



# COMUNE DI CASAPESENNA PROVINCIA DI CASERTA

legge regionale n°16 del 22 Dicembre 2004  
Regolamento di Attuazione n°5 del 4 Agosto 2011

## Piano Urbanistico Comunale

### **E.PUC 1**

### **Relazione Tecnica Generale**

P.U.C. come recepito con delibera di adozione n 85 del 03/12/2018, successivamente modificato:

- Per recepire le osservazioni al P.U.C. approvate con delibera di G.C. n° 21 del 01/03/2019;
- Per adeguarlo alla delibera di G.C. n 96 del 23/12/2019 sugli immobili abusivi;
- In accoglimento delle osservazioni al parere di coerenza del proposto P.U.C. del comune di Casapesenna, contenute nella determina dirigenziale della provincia di Caserta n 07/W/Q del 14/01/2020, rilasciata dal Dipartimento Area Tecnica Settore Pianificazione Territoriale;
- In accoglimento delle raccomandazioni e delle indicazioni contenute nel parere favorevole espresso dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, acclarato al protocollo 11900 del 23/09/2019;
- In accoglimento delle condizioni contenute nel parere positivo di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Caserta e Benevento, avente seguenti estremi MIBAC\_SABAP CE 08/11/2019 0015859-P.
- Per recepire le richieste di integrazione al P.U.C. inviate dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale 50.18 – Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile – U.O.D. 05 Genio Civile di Caserta – Presidio Protezione Civile – acclarato al protocollo Regione Campania n° 2020.0349912 del 23 Luglio 2020.
- In recepimento delle note contenute nel decreto della Giunta Regionale della Regione Campania n°82 del 05/08/2020 Dipart. 50 - Direzione G 18 - Unità O.D. 5 - Con oggetto: Comune di Casapesenna - Piano Urbanistico Comunale - Rep. 678 - Parere ai fini della verifica di compatibilità ex art 89 D.P.R. n.380/2001 e art. 15 comma 2 L.R. n.9/1983).

#### **Progettista e R.U.P.:**

**Ing. Andrea Villano**

**(Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Casapesenna)**

#### **Supporto al R.U.P. per la progettazione:**

**Ing. Michele Emerigo Fabozzi**

**Sindaco: Dott. Marcello De Rosa**

#### **Supporto Scientifico**

**Università Federico II di Napoli - Diarch**

**Prof. Francesco Domenico Moccia - Responsabile Scientifico**

**Pianif.Terr. Antonio Nigro**

#### **Collaboratore alla Progettazione**

**Dottore in Pianificazione Territoriale - PTUPA - Vincenzo Zagaria**

#### **Indagini Storico-Urbanistiche**

**Arch. Annarita Buonpane**

**Arch. Marisa Zagaria**

**Data**

**Settembre 2020**

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA – PREMESSE E RIFERIMENTI NORMATIVI**

#### **1.1. PREMESSA**

#### **1.2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **PARTE SECONDA - IL TERRITORIO DI CASAPESENNA NELLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

#### **2.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

#### **2.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

##### **2.2.1 VERIFICA DI CONGRUENZA ALL'ART 3 COMMA 4 DEL P.T.C.P.**

#### **2.3. PIANI E PROGRAMMI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

### **PARTE TERZA – ELEMENTI DI ANALISI SOTTO IL PROFILO STORICO, TERRITORIALE, DEMOGRAFICO E DEL PATRIMONIO EDILIZIO - VINCOLI URBANISTICI**

#### **3.1. CENNI STORICI**

##### **3.1.1. LE ORIGINI**

##### **3.1.2. EMERGENZE ARCHITETTONICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

#### **3.2. ANALISI TERRITORIALE**

##### **3.2.1. LA CONURBAZIONE AVERSANA**

##### **3.2.2. LA RETE DELLA MOBILITA'**

##### **3.2.3. IL COMUNE DI CASAPESENNA**

##### **3.2.4. ASPETTO URBANO**

#### **3.3. ANALISI SOCIO ECONOMICA E DEMOGRAFICA**

##### **3.3.1. LA POPOLAZIONE**

##### **3.3.2. IL PATRIMONIO EDILIZIO**

##### **3.3.3. LA DOTAZIONE DI AREE DI USO PUBBLICO**

### **PARTE QUARTA – GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE –IL LORO SODDISFACIMENTO QUALE CONTRIBUTO LOCALE ALLA STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

#### **4.1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO**

#### **4.2. LA DIMENSIONE DEMOGRAFICA DELL'INSEDIAMENTO**

##### **4.2.1. CRITERI E RIFERIMENTI**

##### **4.2.2. LA POPOLAZIONE RESIDENTE E LA QUOTA DI CRESCITA NATURALE**

##### **4.2.3. LA POPOLAZIONE AL 31.12.2028**

**4.2.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO**

**4.3. L'UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

**4.3.1. L'AZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

**4.3.1.1. LA DIFESA DELL'AMBIENTE NATURALE**

**4.3.1.2. LA DIFESA DELLE CARATTERISTICHE STORICHE E DI INTERESSE AMBIENTALE DEL TESSUTO URBANO**

**4.3.2. IL SISTEMA DELLE MOBILITÀ PER UNA STRATEGIA DELLE INTERCONNESSIONI**

**4.3.3. LE LOCALIZZAZIONI ABITATIVE**

**4.3.3.1. ZONA "A" DI INTERESSE AMBIENTALE CON VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

**4.3.3.2. ZONA "B" RESIDENZIALE SATURA**

**4.3.3.3. ZONA "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, PARZIALMENTE EDIFICATA**

**4.3.3.4. ZONA B2 – RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

**4.3.3.5. ZONA "C" DI ESPANSIONE URBANA**

**4.3.3.6. ZONA "C1" DI ESPANSIONE URBANA A VOCAZIONE COMMERCIALE TERZIARIA ED ARTIGIANALE**

**4.3.3.7. ZONA C2 - RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE**

**4.3.3.8. ZONA F DI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE, PER LA SANITA', PER ATTIVITA' SOCIALI, ECC.**

**4.3.4. LE LOCALIZZAZIONI PRODUTTIVE**

**4.3.4.1. ZONA "D" IMPIANTI PRODUTTIVI**

**4.3.5. ZONA "E" AGRICOLA**

**PARTE QUINTA – LE RICADUTE DELLA ESPANSIONE URBANA SOTTO IL PROFILO IDROLOGICO**

**5.1. CONSIDERAZIONI GENERALI – LA DIMENSIONE DEL PROBLEMA**

## **PARTE PRIMA - PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **1.1. PREMESSA**

Il presente documento, inizialmente recepito con delibera di adozione n° 85 del 03/12/2018, è stato successivamente modificato:

- Per recepire le osservazioni al P.U.C. approvate con delibera di G.C. n° 21 del 01/03/2019;
- Per adeguarlo alla delibera di G.C. n 96 del 23/12/2019 sugli immobili abusivi;
- In accoglimento delle osservazioni al parere di coerenza del proposto P.U.C. del comune di Casapesenna, contenute nella determina dirigenziale della provincia di Caserta n 07/W/Q del 14/01/2020, rilasciata dal Dipartimento Area Tecnica Settore Pianificazione Territoriale;
- In accoglimento delle raccomandazioni e delle indicazioni contenute nel parere favorevole espresso dall’Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Meridionale, acclarato al protocollo 11900 del 23/09/2019;
- In accoglimento delle condizioni contenute nel parere positivo di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Caserta e Benevento, avente seguenti estremi MIBAC\_SABAP CE 08/11/2019 0015859-P.
- Per recepire le richieste di integrazione al P.U.C. inviate dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale 50.18 – Governo del Territorio, Lavori Pubblici e Protezione Civile – U.O.D. 05 Genio Civile di Caserta – Presidio Protezione Civile – acclarato al protocollo Regione Campania n° 2020.0349912 del 23 Luglio 2020.
- In recepimento delle note contenute nel decreto della Giunta Regionale della Regione Campania n°82 del 05/08/2020 Dipart. 50 - Direzione G 18 - Unità O.D. 5 - Con oggetto: Comune di Casapesenna - Piano Urbanistico Comunale - Rep. 678 - Parere ai fini della verifica di compatibilità ex art 89 D.P.R. n.380/2001 e art. 15 comma 2 L.R. n.9/1983).

### **1.2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

La legge regionale n° 16/2004 costituisce la riforma introdotta dal governo regionale nel campo dell’urbanistica e prevede quattro livelli di pianificazione, tra loro legati con criteri di “sussidiarietà” e di “flessibilità”.

Essi sono il Piano Territoriale Regionale (**PTR**), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**), il Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), approvato dal Consiglio Comunale ed applicato attraverso le Norme Tecniche di Attuazione ( **NTA**) ed il Regolamento Edilizio Tipo (

**RET**, ex **RUEC**), ed, infine, i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), la cui approvazione è di competenza della Giunta.

E' stata, quindi, la L.R. n° 16/2004 il riferimento normativo fondamentale che ha guidato la formazione del presente PUC di cui, in conformità alle indicazioni dettate dalla pianificazione di livello sovraordinato, regionale e provinciale, si prevede l'attuazione, disciplinando la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, anche attraverso disposizioni capaci di effetti diretti ed immediati sul diritto di proprietà.

Unitamente alla predette legislazione regionale, è stato di fondamentale importanza anche il relativo Regolamento di Attuazione della predetta L.R. n° 16/2004; il cosiddetto Regolamento di Attuazione n° 5 dell'agosto 2011, che detta le norme fondamentali per tutti i processi di adozione ed approvazione dei vari livelli della pianificazione urbanistica.

Il presente PUC, in coerenza con le indicazioni del PTR e del PTCP, descrive le caratteristiche del territorio urbano ed extraurbano, individua i criteri di compatibilità tra interventi di trasformazione e risorse disponibili - naturali, ambientali, storico culturali – determina i fabbisogni insediativi e le priorità relativamente alle opere di urbanizzazione; stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, indicando le aree non suscettibili di trasformazione urbanistica; individua le trasformazioni fisiche funzionali ammissibili nelle singole zone; disciplina le relazioni funzionali, sotto il profilo strutturale e formale, rispondendo alle esigenze di mobilità dei beni e delle persone.

