformazione Residenziali"	29
Nella ZTO "Ambito di Programmazione Condizionata"	12
TOTALE	189



Gli abitanti teorici insediabili sono pari a 473.



La differenza che emerge nel confronto fra il nuovo strumento di pianificazione ed il PRG previgente in termini di superfici è la seguente:

ZTO	PRG (MQ)	PUC (MQ)	DIFFERENZA (MQ)
ZONE A	60.399,55	58.074,78	-2.324,77
ZONE B	659.979,97	910.733,58	250.753,61
ZONE C	218.846,39	43.295,41	-175.550,98
ZONE D	1.262.643,08	1.163.149,00	-99.494,08
ZONE F	97.849,39	190.523,72	92.674,33

Se il previgente PRG prevedeva la realizzazione di 1.500 nuovi vani, il PUC prevede la realizzazione di soli 135 alloggi, con un notevole contenimento del consumo di suolo.

Per ciò che attiene le attività produttive si evidenzia che la differenza tra le aree impegnate dal PUC e quelle impegnate dal PRG è inferiore di circa ha 7; tale quota risulta essere inferiore all'incremento massimo possibile del 4,2% (3,1% per attività produttive + 1,1% per servizi) destinabile secondo l'art. 67 delle NTA del PTCP, ad ulteriori insediamenti della superficie già utilizzata e di quella impegnata per attività produttive dal vigente PRG.

Il PUC infine si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/1968 fino ad un valore di circa 24 mq/ab, così suddivisa:

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA (MQ)	DOTAZIONE (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	46.674,12	9,23
Aree per l'istruzione	21.092,45	4,17
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	42.528,35	8,41
Aree per parcheggi	12.910,18	2,55
TOTALE	123.205,10	24,37