



COMUNE DI CAIAZZO

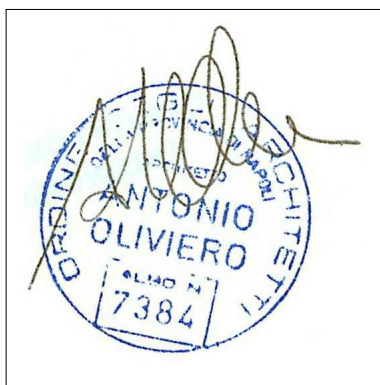
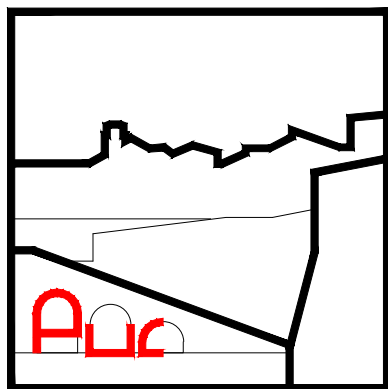
PROVINCIA DI CASERTA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



C - PIANO PROGRAMMATICO

REL. C1 RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE



Progettazione territoriale:

Arch. Antonio Oliviero

Sistemi Informativi Territoriali:

Ing. Nello De Sena (Capogruppo RTP)

Ing. Paolo De Falco

Ing. Luca Porfido

Carta uso suolo agricolo:

Dott. Agr. Angelo Iride

Zonizzazione acustica:

Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)

Ing. Raffaello Sangiovanni

Arch. Raffaella Cusano

Valutazione Ambientale Strategica:

Arch. Luigi Sgueglia

Indagine geologica:

Dott. Gianfranco Ferriero

Supporto al R.U.P.:

Arch. Flaviana Ciccarelli

IL SINDACO

Stefano Giaquinto

IL R.U.P.

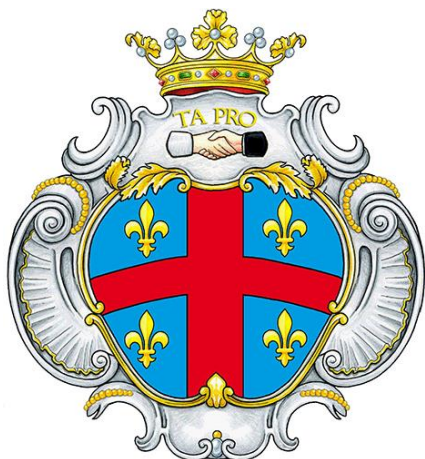
Geom. Pino Grasso

ADOZIONE

APPROVAZIONE

DATA:
MAGGIO 2021

REV
0



COMUNE DI CAIAZZO
Piazza Martiri Caiatini, 1, 81013 Caiazzo (CE)
Tel. (+39) 0823 615728
PEC: comunecaiazzo@pec.comune.caiazzo.ce.it

Il Sindaco

Geom. Stefano GIAQUINTO

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Pino GRASSO

Progettazione

Progettazione Territoriale:
Arch. Antonio Oliviero

Sistemi Informativi Territoriali:
Ing. Nello De Sena
Ing. Paolo Falco
Ing. Luca Porfido

Carta Uso del Suolo:
Dott. Agr. Angelo Iride

Zonizzazione Acustica:
Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)
Ing. Raffaello Sangiovanni
Arch. Raffaella Cusano

Valutazione Ambientale Strategica:
Arch. Luigi Sgueglia

Indagini geologiche:
Dott. Gianfranco Ferriero

Supporto al RUP:
Arch. Flavia Ciccarelli

Adottato con _____

Approvato con _____



Sommario

PREMESSA.....	3
1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	4
1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028.....	5
1.2. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	8
1.3. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	9
2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO.....	11
3. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	14



PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004 articola il Piano Urbanistico Comunale (PUC) 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.

Con le disposizioni programmatiche quindi si attuano le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del Piano Strutturale e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, si provvede a:

- a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
- b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni di Piano sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
- c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
- d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del Piano;
- f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

Le previsioni alle quali si riferisce il Piano Programmatico, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, sono correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.



1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2028;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

Ai fini del dimensionamento dei fabbisogni è stata effettuata, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, la proiezione della popolazione e delle famiglie in 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.