Fanno parte integrante del PUC le previsioni che comunque riguardano il territorio comunale, comprendendo in esse quelle riguardanti le aree naturali protette e quelle relative alla tutela dei beni culturali e dell'ambiente, alla difesa del suolo ed alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali.

Il procedimento di formazione del PUC ha obbedito ai previsti principi di pubblicità, trasparenza, flessibilità e partecipazione dei soggetti coinvolti dal processo pianificatorio.

Di fatto, l'Amministrazione ha provveduto ad effettuare diversi incontri con la cittadinanza, onde dare impulso al processo partecipativo, con interventi e proposte da parte degli intervenuti, effettuati attraverso idonee manifestazioni pubbliche, invitando alle stesse associazioni di cittadini, sindacati, ordini, associazioni professionali e di categoria.

In considerazione delle condizioni in cui versa il territorio comunale, l'attuazione delle previsioni del PUC, tranne per le zone già sature o in via di completamento (zona omogenea "A" e "Bi") è tutta demandata ai PUA, che dettano la disciplina puntuale delle trasformazioni urbanistiche, con riferimento a specifici e circoscritti ambiti territoriali, così come delineati dal PUC. Tutti i piani attuativi nella legge

regionale si configurano come unico strumento che, in relazione allo specifico contenuto, assumono di volta in volta portata effettuale e valore di piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano per l'edilizia economica e popolare, piano per gli insediamenti produttivi, piano di recupero, programma integrato di intervento, ovvero di programma di recupero urbano.

In conformità della riforma urbanistica definita dalla L.R. n° 16/2004, il PUC si attiene, inoltre, alla nuova disciplina dei vincoli urbanistici, finalizzata a superare la particolare disciplina desumibile dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale, relativamente all'attuazione delle opere di interesse collettivo su aree con destinazione d'uso vincolata.

## **PARTE SECONDA - IL TERRITORIO DI CASAPESENNA NELLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

### **2.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

La Regione Campania ha adottato il Piano Territoriale Regionale con deliberazione di Giunta Regionale n° 287 del 25.02.2005.

La deliberazione in parola prende le mosse dalle linee guida per la pianificazione territoriale regionale pubblicate nel BURC del 24.02.2002 ed è coerente con le previsioni della L.R. n° 16/2004.

Risultano concluse le fasi relative alle conferenze di pianificazione che, attraverso il contributo dei singoli Comuni, hanno conseguito il previsto miglioramento del P.T.R.

La proposta di P.T.R. adottata traccia la strategia da seguire per l'assetto e lo sviluppo del territorio regionale.

Il primo quadro strategico è quello relativo alla tutela ed alla valorizzazione sostenibile dell'ambiente e del paesaggio, nel quale si provvede a definire e ad attivare la rete ecologica regionale che individua le trame e gli ambienti insediativi.

Attraverso l'analisi che si sviluppa se ne individuano complessivamente nove sul territorio regionale, e si precisa che per ambiente insediativo va intesa una struttura omogenea per regole di formazione e di trasformazione, opportunamente valutate in riferimento ai caratteri sociali ed economici del territorio.

Ciascun ambiente insediativo si caratterizza, quindi, per la possibilità di identificazione che le sue parti offrono, ma anche per le innovazioni che ne segnano i relativi processi di sviluppo.

Degli ambienti insediativi porta il numero 1, quello definito dal P.T.R. come Piana Campana, dal Massico al Nolano al Vesuvio, entro il quale ricade il territorio di Casapesenna ed al quale vanno riferite con coerenza le scelte di assetto territoriale.

Le articolazioni del territorio nei nove ambienti è di fatto utilizzata per innescare le analisi, e le proiezioni necessarie a definire strategie di intervento di scala interprovinciale.

La seconda strategia dello sviluppo si fonda sul miglioramento e sul potenziamento delle reti che si leggono sul territorio, prima fra tutte quella delle interconnessioni, su strada e su rotaia.

La strategia ha come obiettivo la riduzione della congestione delle aree urbane e la riqualificazione delle periferie; la riqualificazione e la percorribilità della fascia costiera; l'interconnessione dei sistemi territoriali di sviluppo; l'accessibilità ai poli di attrazione e la loro connessione ai sistemi territoriali.

La strategia richiamata trova articolazione ed attuazione in specifici programmi di gestione e di intervento.

Nel P.T.R. è scelta, quindi, una terza strategia dello sviluppo fondata su di un livello di analisi più ravvicinato relativamente a zone di più ridotta estensione che il P.T.R. definisce Sistemi Territoriali di Sviluppo.

Si tratta di contesti socio-economici territorialmente e storicamente formati all'interno dei quali vanno definite le caratteristiche del modello di sviluppo.

Il territorio regionale consente di individuare cinque sistemi, ed al loro interno 43 entità locali.

Il territorio del Comune di Casapesenna è collocato nel sistema a dominante urbano industriale distinto dalla lettera "E" ed in particolare nell'ambito "E4" che comprende i Comuni del Sistema Aversano.

Il sistema in parola risulta confinante, con l'insieme delle comunità che il PTR definisce sistemi a dominante rurale manifatturiera ed, in particolare, con il sistema C6 caratterizzato dalla presenza del Comune di Grazzanise.

La quarta strategia per l'assetto territoriale regionale è, quindi, individuata come la strategia dei "Campi territoriali complessi".

E' quella che individua sul territorio ambiti prioritari di intervento, interessati da processi di infrastrutturazione funzionale ed ambientale particolarmente densi, tali da richiedere il raccordo tra i diversi livelli di pianificazione territoriale.

Il territorio del Comune di Casapesenna si trova ad essere partecipe di processi di sviluppo della complessità richiamata, tanto da risultare a ridosso di quello che il P.T.R. individua come campo territoriale complesso n°1 e cioè il territorio di Grazzanise.

Il detto campo territoriale si trova tra l'asse autostradale Napoli-Roma e l'asse stradale S.S. 7 Quater Domiziana, a scorrimento veloce, collegati tra loro dalla S.S. 264.

Il campo in parola è, altresì, compreso tra le due principali linee ferroviarie di comunicazione con il nord Italia, la Napoli-Roma via Formia ad ovest e la Napoli-Roma via Cassino ad Est.

Sotto il profilo delle strutture ferroviarie, il campo è ancora lambito dalla linea AV/AC Napoli-Roma.

Gli interventi infrastrutturali che interesseranno l'area, risultano strategici, tanto per l'obiettivo dell'interconnessione regionale, quanto per promuovere e favorire l'insediamento di funzioni terziarie di carattere superiore.

Significative risultano anche le iniziative parallele che si prevede accompagnino la localizzazione del nuovo aeroporto e che si rivolgono al potenziamento dell'aeroporto di Capua ed alla realizzazione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie.

Queste ultime comprendono il potenziamento delle linee di collegamento dell'aeroporto alla costa e con l'entroterra, di cui Casapesenna fa parte.

La quinta strategia che il P.T.R. suggerisce per l'assetto e lo sviluppo del territorio, è, infine, quella della cooperazione istituzionale.

Anche su quest'ultima strada è particolarmente vivace ed intensa l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale di Casapesenna, che, partecipa attivamente a programmi di sviluppo decisi di concerto con le Amministrazioni vicine e sovraordinate e sempre più intende incentivare procedure ed iniziative di collaborazione.

## **2.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

Passando ad esaminare lo stato dei provvedimenti di pianificazione provinciale, è il caso di ricordare che non tutte le Province campane hanno ancora provveduto alla formazione dei Piani di Sviluppo Socio economico, definiti i quali, sarà possibile tracciare un quadro complessivo di coerenze, non solo strategiche ma anche urbanistiche ed operative.

In compenso, la Provincia di Caserta ha appena provveduto alla formazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Ptcp) ai sensi dell'art. 20, comma 7, della L.R. 16/2004, che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 26 del 26/04/2012, sicchè adesso si hanno indirizzi di livello provinciale ai fini della definizione del PUC, che con il presente piano, ne recepisce i contenuti di indirizzo.

In particolare, il P.U.C. di Casapesenna accoglie i contenuti di indirizzo del Ptcp finalizzati allo sviluppo culturale, sociale ed economico della comunità provinciale, attraverso il contenimento del consumo del suolo, la sua difesa e valorizzazione (sia per quanto concerne l'ambito rurale che per quanto attiene a quello urbano), il recupero delle aree degradate, il risparmio energetico e la promozione delle energie alternative; in particolare, il presente documento si allinea alla valutazione del territorio comunale operata dallo strumento urbanistico sovracomunale, che identifica il territorio di Casapesenna all'interno dei comuni facenti parte dell'ambito insediativo di Aversa.

Come si vedrà di seguito nella relazione e nelle Norme Tecniche d'Attuazione, sono stati introdotti i seguenti aggiornamenti ed integrazioni, modificando le previsioni del vecchio PRG, aggiornandolo ai contenuti del Ptcp:

- è stato dimensionato il calcolo del fabbisogno abitativo sulla base di una nuova stima della popolazione all'anno 2028, aumentando l'incremento di popolazione previsto dal Ptcp nell'arco di tempo 2008-2018 dovuto ai nuovi addetti delle aree industriali;
- È stata introdotta, all'art. 4 delle NTA allegate al P.U.C., la definizione di "Indice di permeabilità"; detto valore è stato applicato per ciascuna delle zone omogenee previste nel P.U.C.;
- sono stati ridotti o eliminati gli indici territoriali di alcune zone omogenee del PRG: specificamente per le Z.T.O. B e B1 (in alcuni casi anche la denominazione delle zone suddette è variata nella nuova stesura).

- E' stata modificata la normativa riguardante la zona omogenea "E" del territorio, con l'introduzione dell'obbligo della dotazione del Piano di Strategia Aziendale (PSA), per gli interventi edilizi diretti sul suolo agricolo (a tal fine è stato introdotto un ulteriore articolo che disciplina la modalità di attuazione dello stesso PSA), l'adeguamento a precisi indici per quanto attiene la nuova costruzione di annessi agricoli in assenza di PSA, e l'introduzione di indici di utilizzazione fondiaria specifici per ogni tipo di coltura, il tutto secondo quanto stabilito dagli articoli 36, 37, 38 e 43 delle Norme Tecniche del Ptcp; a tal fine il PUC di Casapesenna recepisce la normativa tecnica del Ptcp di Caserta disciplinando l'intera zona "E" del territorio secondo quanto disposto dall'art. 42 della normativa stessa ("Territorio rurale ed aperto di tutela ecologica e per la difesa del suolo"). Si ritiene infatti, che il territorio comunale di Casapesenna, seppur facente parte dei comuni ricadenti nella conurbazione aversana, non è immediatamente contiguo e limitrofo allo stesso territorio di Aversa, e quindi non è rientrante nelle disposizioni sancite dall'art. 44 delle norme, che disciplina le parti del territorio rurale comprese negli ambiti di Caserta ed Aversa. E' inoltre evidente che il territorio rurale di Casapesenna sia unicamente interessato dai contenuti del richiamato articolo 42, in quanto detto articolo disciplina quella parte di territorio rurale *"di pertinenza dei corsi d'acqua di rilievo provinciale (Garigliano, Savone, Agnere, Volturno, Regi Lagni), caratterizzato da più elevato rischio idraulico secondo la pianificazione di bacino vigente."*; Casapesenna, essendo ubicato in prossimità dei Regi Lagni, rientra nei dettami di detto articolo.
- È stato elaborato un censimento (successivo ad un accurato sopralluogo in sito) di tutte le aree presenti sul territorio di Casapesenna che il vigente Ptcp configura come territori negati, a vocazione insediativa ed ambientale; per ciascuna delle aree è stato effettuato un rilievo fotografico, una descrizione delle stesse, e un giudizio motivato che esprime, nella maggior parte dei casi, la non ricorrenza dei requisiti di cui agli articoli 76, 77 e 78 delle Norme tecniche del Ptcp, che connoterebbero, se riscontrati, ciascuna delle aree quali territori negati. La presente osservazione viene effettuata nel rispetto del comma 4 dell'articolo 3 delle normativa tecnica del Ptcp, secondo cui *"non costituiscono variante al Ptcp le rettifiche apportate dai Puc alle delimitazioni degli ambiti e degli elementi del territorio desunte [...] da documentata migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi."*

### **2.2.1 VERIFICADI CONGRUENZA ALL'ART 3 COMMA 4 DEL P.T.C.P.**

Rispetto alle previsioni contenute nel P.T.C.P. per quanto riguarda il territorio di Casapesenna, nel redigendo P.U.C. non sono state apportate modifiche per alcuna zona.

Per quanto attiene alle aree negate, si è dimostrata, area per area, la consistenza e l'entità delle stesse, come da apposito capitolo contenuto nella relazione tecnica allegata al P.U.C.

In particolare, area per area negata, si è evidenziato, anche attraverso l'ausilio di materiale fotografico, le criticità e le consistenze di ognuna di esse.

In merito alla salvaguardia dei coltivi di vite maritata al pioppo, così come prescritto dall'art. 34 delle Norme del PTCP, si fa presente che, in base ai sopralluoghi effettuati ed alle informazioni e testimonianze raccolte, tale coltivazione è limitata solo ad alcune piccole aree sul territorio, puntualmente evidenziate nella planimetria, onde tutelarle e vincolarle.

Relativamente alle zone agricole e a verde, il PUC ottempera alle disposizioni relative all'allegato B – Linee guida per la costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt – in quanto le aree verdi sono comunque tutelate con appositi indici di permeabilità, piantumazione etc.

Il PUC, inoltre, ha già stabilito le modalità per attuare il rispetto del protocollo "Itaca" ed il successivo rilascio del certificato energetico per ogni edificio ricadente sul territorio; infatti, la Certificazione Energetica del fabbricato, ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., è stata posta quale documentazione indispensabile da allegare a corredo di ogni domanda di Permesso di Costruire, nonché di qualsiasi altra richiesta finalizzata alla trasformazione del territorio, così come previsto all'apposito articolo del R.U.E.C., che prescrive la documentazione da presentare a corredo delle richieste di P.d.C. e di S.C.I.A.

Per quanto attiene al numero dei vani realizzabili, si è previsto un numero di alloggi superiore a quelli previsti nel P.T.C.P., passando da 546 (incrementando i 475 alloggi appositamente prescritti del 15%, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 66 delle Norme Tecniche del PTCP, come sarà meglio esplicitato dall'andamento demografico e dall'incremento di popolazione, descritti in dettaglio al capitolo 4.2.4) a 658 alloggi, esaudendo la richiesta di alloggi prevista dalla curva demografica da noi realizzata per il periodo 2019-2028.

All'uopo si precisa che le previsioni degli alloggi inserite all'interno del P.U.C., visto che le previsioni del P.T.C.P. arrivavano solo al 2018, si è tenuto conto della curva demografica per il comune di Casapesenna al 2028, in mancanza di previsioni provinciali e regionali in merito; peraltro al 2028 si è avuto un modesto incremento degli alloggi, pari a soli 112 alloggi per un decennio, contro gli oltre 475 ammessi dal P.T.C.P. fino al 2018.

Per quanto attiene l'incremento degli alloggi previsto all'interno del P.T.C.P., art. 66, comma 2, pari al 15% del valore iniziale attribuito di 475 alloggi, si è potuto incrementare l'iniziale numero di alloggi del 15% e quindi fino al valore di 546 alloggi, in quanto sono state allocate zone omogenee C di espansione, oltre che zone B, di ristrutturazione urbanistica, in prossimità della linea ferroviaria, con possibilità di fruire di tale modalità di trasporto, anziché di quella legata al trasporto con autoveicoli.

Di concerto con il dimensionamento delle residenze e del soddisfacimento degli standard per la popolazione prevista al 31/12/2028, è stata verificata la rispondenza della portata insediativa che il P.U.C. prevede ai contenuti espressi dall'art. 1.5 del Titolo II della Legge Regionale n° 14 del 20/03/1982, concernenti la densità edilizia territoriale e fondiaria nelle zone residenziali. Tale verifica è riportata nell'apposita sottosezione contenuta all'interno del capitolo "4.3.3 LE LOCALIZZAZIONI ABITATIVE".

Per quanto riguarda le aree industriali, nel P.U.C., si sono previsti incrementi di tali aree, in ottemperanza alle previsioni del P.T.C.P., che prevede un incremento per le aree a vocazione industriale ed a servizi.

Relativamente alla presenza di tali zone industriali all'interno del P.R.G. attualmente vigente, si precisa che tali aree sono pienamente giustificate in quanto rappresentano nel loro complesso un'area P.I.P., inizialmente di proprietà comunale, che ha provveduto ad infrastrutturarla e ad urbanizzarla, previo accesso a finanziamenti pubblici. Per le stesse aree si è proceduto poi alla assegnazione ed alla cessione delle aree previa pubblicazione di appositi bandi pubblici.

### **2.3. PIANI E PROGRAMMI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Da più di un decennio, l'intervento economico e programmatorio di scala nazionale si rivolge ad ambiti territoriali di estensione più ampia di quella propria della singola unità amministrativa, tanto ai fini di una più razionale utilizzazione delle risorse quanto ai fini di una più efficace gestione e ricaduta sociale dei servizi.

A principi analoghi è peraltro coerentemente ispirata l'iniziativa del Governo Regionale, in relazione alla dimensione territoriale dei problemi oggetto di disciplina ed ai bacini di utenza dei servizi oggetto di gestione.

Si ricordano i contratti d'area ed i patti territoriali, la definizione delle ASL e dei Distretti Sanitari, l'organizzazione dell'ATO, le iniziative per i bacini idrografici, la istituzione delle Aree Protette, dei

Distretti Scolastici, degli Ambiti Urbani di interesse Turistico, dei Distretti Industriali e delle Aree Commerciali.

La redazione del presente PUC, in ottemperanza alle previsioni del PTCP della provincia di Caserta, è conforme alle disposizioni programmatiche previste in tale piano d'interesse sovracomunale. Alle disposizioni in esso contenute si ci atterrà nella presente progettazione del PUC.

Da ciò deriva che numerose risultano le iniziative ed i programmi, nella attuazione dei quali il Comune di Casapesenna risulta impegnato con altre Amministrazioni locali ed Enti di carattere sovracomunale per il perseguimento di particolari obiettivi che rappresentano precise volontà dell'Amministrazione Comunale ed, in molti casi, impegni e vincoli già definiti ai fini dell'assetto del territorio.

## **PARTE TERZA – ELEMENTI DI ANALISI SOTTO IL PROFILO STORICO, TERRITORIALE, DEMOGRAFICO E DEL PATRIMONIO EDILIZIO - VINCOLI URBANISTICI**

### **3.1. CENNI STORICI**

#### **3.1.1. LE ORIGINI**

Nel IV sec. a.C. i Romani ridussero in colonie le città di Capua, Atella e Liternum, con l'invio di veterani che costruirono delle strade, tra cui la Atella-Volturnum, che collegava l'antica città osca con il fiume Volturno, la via Antiqua, la Consolare Campana ed altre minori.

La presenza di queste direttrici favorì la centuriazione dell'Ager Campanus e la nascita di numerosi centri abitati. L'area su cui sorge Casapesenna, all'incrocio di diverse strade, era particolarmente adatta all'aggregazione urbana, però il primo nucleo abitato fu il casale Calitto.

Dallo studio del canonico Francesco Pratilli, storico del '700, che ha rintracciato alcuni Cedolari ed antichi documenti del V sec. d. C., risulta l'esistenza di un piccolo villaggio che apparteneva alla Liburia Longobarda chiamato "Casale de Pisenna".

Esso era uno dei tanti villaggi pre-normanni situato nella campagna aversana, ed abitato dai contadini che non avevano la possibilità di vivere ad Aversa, dotato di una piccola edicola votiva dove si riunivano gli abitanti del villaggio, dopo il lavoro dei campi e della pesca praticata nel vicino Lago di Patria, posta lungo l'antica strada (decumanus-viae publicae) tracciata dai romani quando bonificarono l'Agro.

Si deduce che quel "Pesenna" può essere un nome prediale, cioè della gens cui fu affidato il possesso di queste terre da parte del senato di Roma. Con l'avvento del cristianesimo giunse nella nostra

terra la Fede insieme alla devozione per la Madre di Dio e Sant'Elena, in sostituzione dei culti pagani. È certo che Casapesenna, insieme a Calitto ed Isola, è un casale molto antico, anteriore alla conquista normanna. Ma la prima documentazione che riguarda il piccolo centro risale all'anno 958, infatti nell'opera di Bartolomeo Capasso troviamo citato il nome del villaggio in una definizione di confini, ed in un Diploma del 964 dei principi di Capua Landolfo I e Landolfo II, con cui donavano al monastero di San Vincenzo al Volturno alcune terre di varie parti della Liburia, sono menzionati i vicus di Casapesenna ed Isola, inoltre nel 1050 il cronista Leone Ostiense' cita il villaggio con il toponimo "Casapisenda".