La previsione della popolazione al 2028 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2008 e il 2018, sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$, dove:

- P_{t+n} è la popolazione prevista al 2028;
- P_t è la popolazione effettiva al 2018;
- R è il saggio di variazione medio annuo ($R = \sum r / 10$);
- r è il saggio di variazione annuo ($r = P_t - P_{t-1} / P_{t-1}$);
- t è l'anno di riferimento;
- n è il numero anni tra il 2028 ed il 2018 ($n = 10$).

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2008	5.850	--
2009	5.770	-0,0139
2010	5.771	0,0002
2011	5.752	-0,0033
2012	5.738	-0,0024
2013	5.665	-0,0129
2014	5.600	-0,0116
2015	5.614	0,0025
2016	5.579	-0,0063
2017	5.503	-0,0138
2018	5.427	-0,0140
$\sum r$		-0,0755

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 5.031 unità, con una riduzione rispetto al 2018 di 396 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

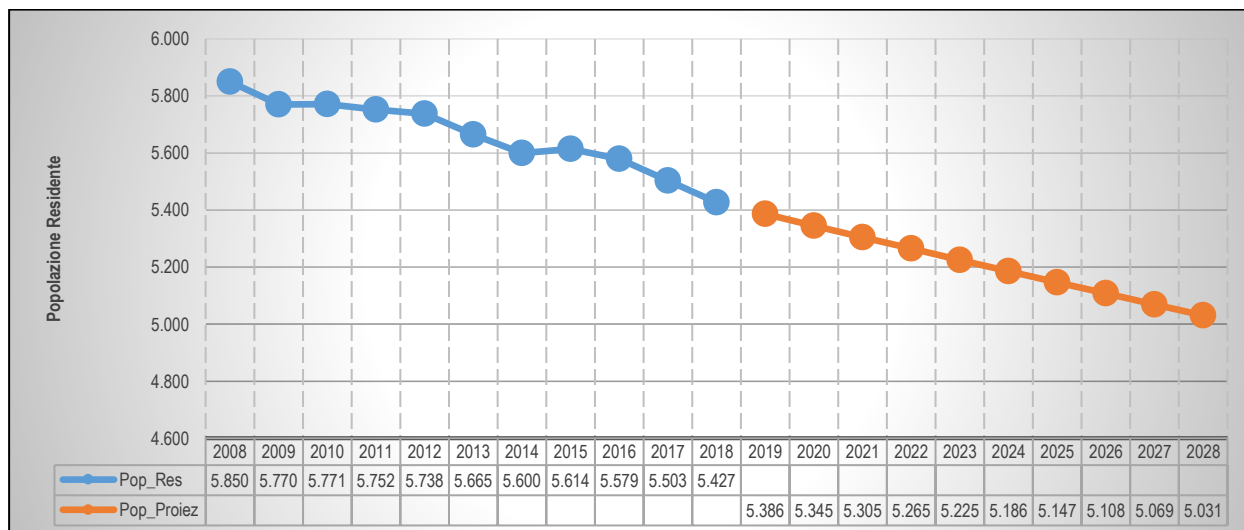


Figura 1: Proiezione demografica al 2028



Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2028 calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni (2009-2018) e degli ultimi 5 anni (2014-2018) attraverso la formula della regressione lineare; la stima è stata effettuata utilizzando la formula: $Y = \bar{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) * X$, dove:

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2028;
- $\bar{Y}$ è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2028} = (Y'_{2028} + Y''_{2028})/2$, dove:

- Y_{2028} è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- Y'_{2028} è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- Y''_{2028} è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2028	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	2,06
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,06
MEDIA TREND (Y)	2,06

Le famiglie al 2028 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2028} = P_{2028}/Y_{2028}$, e sono pari a 2.433, con un aumento di 75 famiglie.

I metodi di proiezione della popolazione 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 ai fenomeni di stasi introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028

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 Caiazzo. 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 (F_P) relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune;
- b) Il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza (F_A), relativo alla domanda derivante dall'effetto della dinamica demografica (crescita del numero della popolazione e/o del numero dei nuclei familiari).

1.1.1. IL FABBISOGNO PREGRESSO DI NUOVA RESIDENZA

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 condizioni di sovraffollamento (in cui il rapporto



COMUNE DI CAIAZZO (CE)

fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili), o in alloggi malsani e non recuperabili.