Con l'arrivo dei Normanni e la fondazione della protocontea di Aversa nel 1030, ad opera di Rainulfo Drengot, Casapesenna entra a far parte della nascente Contea aversana, come attesta il monaco Amato di Montecassino nella "Historia Normannorum".

Nel 1266 Carlo I d'Angiò, assegna il villaggio per riconoscenza a Guglielmo Stendardo dopo la battaglia di Benevento e nel XV sec. Casapesenna viene concesso in feudo al Vescovo di Aversa, dal quale in seguito passerà alla Curia Regia ossia al Demanio Regio. Altri documenti in cui è citato il villaggio sono contenuti nel Cartario di San Biagio di Aversa.

Nel 1511 il piccolo centro fu assegnato a Giovanni Ladislao de Fundi ed in seguito alla nobile famiglia dei Bonito', alla caduta del feudalesimo nel 1806 si unisce al Comune di San Cipriano D'Aversa, e durante il periodo fascista viene aggregato ad Albanova fino al 1946.

Casapesenna ottiene l'autonomia amministrativa nel 1973. P.C.

### **3.1.2. EMERGENZE ARCHITETTONICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

- Parrocchia Santa Croce
- Palazzo Baronale
- Santuario Mia Madonna e Mia Salvezza (nel comune di San Cipriano D'Aversa ma immediatamente a ridosso del centro urbano di Casapesenna)

#### **Parrocchia Santa Croce**

Lunga 22 metri e larga 8, essa è a croce latina ad una sola navata e con una cupola sul transetto. L'antico edificio si trovava inizialmente all'entrata del paese, ma con la costruzione di nuove strade, nuove case, ecc. viene oggi a trovarsi al centro di Casapesenna. Le mura della facciata sono state completamente coperte ed ornate di marmi pregiati, durante una delle tante opere di restauro.

Si trova in piazza Petrillo, viene menzionata in un atto di donazione del conte normanno Roberto Santagata del 1097 col nome Ecclesia Sanctae Maria di Casapsedda. Della predetta fase

medioevale della chiesa ci rimane l'antica porta d'entrata della chiesa, oggi sotto il campanile in stile romanico. Alla fine del Cinquecento l'edificio venne completamente rifatto in stile barocco.

Durante gli anni 80 e 90 venne realizzato il rivestimento marmoreo della facciata e vennero attuati i lavori di arricchimento dell'apparato decorativo della chiesa: mosaici, tele, ecc... .

All'ingresso a sinistra della chiesa troviamo l'antico battistero del 600 in marmo. Sull'altare maggiore c'è la statua lignea di Sant'Elena risalente al XVIII secolo. La cappella di Sant'Antonio da Padova ospita l'antico altare maggiore in marmo realizzato nel 1797 da don Agostino Petrillo.

La chiesa conserva poi le statue lignee ottocentesche di Sant'Antonio dell'Addolorata e dell'Assunta o Madonna delle Rose, gli affreschi di Sant'Antonio sicurezza da Formia e Gennaro Guarino di Napoli che decorano le cappelle laterali, mentre un artistico presepe con pastori in stile 700 napoletano si trova alle spalle dell'altare Maggiore, dove si trova anche la tomba del Servo di Dio don Salvatore Vitale.

### **Palazzo Baronale**

Fabbrica di impianto vicereale, ricopriva una posizione centrale in un complesso architettonico dove ad oriente dello stesso vi erano le scuderie, mentre ad occidente un giardino di pertinenza.

In origine antica dimora di caccia, edificata tra il XV e il XVI secolo, che con il crescente prestigio, acquisito nel corso dei secoli, divenne l'elemento principale intorno al quale si sviluppò il piccolo centro.

La struttura, menzionata per la prima volta in un documento della Regia Camera del 1551, presenta una pianta con corte centrale, delimitata da archi a tutto sesto, con ai lati due portici ricoperti da volte a crociera. Agli angoli dell'edificio sono presenti delle torri che testimoniano con quasi assoluta certezza le origini cinquecentesche. I due portali presenti sono di epoche diverse, quello principale è sicuramente settecentesco, come gli altri elementi della facciata (finestre e balconi), mentre quello posteriore è di chiara matrice seicentesca. I piani superiori sono raggiungibili attraverso due scale, una principale ad ovest del portale d'ingresso e un'altra secondaria situata ad est. Infatti nel secolo XIX si sono avute altre trasformazioni, come la realizzazione della scala ad oriente, il cui accesso è stato ricavato tagliando ad arco la muratura esterna. Da un documento databile all'anno 1728, inerente ad un sopralluogo nel palazzo per conto del Cavalier Andrea Bonito, si ha un'idea della condizione della corte a quel tempo, in esso si legge "siamo passati nel Palazzo Baronale e prima a man destra nel cortile di esso la stalla, siamo entrati in un altro cortile dove sta il palmento quale abbiamo ritrovato essere tutto rovinato. Ho trovato in detto palmento il portone che esce fuori dalla strada rifatto da nuovo". Una ulteriore serie di lavori, diretti dall'ingegner Domenico Vinaccia, interni agli ambienti del piano nobile del palazzo ed il rifacimento del manto di copertura, si fanno risalire al 1769.

Il XX secolo, in particolare dalla seconda metà, è stato protagonista della grave alterazione subita sia internamente agli ambienti, come i gradini della scala settecentesca rifatti in c.a., che sulle facciate esterne, principalmente quella a meridione, invasa, senza alcuna regola, da balconi in c.a, nuove aperture e infissi di diversa natura. L'interno, parzialmente disabitato e gravemente compromesso staticamente, funzionalmente ed igienicamente, conserva solai voltati sul lato orientale e solai lignei nei restanti ambienti.

L'attuale condizione del Palazzo quindi è caratterizzata da gravi dissesti statici dovuti, oltre che all'incuria e all'eccessivo frazionamento dello stesso, ai danni provocati dal sisma del 1980 a seguito del quale si è verificato il crollo parziale del piano di copertura nella parte occidentale. Gli ambienti laterali al piano terra si confondono con l'edilizia attuale che li affianca e in alcuni casi li penetra, cancellandone la configurazione originaria. In tale caotica condizione si può ancora individuare la originaria disposizione dei locali, i cosiddetti bassi, originariamente otto dove vi si svolgevano diverse attività, ed oggi occupati da vari locali commerciali.

### **Santuario Mia Madonna e Mia Salvezza**

Comunemente chiamato anche Tempio, si tratta di un Santuario e, benchè ubicato sul territorio di San Cipriano d'Aversa, fa parte di una delle 4 sedi religiose di Casapesenna (con la Chiesa Parrocchiale Santa Croce, la Cappella di Isola e la Cappella della Madonnella).

Il tempio mia Madonna mia salvezza si trova in via Don Salvatore Vitale. L'edificio rappresenta uno splendido esempio di architettura religiosa contemporanea, il progetto venne realizzato su ispirazione dello stesso parroco don Salvatore Vitale come celebrazione in terra della gloria di Maria.

L'edificio è sovrastato dalla gigantesca statua della Madonna, alta 7 m, illuminata di notte, ad indicare che essa è la luce che guida il cammino. Tutta la struttura è stata realizzata grazie alle offerte dei fedeli di Casapesenna e ed è, a tutt'oggi, meta di numerosi pellegrini: è stata visitata nel 1990 da sua Santità Giovanni Paolo II; sia il Tempio, sia la Chiesa Santa Croce rientrano negli itinerari giubilari del 2000.

## **3.2. ANALISI TERRITORIALE**

Il territorio comunale è stato oggetto di rilievo aerofotogrammetrico commissionato dall'Amministrazione Comunale.

Le planimetrie che costituiscono i primi allegati del Piano riportano la rappresentazione dello stato dei luoghi e del patrimonio edilizio, insistente sul territorio.

Le planimetrie rappresentano, in particolare, l'aggiornamento del rilievo aerofotogrammetrico che è stato compiuto attraverso ortofoto ripresa nel 2018.

La rappresentazione grafica evidenzia, in particolare, la carenza delle dotazioni urbanistiche più elementari.

### **3.2.1 LA CONURBAZIONE AVERSANA**

Il comune di Casapesenna è uno dei 19 Comuni che costituiscono la conurbazione aversana. La conurbazione vanta una popolazione di 225.000 abitanti e, interessando la parte più meridionale del territorio della provincia di Caserta, ha un'estensione di 200 Km<sup>2</sup>. circa.

L'area in parola è attraversata dalla S.S. Appia in direzione Nord-Sud; è sede di un importante nodo ferroviario, che è quello della città di Aversa.

In essa si è verificato il primo processo, in ordine di tempo, di conurbazione verificatosi in Provincia di Caserta tra Enti locali tra loro confinanti.

Solo di recente attraverso la realizzazione della viabilità regionale, hanno trovato soluzione i problemi del collegamento tra i territori confinanti, tanto in direzione N.S. quanto in direzione E-O.

Carenze infrastrutturali permangono tanto nella viabilità interna all'area, quanto nella dotazione di attrezzature urbane.

Nell'area si rileva un rilevante sviluppo demografico, una sostenuta espansione del tasso di attività con ampia presenza femminile, sicuro indice delle modificazioni sociali intervenute.

Resta significativa nella zona la presenza di attività manifatturiera e forte il peso dell'agricoltura e dell'edilizia.

Tuttavia, anche qui si avverte la propensione del tessuto economico verso il terziario che è l'unico settore nel quale si determinano nuove occasioni di lavoro.

La conurbazione Aversana nel Piano Territoriale Regionale è riportata in un unico Sistema Territoriale di Sviluppo distinto come E4, a dominante urbano industriale.

Per essa resta pressante la necessità di interventi che le conferiscano più autonome prospettive di sviluppo e più equilibrate caratteristiche di urbanizzazione.

### **3.2.2 LA RETE DELLA MOBILITA'**

La zona Aversana, come detto, è attraversata da Nord a Sud dalla Statale Appia e dalla linea ferroviaria Napoli-Roma, di cui la vicina Stazione di Albanova, nonché quella del vicino comune di Villa Literno costituiscono nodi importanti, per la loro funzione di smistamento del traffico passeggeri e merci, nonché

per la loro vicinanza alle più importanti stazioni di Aversa e Napoli. Il comune di Casapesenna non dispone di una stazione ferroviaria propria, malgrado il fascio di binari rappresenti il confine sul lato nord. Spesso i cittadini si recano per viaggiare sulla tratta Roma-Napoli (via Aversa), alla stazione di Albanova, o in alternativa alla suddetta stazione di Villa

Literno (via Aversa e via Pozzuoli). Il collegamento con la vicina stazione di Albanova è consentito dai numerosi attraversamenti sia pedonali che carrabili, che consentono di raggiungere facilmente la predetta stazione.

Tuttavia, su tali tratte, cominciano a manifestarsi insufficienze che richiedono interventi di potenziamento e di modernizzazione, in cui potrebbe rientrare la stazione di Albanova.

La zona è interessata ancora da infrastrutture stradali che assicurano i collegamenti in direzione Est-Ovest e sono l'Asse Mediano e l'Asse di Supporto tra loro collegati in direzione Nord-Sud dalla S.S.265.

Le strade richiamate hanno caratteristiche di scorrimento veloce e sono a quattro corsie.

### **3.2.3 IL COMUNE DI CASAPESENNA**

Il comune di Casapesenna appartiene alla Provincia di Caserta, e confina con altri comuni tutti ancora della stessa Provincia.

Il territorio comunale di Casapesenna occupa una superficie di 3,05 Km<sup>2</sup>; posto quasi sul limite amministrativo della Provincia, confina a nord ed ovest con il comune di San Cipriano D'Aversa (CE), ad est con i comuni di San Marcellino e Villa di Briano (CE), a sud-est con il comune di Trentola-Ducenta (CE) e a sud con il comune di Giugliano in Campania (NA). Occupa parte del territorio posto a Sud del Volturno, nella piana bonificata dei Regi Lagni, con andamento assolutamente pianeggiante. Situato all'interno della vasta area definita "agro aversano", che si estende nell'area limitrofa alla città di Aversa, il territorio è completamente pianeggiante e vi troviamo terreni coltivati a frutteti, ad ortaggi e seminativi vari. Questa situazione orografica e la vicinanza con altri centri storicamente consolidati ha influenzato, insieme ad altri fattori, lo sviluppo urbanistico facendo sì che un'ampia zona del territorio comunale, quella a nord, sia densamente costruita ed abitata.

Più in particolare il Comune fa parte del cosiddetto Agro-Aversano che interessa 19 comuni del settore meridionale della Provincia di Caserta, confinante con la provincia di Napoli. Come si vedrà nel prosieguo, essi costituiscono nel PTR il Sistema Territoriale di Sviluppo (STS) E4, a dominante urbano-industriale, denominato Sistema Aversano, mentre nel PTCP di Caserta essi costituiscono il Sistema locale del lavoro di Aversa.

La struttura fisica del suolo è descritta nella relazione e negli atti propri degli studi geologici, redatti in allegato alla presente proposta di PUC, a cui eventualmente si rinvia per maggiori approfondimenti.

La zona non presenta particolari caratteristiche negative ai fini edilizi.

Di recente, il territorio comunale è stato classificato come zona a rischio sismico di II categoria.

La descrizione degli aspetti geomorfologici ed idrologici del territorio comunale è contenuta nella relazione elaborata dal geologo incaricato. Lo studio dell'uso agricolo del suolo è stato curato dal dott. agron. Luigi Zagaria, che ha esposto i risultati del suo esame nella relazione di cui egualmente si è presa visione, per una migliore cognizione delle caratteristiche del territorio sotto il profilo economico e produttivo.

Ulteriori incarichi sono stati conferiti per il piano di zonizzazione acustica e per la redazione della V.A.S. da allegare ancora al redigendo P.U.C.

Tutti i predetti elaborati specialistici fanno parte integrante del P.U.C. e saranno adottati dalla G. C. unitamente alle tavole dello stesso P.U.C., per costituire la proposta progettuale da approvare alla fine del procedimento, ai fini della dotazione da parte del Comune di un nuovo ed idoneo strumento urbanistico.

#### **3.2.4. ASPETTO URBANO**

La struttura urbana di Casapesenna occupa quasi tutta la porzione a nord del territorio comunale e il centro urbano presenta soluzione di continuità con i comuni limitrofi costituenti l'ex conurbazione di Albanova, attraversata dal fascio di binari che fa anche da linea di confine superiore del comune di Casapesenna, collegato da tre ponti, rispettivamente al limite nord-ovest, nord e nord-est del territorio comunale con S. Cipriano d'Aversa. La parte più antica dell'abitato è il risultato di un processo evolutivo iniziato già in epoca romana, come detto nel paragrafo precedente.

Menzionata nel 964 d.C. in un documento del principe longobardo Landolfo di Capua, venne inserita in epoca normanna nei domini della contea di Aversa. Verso la fine del XIII secolo, insieme alla vicina Casal di Principe, entrò a far parte dei possedimenti di Giacomo Stendardo, cui era stata concessa da Carlo d'Angiò, e nel Quattrocento passò alla famiglia Origlia di Napoli. In seguito appartenne agli esponenti di diverse illustri casate, quali Roberto Ambrosio di Sanseverino, conte di Caiazzo, e Giacomo Mormile, e successivamente passò ai Bonito; questi ultimi la tennero fino al 1806, anno in cui Giuseppe Bonaparte, re di Napoli, emanò la legge sull'abolizione dei diritti feudali. Dopo aver fatto parte per lungo tempo del comune di San Cipriano d'Aversa, nel 1973 è divenuta autonoma. Il toponimo è un composto di "casa" e di un elemento antroponimico simile al latino PESCENNIUS. Interessante esempio di architettura sacra è la chiesa di Santa Croce, edificata in epoca incerta e più volte rimaneggiata nel corso dei secoli: all'interno si ammirano un pregevole

altare maggiore e alcune belle statue in legno del XVIII e del XIX secolo, raffiguranti Sant'Elena, l'Addolorata, l'Immacolata e Sant'Antonio da Padova.

L'urbanizzazione della parte sud del territorio comunale è molto lenta soprattutto negli ultimi quindici anni.

### 3.3. ANALISI SOCIO ECONOMICA E DEMOGRAFICA

L'analisi socio-economica e demografica, utile alla definizione della proposta di Piano Urbanistico Comunale è stata condotta sulla base degli elementi elaborati dall'Ufficio Statistica della Camera di Commercio di Caserta, sulla base dei dati raccolti dall'ISTAT, istituto Tagliacarne, Banco di S.Spirito, SIP e RAI.

Gli opportuni raffronti sono stati sviluppati con gli omologhi dati provinciali, regionali e nazionali.

I dati in parola, relativi a censimenti 1981, 1991, 2001 e 2011, sono raccolti nell'appendice statistica.

Un'utile comparazione è stata, infine, compiuta con i dati forniti dall'Amministrazione Comunale e/o ufficialmente noti, per le grandezze determinanti ai fini delle scelte dimensionali del Piano.

#### 3.3.1 LA POPOLAZIONE

Anche se il contesto urbano non presenta caratteristiche di qualità, il numero degli abitanti continua ad aumentare (salvo sporadiche battute d'arresto in determinati anni, in cui la popolazione è diminuita rispetto all'anno precedente), la popolazione è aumentata di circa duemila abitanti da cinquanta anni a questa parte, anche se si rileva che il livello di crescita si è molto ridotto negli ultimi anni, fino ad azzerrarsi in alcuni anni.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Maschi	-	-	-	3.260	3.371	3.276	3.214
Femmine	-	-	-	2.694	3.415	3.353	3.437
Totali	3.643	4.590	5.014	5.954	6.786	6.629	6.651

Vi sono a Casapesenna 5891 individui in età scolare, 2845 dei quali maschi e 3046 femmine.

Genere	Laurea	Diploma	Licenza Media	Licenza Elementare	Alfabeti	Analfabeti
Maschi	145	568	1083	586	341	122
Femmine	178	514	980	715	453	206
Totale	323	1082	2063	1301	794	328

Cresce il numero delle famiglie negli ultimi 10 anni: si passa dalle 2070 unità nel 2007 alle 2480 del 2017, tuttavia il numero medio di abitanti per nucleo familiare scende progressivamente, da 4.1 componenti nel 1981, a 3.6 nel 1991, a 3.2 nel 2001, a 3 nel 2011, per finire a 2,83 oggi (2017).

Aumenta la durata media della vita e si riduce la natalità con il conseguente aumento della percentuale di anziani nel totale della popolazione.

La popolazione attiva è anch'essa in diminuzione e trova con sempre maggiore incidenza collocazione nel terziario, pur conservando significativa presenza nel settore manifatturiero e continuando a segnare una progressiva riduzione in agricoltura.

Continua a sussistere il fenomeno del pendolarismo, che caratterizza le abitudini di lavoro dei Casapesenesi, che spesso, pur mantenendo la residenza a Casapesenna, si spostano per lavoro anche in sedi lontane.

Sotto il profilo socio-economico si rileva che:

- a) La popolazione negli ultimi 15 anni registra un saldo decisamente positivo del movimento naturale, mentre quello del movimento migratorio è contraddittorio;
- b) i dati sulla scolarizzazione (rapporto alunni/popolazione) sono in linea con le medie territoriali, mentre è il secondo comune con reddito medio pro-capite più basso (€ 5.300) nella Regione Campania;
- c) interessanti i dati sulle attività produttive: gli addetti nell'industria, servizi, artigianato, agricoltura e istituzionali sono aumentati, invece risultano in calo gli addetti al settore del commercio.

In sintesi, il profilo che si legge, malgrado ogni suggestione negativa, è quello di un territorio dotato di un elevato grado di vivacità, capace di rispondere alle dinamiche di sviluppo dell'area di appartenenza, partecipando ed integrandosi con gli impulsi dei settori economici di quest'ultima.