La componente legata alla condizione di sovraffollamento viene stimata sulla base di una Matrice di Affollamento, che indica la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con “n” stanze ed “m” occupanti.

La costruzione della matrice si basa sui dati censuari ISTAT del 2011 di livello provinciale, i quali, aggiornati al 2018 hanno permesso di ricostruire la matrice di affollamento comunale al 2018.

Tabella 1: Popolazione provinciale residente in famiglia al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2011)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	3.272	1.291	873	813	387	177	6.813
2	11.729	11.439	10.428	12.100	5.174	2.265	53.135
3	19.041	29.460	36.667	53.570	23.907	9.179	171.824
4	20.897	44.717	66.659	102.950	48.256	19.733	303.212
5	12.271	31.904	49.868	83.353	37.695	15.262	230.353
6 E PIÙ	7.330	18.829	29.705	45.461	23.517	11.377	136.219
TOTALE	74.540	137.640	194.200	298.247	138.936	57.993	901.556

Il grado di affollamento è rappresentato dalle celle in rosso che esprimono il disagio abitativo.

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

Tabella 2: Famiglie provinciali residenti in abitazione al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	1.178	465	314	293	139	64	2.454
2	4.224	4.119	3.755	4.358	1.863	816	19.135
3	6.857	10.609	13.205	19.292	8.610	3.306	61.879
4	7.526	16.104	24.006	37.075	17.378	7.106	109.195
5	4.419	11.490	17.959	30.018	13.575	5.496	82.956
6 E PIÙ	2.640	6.781	10.698	16.372	8.469	4.097	49.056
TOTALE	26.844	49.568	69.937	107.407	50.035	20.885	324.675

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Caiazzo, 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, e proiettando i dati del 2011 al 2018. Si ottiene così la seguente matrice:



Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di Caiazzo al 2019, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	9	3	2	2	1	0	18
2	31	30	27	32	14	6	139
3	50	77	96	140	63	24	450
4	55	117	174	269	126	52	793
5	32	83	130	218	99	40	603
6 E PIÙ	19	49	78	119	62	30	356
TOTALE	195	360	508	780	364	152	2.359

Si osserva un errore in difetto del numero di famiglie del 2019 dello 0,37% dovuto al diverso peso demografico del Comune nell'intera provincia; non avendo però a disposizione ulteriori dati di livello comunale il dato si ritiene utilizzabile per la ricostruzione della matrice di affollamento.

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 265. Si ritiene però che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente; attraverso tale meccanismo una quota degli alloggi attualmente sovraffollati verrebbero liberati dalle famiglie più numerose e riacquisiti da altre famiglie di minori dimensioni che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali stabiliti. Sulla base di tale ipotesi, si può pensare di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 106.

La componente legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi igienici, che nel Comune di Caiazzo sono pari a 11.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Caiazzo è quindi pari a 117 alloggi.

1.1.2. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO DI NUOVA RESIDENZA

Considerate le proiezioni demografiche effettuata al § **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, considerato l'aumento del numero di famiglie, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 75 alloggi.

1.1.3. IL FABBISOGNO ABITATIVO AL 2028

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 alla seguente stima:

AMBITO	AREE INTERNE	
Popolazione Ambito (2007)	117.809	Abitanti
Popolazione Caiazzo (2007)	5.815	Abitanti
Alloggi Ambito	5.000	Alloggi
QUOTA PARTE ALLOGGI CAIAZZO	246	ALLOGGI

In sede di Conferenza di copianificazione tenutasi in Provincia con gli Enti locali interessati, l'Amministrazione Provinciale ha provveduto a determinare la potenzialità del territorio caiatino in nr. 300 alloggi; a questi sono stati sottratti gli alloggi realizzati dal 2008 ad oggi (63), e quindi il fabbisogno residenziale di Caiazzo è pari a 237 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.