La comunità appare ancora piuttosto legata alle proprie tradizioni ma nello stesso tempo mostra una discreta apertura nei confronti del progresso e un certo dinamismo nelle attività economiche. L'agricoltura, favorita dalla conformazione pianeggiante del territorio comunale, è intensamente praticata e riveste ancora un ruolo importante nella formazione del reddito. Una discreta percentuale della popolazione locale è occupata nel settore secondario, che negli ultimi tempi ha conosciuto un apprezzabile sviluppo, pur non essendo ancora in grado di fornire occupazione a tutta la manodopera presente sul posto. Il terziario annovera una rete distributiva commisurata alle esigenze della comunità. Sede degli ordinari uffici municipali e postali, fa registrare qualche carenza nel panorama delle strutture e dei servizi di pubblica utilità: è dotata, infatti, di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado ma non possiede strutture culturali di rilievo (come biblioteche o musei), né un adeguato apparato ricettivo; per quanto riguarda l'assistenza sanitaria, inoltre, può fare affidamento soltanto sulla farmacia, oltre che su un ambulatorio distrettuale dell'ASL.

Ne derivano in conseguenza, difficoltà di carattere sociale e la necessità di servizi per i quali si riscontra difficoltà ad acquisire e praticare modalità, approcci e operatività in linea con le moderne strategie.

Per assolvere al meglio alla domanda di servizi sociali, l'Amministrazione comunale, avendo personale e strutture insufficienti, si avvale il più delle volte, della collaborazione di associazioni, enti no-profit, cooperative sociali, che offrono la loro collaborazione con profitto, come è testimoniato dai beneficiari della loro attività

Vi sono, altresì aree di criticità sociale ed “aree di esclusione sociale estrema”, generate da:

- disoccupazione;
- difficoltà d'accesso alle informazioni sulle opportunità offerte dal sistema pubblico;
- difficoltà culturali, relazionali e procedurali nei rapporti con gli apparati in particolare da parte di analfabeti, nomadi, extracomunitari, ecc;
- difficoltà di identificazione dei “contesti di rischio” per i minori;
- microcriminalità;
- ignoranza (quantitativa e qualitativa) dei cittadini indigenti da parte degli Enti pubblici;
- livelli di reddito al di sotto della soglia di povertà.

Nel tessuto sociale, particolari problemi vivono gli anziani, i diversamente abili, i minori, le ragazze madri, gli ex detenuti.

Manifestazioni negative, si rilevano, ancora, per la presenza di alcuni casi di alcolismo, di tossicodipendenza e di disagio psichico.

Il problema della disgregazione sociale e dell'emarginazione è legato anche all'assenza di infrastrutture sociali, di centri di incontro per i giovani, di spazi di confronto, di scambio e di socializzazione, di centri di creazione e fruizione di cultura, di centri di consulenza per il lavoro, di punti di accesso alle informazioni di strumenti e spazi attrezzati per l'alfabetizzazione tecnologica che consentano ai giovani del luogo, di essere "dentro" la società dell'informazione per non essere "tagliati fuori" dalle opportunità lavorative. Nel caso delle politiche giovanili esistono delle valide iniziative e dei progetti attivati che però non fanno ancora parte di una programmazione sistematica ed integrata.

### **3.3.2 IL PATRIMONIO EDILIZIO**

Il patrimonio edilizio di Casapesenna è stato oggetto di una indagine specifica.

Il centro storico è costituito, nella generalità dei casi, da vecchi edifici, oggetto di rifacimenti, da case a corte, del tipo residenza-lavoro; testimonianza di un'epoca e di una economia particolare, spesso oggetto di trasformazioni invasive e dalla quasi totalità di piccoli edifici mono-bifamiliari che rappresentano la parte più recente e cospicua della produzione edilizia.

Le strutture edilizie si trovano diffuse sul territorio e comprese in una trama urbana oggetto di iniziative talvolta abusive, caotica e rimaneggiata.

La consistenza immobiliare di ciascuna abitazione è divenuta più ampia negli ultimi 20 anni, con un indice di affollamento delle abitazioni pari ad 1.0, più basso del dato regionale ma più alto di quello nazionale.

E' basso il numero delle stanze non occupate nell'ultimo censimento con incidenza modesta sul totale, con valori in linea con la media regionale ma più bassi di quelli registrati a livello nazionale.

Il patrimonio edilizio di Casapesenna in termini abitativi è decisamente "vecchio", la quasi totalità degli edifici è infatti costruita prima del 1966, con picchi tra il 1931 e il 1940 .

Circa il 72% della popolazione abita in casa di proprietà.

Nel complesso, attraverso l'indagine diretta, non è emersa, sul piano abitativo, una situazione di difficoltà, principalmente sotto il profilo qualitativo e funzionale.

Tuttavia la carenza in alcuni casi di servizi e di confortevolezza che, attualmente, costituiscono requisiti irrinunciabili, segnalano il cammino che ancora va percorso per portare la comunità a standard abitativi al passo con i tempi.

### **3.3.3 LA DOTAZIONE DI AREE DI USO PUBBLICO**

L' indicazione della dotazione comunale di aree di uso pubblico risulta particolarmente agevole, in dipendenza della loro presenza estremamente ridotta.

Di queste aree si riporta l'ubicazione e la superficie nella tabella che segue.

Nella elencazione è ancora opportunamente indicata la loro utilizzazione, in funzione del settore dei servizi – scuola, verde attrezzato, servizi generali – del quale va a coprire il fabbisogno.

UBICAZIONE	DESTINAZIONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE MQ	TOTALI MQ
Via L.DaVinci	Scuola Secondaria di primo grado	SCUOLA MEDIA G.PASCOLI	4936,74	14702,46
Via G.Pascoli	Scuola materna ed elementare	DIREZIONE DIDATTICA	9765,72	
Via del Giglio	in attesa	-	1812,87	1812,87
Via L.DaVinci	in attesa	-	2433,66	2433,66
Via Francesco Petrarca	in attesa	-	4477,82	4477,82
C.so Europa Trav. XIII	Municipio		1470,45	1470,45
Via Orazio	Parco pubblico	PARCO DELLA LEGALITA'	4703,45	4703,45
Via Baronìa	Cimitero		10763,97	10763,97
C.so Europa	Cappella	MADONNELLA	354,69	2660,23
P.zza A.Petrillo	Chiesa/Parrocchia	SANTA CROCE	1948,87	
Via G.Marconi	Cappella	DEL CROCIFISSO	119,44	
Via V.De Gama	Cappella	SAN PIETRO IN VINCULIS	237,23	
			TOTALE mq	<b>43024,90</b>

Le aree di uso pubblico presenti sul territorio comunale raggiungono la superficie complessiva di mq. 43.024,90, mentre la dotazione di attrezzature di interesse generale ammonta a 25214,16 mq, soli 3,55 mq/ab. La dotazione di standard per abitante è maggiore di 18 mq/ab , valore minimo stabilito dal DM 1444/68 e dalla L.R. 14/82 .

Dai calcoli effettuati emerge che il deficit di standard al 2028 è pari a 128.873,90. Tale deficit sarà colmato attraverso l'ubicazione di mq 45.134,18 esternamente alle zone di espansione "Ci". L'ulteriore superficie per standard sarà ubicata nelle zone di espansione "Ci", attraverso la predisposizione dei P.U.A.

Le aree per standard da allocare nelle zone “C” e “C1” saranno pari ad una percentuale media del 46% calcolata sull’intera superficie delle predette zone “Ci”, al netto delle aree occupate da edifici non oggetto di ristrutturazione urbanistica e della viabilità. Nella redazione dei singoli PUA verrà poi definita la quota effettiva attribuita agli standard di progetto per il suddetto ambito, fermo restando il rispetto della percentuale media generale del 46% sopra richiamata.

## **PARTE QUARTA – GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE - IL LORO SODDISFACIMENTO QUALE CONTRIBUTO LOCALE ALLA STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

### **4.1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO**

Nella seconda parte della presente relazione, si sono richiamati i riferimenti e lo stato della pianificazione territoriale, regionale e provinciale.

La proposta di Piano Regionale, ha completato l’iter dell’approvazione, tanto da potersi considerare ormai prossima all’approvazione finale.

Il Piano di Coordinamento Provinciale, come detto risulta approvato e vigente.

La lettura degli atti, che costituiscono la proposta di Piano Regionale e del Piano di Coordinamento Provinciale, ha consentito, tuttavia, di cogliere i principi cui il documento si ispira e di conformare, agli stessi principi, i lineamenti della pianificazione comunale.

Risulta opportuno fare una considerazione, che sottolinei l’urgenza e l’esigenza della definizione del PUC.

Tale considerazione attiene alle condizioni più generali in cui versa lo sviluppo urbano nel Comune di Casapesenna ed alla necessità di intervento che reclama lo spontaneismo edilizio affermatosi negli ultimi anni come comportamento generalizzato.

In definitiva, obiettivo prioritario, è apparso quello di conferire al territorio, una disciplina urbanistico-edilizia che ponga termine ai guasti provocati nel passato dall’abusivismo ed un’azione

di riqualificazione del tessuto urbano, che restituisca ai residenti condizioni di vita più umane ed accettabili, consentendo di soddisfare, oltre all'elementare esigenza di un tetto anche ad esigenze, non meno importanti, di vita e di relazione.

Pertanto, nel definire una risposta adeguata a tale obiettivo prioritario e nel curare che l'assetto del territorio risponda al soddisfacimento dei bisogni elementari più diffusamente indicati nel seguito, ci si è preoccupati che il PUC risulti anche rispondente alle indicazioni del PTR e del PTCP, e dia possibilità di attuazione alle azioni che il PTR e il PTCP prevedono nell'ambito dei suoi quadri strategici.

In conformità delle linee generali sin qui esposte, e nel rispetto dell'obiettivo indicato come prioritario, il PUC assolverà quindi, alle ulteriori finalità:

- previsione di una rete cinematica, idonea a garantire la necessaria connessione tra le diverse parti del territorio;
- azione di tutela paesaggistica ed ambientale nei confronti delle zone territoriali meritevoli; ovvero, confinamento del territorio compromesso da localizzazioni inquinanti;
- soddisfacimento del fabbisogno abitativo (una casa per ogni famiglia);
- integrazione della dotazione di aree di uso pubblico a sanatoria delle insufficienze pregresse;
- adeguata previsione delle aree di uso collettivo in dotazione degli insediamenti urbani per uno sviluppo civile ed equilibrato;
- riqualificazione e recupero degli insediamenti di tipo abitativo, avviati in assenza di strumentazione urbanistica;
- soddisfacimento del fabbisogno di aree per insediamenti di tipo produttivo, necessarie allo sviluppo socio-economico della comunità, non solo locale.