1.2. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Caiazzo è evidenziata nelle successive tabelle:

Tabella 4: Dotazione di standard di livello locale al 2018



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	63.014,39	11,61	10.854,00	2,00	52.160,39	9,61
Aree per l'istruzione	10.627,68	1,96	24.421,50	4,50	-13.793,82	-2,54
Aree per spazi pubblici attrezzati	33.156,05	6,11	48.843,00	9,00	-15.686,95	-2,89
Aree per parcheggi	5.298,33	0,98	13.567,50	2,50	-8.269,17	-1,52
TOTALE	112.096,45	20,66	97.686,00	18,00	14.410,45	2,66

Considerata la proiezione della popolazione al 2028 (5.031 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 5: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2028

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	63.014,39	12,53	10.061,58	2,00	52.952,80	10,53
Aree per l'istruzione	10.627,68	2,11	22.638,57	4,50	-12.010,89	-2,39
Aree per spazi pubblici attrezzati	33.156,05	6,59	45.277,13	9,00	-12.121,08	-2,41
Aree per parcheggi	5.298,33	1,05	12.576,98	2,50	-7.278,65	-1,45
TOTALE	112.096,45	22,28	90.554,26	18,00	21.542,18	4,28

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante ed opererà per il rispetto degli standard previsti dalla normativa al fine di elevare la qualità urbana, e prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale;
- L'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, e contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- L'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- Il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

1.3. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE 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. 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;

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.



2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO

Le disposizioni programmatiche del PUC definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione (per servizi e produttivo), individuando gli Ambiti di Trasformazione da sottoporre a progettazione.

L'individuazione degli interventi di trasformazione da includere nel primo "Piano Programmatico" è stata effettuata sulla base della valutazione del carattere prioritario che rivestono alcune delle esigenze emerse dall'analisi ed interpretazione dei caratteri e delle dinamiche territoriali, dalle interlocuzioni con l'Amministrazione comunale. I criteri di selezione degli interventi individuati per il primo piano operativo riguardano principalmente l'esigenza di:

- Realizzare un qualificato assetto urbanistico delle aree residenziali, migliorandone la qualità spaziale e funzionale, prioritariamente laddove sono presenti opportunità da valorizzare;
- Soddisfare il fabbisogno comunale residenziale e di standard urbanistici;
- Incrementare la dotazione delle attrezzature pubbliche al fine di realizzare nuovi luoghi di aggregazione migliorando vivibilità del territorio, e sopperendo al deficit di attrezzature presenti;
- Offrire opportunità per l'insediamento di servizi privati e pubblici alla collettività ed al turismo, prioritariamente con riferimento alla valorizzazione delle risorse ambientali, storico-culturali e delle funzioni di livello superiore esistenti;
- Ampliare l'offerta di spazi per attività economico-produttive (esercizi commerciali, servizi e attività artigianali, attività ricreative e turistiche).

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

- Piano Urbanistico Attuativo negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva;
- Piano Urbanistico Attuativo unitario, o progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.

In particolare il PUA è diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'equilibrio tra i Diritti Edificatori Virtuali prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle Aree di Trasformazione;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle Aree di Trasformazione, secondo le previsioni del PUA.

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

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:**

ATR	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			VOLUME MASSIMO	NUOVI ALLOGGI	ABITANTI INSEDIABILI
		DA CEDERE (20%)	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI			
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mc	Nr	Nr
1	17.200,00	5.160,00	2.580,00	2.580,00	28.380,00	79	181
2	5.800,00	1.740,00	870,00	870,00	9.570,00	27	61
3	11.400,00	3.420,00	1.710,00	1.710,00	18.810,00	52	120
TOTALE	34.400,00	10.320,00	5.160,00	5.160,00	56.760,00	158	362

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA:

ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
1	18.150,00	1.815,00	907,50	907,50	6.534,00
2	94.750,00	9.475,00	4.737,50	4.737,50	34.110,00
3	74.750,00	7.475,00	3.737,50	3.737,50	26.910,00
4	31.750,00	3.175,00	1.587,50	1.587,50	11.430,00
TOTALE	219.400,00	21.940,00	10.970,00	10.970,00	78.984,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI:

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUA- TIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD
		Mq		Mq		Mq
1	Aree per spazi pubblici attrezzati	5.210,00	NO	0,00	0	5.210,00
2	Aree per parcheggi	740,00	NO	0,00	0	740,00
3	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.075,00	NO	0,00	0	2.075,00
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.925,00	NO	0,00	0	2.925,00
5	Aree per parcheggi	170,00	NO	0,00	0	170,00
6	Aree per parcheggi	280,00	NO	0,00	0	280,00
7	Aree per parcheggi	250,00	NO	0,00	0	250,00
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.180,00	NO	0,00	0	1.180,00
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	910,00	NO	0,00	0	910,00
10	Aree per parcheggi	195,00	NO	0,00	0	195,00
11	Aree per spazi pubblici attrezzati	175,00	NO	0,00	0	175,00