Ai fini della redazione del P.U.C. il territorio è stato diviso in due rappresentazioni planimetriche, una strutturale (vedi tavola) ed una operativa (vedi tavola).

Gli interventi di nuova edificazione sono raccolti nella tavola operativa, mentre in quella strutturale sono evidenziati i tessuti storici e i vincoli.

Tra i vari elaborati di progetto esiste una tavola di raccordo tra quella strutturale e quella operativa, che raccoglie e unisce le informazioni e le restituzioni grafiche delle due suddette tavole.

Nelle pagine che seguono, precedute dalla valutazione della dimensione demografica del problema e dalla quantificazione del fabbisogno abitativo cui risponde la definizione del

PUC, sono brevemente illustrate le proposte del Piano per il soddisfacimento degli obiettivi richiamati.

## **4.2. LA DIMENSIONE DEMOGRAFICA DELL'INSEDIAMENTO**

### **4.2.1. CRITERI E RIFERIMENTI**

L'arco di tempo di attuazione del presente Piano Urbanistico è previsto pari a dieci anni, decorrenti dal 2018.

Ai fini delle scelte da compiere e delle trasformazioni urbane da operare, risulta indispensabile determinare la dimensione demografica alla quale va proporzionato il Piano.

La dimensione demografica in parola si ritiene possa essere individuata a partire dalla entità della popolazione attualmente residente ed incrementando la stessa tanto delle unità corrispondenti alla aspettativa di crescita naturale statisticamente calcolata, quanto della quota di immigrazione possibile, in riferimento alle iniziative ed alle modificazioni socio-economiche interessanti il territorio, nell'arco di tempo considerato per l'attuazione del Piano.

### **4.2.2 LA POPOLAZIONE RESIDENTE E LA QUOTA DI CRESCITA NATURALE**

La popolazione del Comune, quale risulta dai rilevamenti statistici e dall'anagrafe comunale, è costituita, al 31/12/2016, da un numero di residenti di 7.044 unità.

Il numero dei residenti si modifica nel tempo in virtù del saldo anagrafico, per un verso, e del saldo migratorio, per l'altro.

Ai fini della valutazione della popolazione per il 2028, si preferisce tenere separate le due quote, e nella tabella che segue si riportano i valori annuali del saldo naturale verificatisi nei dodici anni antecedenti il 2016, utili alla formulazione della previsione della crescita della popolazione nei dodici anni successivi al 2016, al fine di quantificare la popolazione al 2028, cioè a dieci anni dall'anno corrente.

I valori in parola sono forniti dal Comune di Casapesenna:

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>
<b>2004</b>	31-dic	<b>6.652</b>	22	0,33%
<b>2005</b>	31-dic	<b>6.650</b>	-2	-0,03%
<b>2006</b>	31-dic	<b>6.620</b>	-30	-0,45%
<b>2007</b>	31-dic	<b>6.589</b>	-31	-0,47%
<b>2008</b>	31-dic	<b>6.633</b>	44	0,67%

<b>2009</b>	31-dic	<b>6.782</b>	149	2,25%
<b>2010</b>	31-dic	<b>6.874</b>	92	1,36%
<b>2011</b>	31-dic	<b>6.651</b>	-223	-3,24%
<b>2012</b>	31-dic	<b>6.684</b>	33	0,50%
<b>2013</b>	31-dic	<b>6.868</b>	184	2,75%
<b>2014</b>	31-dic	<b>6.941</b>	73	1,06%
<b>2015</b>	31-dic	<b>6.987</b>	46	0,66%
<b>2016</b>	31-dic	<b>7.044</b>	57	0,82%

#### 4.2.3 LA POPOLAZIONE AL 31.12.2028

Tenuto conto del saldo anagrafico medio verificatosi nei dodici anni antecedenti il 2016, pur nella consapevolezza dei limiti che il metodo nasconde, si valuta la consistenza della popolazione al 2028, presente per crescita naturale, avvalendosi della nota espressione dell'interesse composto:

$$P_{28} = P_{16} (1 + \Sigma\%/100)^{(2028-2016)} \text{ ossia:}$$

$$P_{28} = P_{16} (1 + \Sigma\%/100)^{12}$$

Dove  $P_{28}$  e  $P_{16}$  sono rispettivamente il numero dei residenti al 2028 (ipotizzati per saldo naturale) e quello al 2016, ed  $\Sigma\%/100$  rappresenta la media degli incrementi anagrafici nei precedenti dodici anni. Sostituendo nell'espressione i valori relativi si ottiene:

$$\pm \%_m = \Sigma\% / 12 = 6,21/12 = 0,5175$$

$$P_{28} = P_{16} (1 + \Sigma\%/100)^{12}$$

$$P_{28} = 7.044 (1 + 0,5175/100)^{12} = 7.494$$

#### 4.2.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO

Determinato il numero degli abitanti, il soddisfacimento dell'obiettivo prefissato di porzionare la capacità abitativa del territorio al conseguimento di una abitazione per famiglia consente di determinare il fabbisogno in vani e, quindi, in cubature residenziali.

Il fabbisogno in vani viene calcolato come differenza tra il numero dei vani necessario ad assicurare agli abitanti presenti sul territorio, raccolti in famiglie di media composizione, una abitazione adeguata ed il numero dei vani già presenti nel patrimonio edilizio esistente in Casapesenna.

La composizione media della famiglia risulta dalle grandezze risultanti dal censimento, riportate nella tabella.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Residenti</b>	6.652	6.650	6.620	6.589	6.633	6.782	6.874	6.651	6.684	6.868	6.941	6.987	7.044
<b>Famiglie</b>	2.088	2.082	2.070	2.070	2.077	2.116	2.155	2.311	2.188	2.299	2.344	2.363	2.426

<i>Componenti per Famiglia</i>	3,19	3,19	3,20	3,18	3,19	3,21	3,19	2,88	3,05	2,99	2,96	2,96	2,90
--------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Come si vede, si va dai 3.19 componenti del 2004 ai 2,90 componenti del 2016 per il nucleo familiare.

Il dato del 2011 presenta un'ampiezza media in scia se rapportato alla regione Campania, mentre è leggermente superiore se il confronto è con l'Italia intera.

Si assume che al 2028 – l'anno al quale si riferisce il proporzionamento del Piano - la consistenza della famiglia possa aumentare leggermente, e valere 4,00 componenti/famiglia per le nuove abitazioni, calcolando per ogni nuova famiglia un'abitazione.

Analogamente, il valore medio della consistenza dell'abitazione utilizzata da ciascuna famiglia tende a crescere, in relazione alla agiatezza economica delle famiglie e viene indicato nel seguito, sempre sulla base dei dati censiti:

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Abitazioni occupate	1.068	1.488	1.763	2.218	3.050	3.156	3.203
Stanze occupate	2.338	3.638	5.441	7.842	11.677	12.310	12.495
Stanze/abitazioni	2,19	2,44	3,08	3,53	3,83	3,90	4,82

Il valore medio del numero di stanze/abitazione (vani/abitazione) passa quindi, da 2,19 unità del 1951 a 4,82 unità nel 2011, valore dedotto dividendo il dato dell'ultimo censimento nazionale, inerente la superficie media delle abitazioni del territorio di Casapesenna, pari a 96,55 mq, per la superficie media da attribuire a ciascun vano, pari a 20,00 mq.

Tale valore esprime il costante aumento della consistenza media delle abitazioni negli anni, a segnalare che il fenomeno è influenzato, non solo dalla crescita del tenore di vita, ma anche dalle modificazioni intervenute nei comportamenti e nelle relazioni delle persone, per cui si accetta che l'abitazione non possa scendere al di sotto di certi livelli dimensionali e funzionali. Pertanto, i valori dimensionali di cui tener conto per la determinazione del numero di alloggi necessari, terrà conto delle suddette risultanze.

Il comune di Casapesenna è assegnatario di 475 alloggi incrementabili del 15%, così come spiegato nel paragrafo innanzi riportato, in quanto risultano ubicate zone omogenee "C" in prossimità dei binari e delle strade di accesso, pedonali e carrabili, alla stazione di

Albanova, arrivando così a 546 alloggi realizzabili secondo le direttive del PTCP nelle previsioni al 31.12.2018 .

Sopraggiunto ormai l'anno di riferimento, si è deciso di proiettare le previsioni ad una nuova data, ovvero il 31.12.2028.

Di seguito si procede alla determinazione del numero di alloggi di cui dovrà dotarsi il Comune di Casapesenna al 31.12.2028:

• Abitanti previsti al 31.12.2028	7.494
• Alloggi da PTCP	546
• Ulteriori alloggi necessari al 2028	112
Totale alloggi 658	

La determinazione del fabbisogno degli alloggi necessari al 2028, si ottiene, infine, detraendo dal numero degli alloggi totali quelli realizzati sul territorio nell'arco temporale 2008-2018, quantificati in 62 unità.

Una quota di alloggi verrà assorbita dalle zone B1 in base ai lotti liberi, il cui indice è specificato nelle NTA. Tale quota è pari a 256 alloggi.

Per cui

Numero degli alloggi al 2028 = 658

Numero alloggi costruiti 2008-2018 = 62

Numero alloggi realizzabili in zona B1 = 256

Numero alloggi realizzabili in zone di nuova espansione = 340

Dal calcolo del fabbisogno abitativo nell'iter progettuale si erano raggiunte quote di alloggi necessari al 2018 più alte rispetto alle previsioni del PTCP, determinando una domanda abitativa superiore. Tuttavia la proiezione al 2028, che ha espresso la necessità della costruzione di ulteriori 112 alloggi in aggiunta a quelli attualmente assegnati dal PTCP, è perfettamente in sintonia con i dettami statistici imposti dall'ente provinciale, che all'art. 66 comma 2 delle normative allegate al PTCP, recita:

“Il dimensionamento residenziale di ciascun PUC è determinato, d'intesa con la Provincia, assumendo a base la quota parte (calcolata in proporzione agli abitanti residenti nel comune

nel 2007) del numero di alloggi previsti nel relativo ambito insediativo di cui al comma precedente. 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.”.