COMUNE DI CAIAZZO (CE)

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUA- TIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD
		Mq		Mq		Mq
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	130,00	NO	0,00	0	130,00
13	Aree per parcheggi	60,00	NO	0,00	0	60,00
14	Aree per l'istruzione – Polo scolastico	17.950,00	SI	4.487,50	16	13.462,50
15	Attrezzature di interesse comune – Caserma CC	1.925,00	NO	0,00	0	1.925,00
16	Attrezzature di interesse comune – Mercato coperto	975,00	NO	0,00	0	975,00
17	Attrezzature di interesse comune – Uffici pubblici	2.200,00	NO	0,00	0	2.200,00
18	Attrezzature di interesse comune – Polo sanitario	2.600,00	NO	0,00	0	2.600,00
19	Attrezzature di interesse comune – Polifunzionale per disabili	1.100,00	NO	0,00	0	1.100,00
20	Aree per parcheggi – Area mercatale	9.600,00	NO	0,00	0	9.600,00
21	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	6.425,00	NO	0,00	0	6.425,00
22	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Cisterna Romana	5.825,00	NO	0,00	0	5.825,00
23	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Villa Romana	7.750,00	NO	0,00	0	7.750,00
24	Attrezzature di interesse comune – Fondazione casa dello studente	22.175,00	SI	5.543,75	19	16.631,25
25	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	8.525,00	SI	2.131,25	7	6.393,75
26	Attrezzature di interesse comune – Museo di Monte Carmignano	65,00	NO	0,00	0	65,00
TOT.	--	101.415,00	--	89.252,50	42	89.252,50



3. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Caiazzo 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 dagli Ambiti di Trasformazione individuati nella componente programmatica del PUC è pari a 355.215,00 mq.

Le trasformazioni effettuabili nelle ZTO "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati (B1)", negli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)" e negli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" ad attuazione perequativa daranno luogo a 226 alloggi (con 548 abitanti insediabili) così distribuiti:

NUOVI ALLOGGI	
Insediamenti urbani prevalentemente consolidati	26
Ambiti di Trasformazione Residenziale	158
Ambiti di Trasformazione per Servizi	42
TOTALE	226

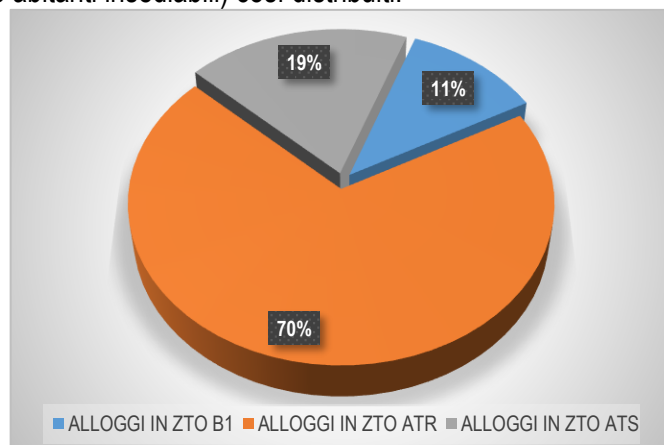


Figura 2: Nuovi alloggi

Il PUC infine incrementerà la dotazione di standard esistente, secondo quanto indicato nella successiva tabella:

Tabella 6: Dotazione di standard di livello locale del PUC

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA	DOTAZIONE ATTESA	FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968	GRADO DI CARENZA/SURPLUS
	(MQ)	(MQ/AB)	(MQ/AB)	(MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	88.445,64	17,69	2,00	15,69
Aree per l'istruzione	24.090,18	4,90	4,50	0,40
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	88.284,80	17,66	9,00	8,66
Aree per parcheggi	32.723,33	6,61	2,50	4,11
TOTALE	233.543,95	46,86	18,00	28,86

Come si nota la dotazione attesa di standard di livello locale risulta ampiamente superiore ai 18 mq per abitante imposta dal D.M. 1444/1968.