Si ricava, quindi, che l'incremento del 15% degli alloggi necessari al 2018, deriva non solo dall'incremento demografico della popolazione, così come sopra riportato, ma anche dalla presenza della Stazione ferroviaria nel Comune di S. Cipriano D'Aversa, ubicata a poche decine di metri dalla Zona omogenea “A” (centro storico), dalla Zona omogenea “B” e “C” del comune di Casapesenna. All'uopo per favorire lo scambio intermodale ed avere la possibilità di incremento della popolazione come sopra riportato, saranno creati appositi collegamenti e potenziati quelli esistenti, sia pedonali che carrabili, onde poter rendere fruibile e facilmente raggiungibile la stazione ferroviaria in parola, all'uopo in prossimità della linea ferroviaria sarà creata una zona per lo scambio intermodale, onde consentire di rendere comodo e vantaggioso l'uso della linea ferroviaria, attraverso il parcheggio ivi di moto ed auto. Il tutto come meglio illustrato ed evidenziato negli allegati elaborati grafici relativi alla mobilità.

Del quantitativo di alloggi, come sopra determinati, il 30% sarà destinato a Edilizia Residenziale Sociale, in base ad apposito regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale.

## INDIVIDUAZIONE IMMOBILI ABUSIVI

Per quanto attiene gli immobili abusivi esistenti sul territorio comunale oggetto di procedure di repressione del fenomeno dell'abusivismo edilizio, unitamente a quelli confiscati per reati connessi all'art. 416 bis del c.p.p., sono stati acquisiti al patrimonio pubblico con i seguenti provvedimenti:

ord. N	del	stato Pratica	dati catastali
59	15/11/2004	nota di trascrizione R.G. n. 6596 del 19-02-10	foglio 2 p.lla 1615
6	17/02/2006	nota di trascrizione R.G. n. 6595 del 19-02-10	foglio 12 p.lla 713
16	06/07/2009	nota di trascrizione R.G. n. 4785 del 08-02-10	foglio 2 p.lla 5010 sub 2
31	14/09/2006	nota di trascrizione R.G. n. 6599 del 19-02-10	foglio 1 p.lla 1073
5	11/04/2007	nota di trascrizione R.G. n. 6594 del 19-02-10	foglio 12 p.lla 394
16	03/09/2007	nota di trascrizione R.G. n. 6597 del 19-02-10	foglio p.lla 5430 sub 1
20	27/11/2007	nota di trascrizione R.G. n. 8320 del 03-03-10	foglio 11 p.lla 29
5	17/03/2008	nota di trascrizione R.G. n. 6598 del 19-02-10	foglio 12 p.lla 5183
6	18/03/2008	nota di trascrizione R.G. n. 6593 del 19-02-10	foglio 2 p.lla 5044
5	09/04/2009	nota di trascrizione R.G. n. 4423 del 05-02-10	foglio 2 p.lla 5572
23	07/09/2009	nota di trascrizione R.G. n. 4421 del 05-02-10	foglio 8 p.lla 294
24	18/09/2008	nota di trascrizione R.G. n. 8319 del 03-03-10	foglio 2 p.lla 5495
27	05/11/2008	nota di trascrizione R.G. n. 4422 del 05-02-10	foglio 2 p.lla 1208
28	17/12/2008	nota di trascrizione R.G. n. 8321 del 03-03-10	foglio 12 p.lla 5013
29	18/12/2008	nota di trascrizione R.G. n. 12211 de 29-03-10	foglio 2 p.lla 1618
18	05/06/2001	nota di trascrizione R.G. n. 42552 del 11-11-10	foglio 12 p.lla 5477
22	12/12/2012	dichiarazione del 30-05-13 prot 3368	foglio 8 p.lla 641 sub 3-4-5
10	02/04/2013	dichiarazione del 09-09-13 prot 5297	foglio 12 p.lla 5524 + sub
1	09/01/2013	dichiarazione del 08-11-13 prot 6577	foglio 14 p.lla 127 parte
379	18/01/2016	dichiarazione del 18-01-16 prot 379	foglio 2 p.lla 5517 sub 3
		solo terreno da demolizione fabbricati abusivi	foglio 2 p.lla 1450 di mq 376
		solo terreno da demolizione fabbricati abusivi	foglio 14 p.lla 203 di mq 818

I predetti immobili constano sia di terreni che di fabbricati, gli stessi hanno un'utilità sociale e nel P.U.C. saranno destinati per la loro intera totalità a zone omogenee "F" di interesse generale, a disposizione della società per fini sanitari, sociali, culturali, parchi pubblici, ecc...

Tali immobili, per la parte già destinata alla civile abitazione, sono stati opportunamente contabilizzati nel patrimonio edilizio disponibile.

### **4.3. L'UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

In relazione agli obiettivi prefissati ed in considerazione dei lineamenti di pianificazione territoriale definite dalle Amministrazioni sovraordinate, si è provveduto alla individuazione delle destinazioni d'uso del territorio.

Tali destinazioni sono state indicate nelle planimetrie del Piano, attraverso la suddivisione del territorio in zone omogenee, conformi alle classificazioni dettate dal D.M. n°1444 del 02.04.1968.

Le norme di attuazione, precisano con maggiore puntualità le destinazioni consentite ed i parametri ai quali va rapportato l'intervento di trasformazione urbana del territorio.

Nel seguito, si relaziona, in merito al soddisfacimento degli obiettivi posti a base della pianificazione.

#### **4.3.1. L'AZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

Il P.U.C. si propone di contribuire all'azione di tutela paesaggistica ed ambientale che è una precisa strategia dell'assetto territoriale alla quale si uniforma sia il P.T.R. che il PTCP della provincia di Caserta.

Nel senso indicato, nella consapevolezza dei limiti propri dell'Ente locale in ordine al livello dei problemi ed alla gerarchia dei poteri di intervento, si è limitato l'intervento dell'Ente locale alla individuazione sul territorio dei vincoli già decisi a livello regionale e provinciale ed, ancora, degli ambiti urbani meritevoli di particolari modalità e cautele nell'attuazione degli interventi di trasformazione.

Di tali ambiti il P.U.C. definisce gli indirizzi e le misure di tutela da adottare.

##### **4.3.1.1. LA DIFESA DELL'AMBIENTE NATURALE**

Sul territorio del comune di Casapesenna non insistono zone PA di Pregio Ambientale, né di aree SRA, ovvero di Sorgente di Rischio Ambientale.

Con la Legge Regionale 9 maggio 2016, n. 11. per la "Conservazione e valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo. Istituzione vincolo

ambientale” si sancisce la conservazione e la valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo, nonché dei territori dove esse insistono, prevedendo di tutelarne la tradizionale coltura, nonché i prodotti della vinificazione, fra cui il Vino Asprinio DOC, nella loro unicità.

secondo gli artt. 2 e 3 della citata Legge Regionale:

“ Sulle zone individuate per tale coltivazione dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Caserta (PTCP) è chiesta l’istituzione del vincolo ambientale secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni e nel rispetto delle fonti di disciplina statale.

La Regione e gli enti locali territoriali individuano ai sensi degli articoli 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) le aree di notevole interesse pubblico dove insistono le Alberate aversane e le viti maritate a pioppo che ricadono nei territori comunali indicati al comma 1 e negli altri territori individuati dalle Province e dai Comuni interessati e adeguano, conseguentemente, la pianificazione paesaggistica ai sensi della legge regionale 13 ottobre 2008, n.

13 (Piano territoriale regionale) e della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio).

Per quanto riguarda la tutela delle sorgenti e delle fonti d’acqua, si rappresenta che in conformità alle prescrizioni del PTCP sul territorio comunale non si riscontrano sorgenti acquifere da preservare, ne tantomeno fonti di captazione profonda di acque sorgive.

#### **4.3.1.2. LA DIFESA DELLE CARATTERISTICHE STORICHE E DI INTERESSE AMBIENTALE DEL TESSUTO URBANO**

In conformità a quanto già stabilito nel P.R.G. vigente, è stata individuato un ambito urbano di interesse ambientale, la cosiddetta Zona “A”, assoggettata, per gli interventi edilizi, alle prescrizioni indicate nella normativa di attuazione.

L’ambito urbano è caratterizzato da una tipologia edilizia e da una morfologia urbana che testimonia le origini e la storia del processo di inurbamento.

Per quanto attiene la tipologia edilizia, ove, purtroppo raramente, se ne conservano le vestigia, è elemento caratterizzante la corte contadina, sede originaria dei rapporti familiari e sociali.

Con essa la tortuosità delle strade, di dimensioni ridotte, poiché, lasciate tra gli edifici con la sola finalità di consentire il passaggio dell'uomo, è l'ulteriore tratto che definisce e rende tipico l'ambiente urbano.

Qualche episodio di qualità emerge tanto nell'edilizia civile, quanto nell'edilizia religiosa. Tuttavia, l'abbandono e la carenza di manutenzione nascondono le rare manifestazioni

interessanti e denunciano la necessità di intervento e di riqualificazione.

Molte alterazioni del tessuto urbano si sono succedute nel tempo: quali sopraelevazioni, inserimenti di nuovi corpi di fabbrica, ricostruzioni e sostituzioni improprie, demolizioni, alterazioni dei tetti, trasformazioni e manomissioni varie. Tutte le predette alterazioni hanno peggiorato e, talvolta, del tutto sfigurato l'originario tessuto urbano.

L'ambito urbano, indicato come zona "A", è stata definito e perimetrato ai sensi della L.R.

n°26 del 22.10.2002.

Tra gli elementi di pregio, tutelato sotto il profilo ambientale, architettonico e paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, in tale zona, vi è il Palazzo Baronale, collocato proprio nella piazza principale del Paese e dotato di una corte propria, il tutto come meglio descritto in precedenza nella presente relazione al punto 3.1.2.

#### **4.3.2. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ PER UNA STRATEGIA DELLE INTERCONNESSIONI**

Il territorio comunale si caratterizza per una estensione di circa 3 Km<sup>2</sup> e per una sagoma a "T", con asse orizzontale di circa 2.200 m e con quello verticale di circa 1.900 m.

Nell'ambito della viabilità di interesse sovracomunale, il territorio di Casapesenna non è attraversato da nessun asse di collegamento di rilievo.

La rete cinematica locale, di interesse comunale, sarà opportunamente potenziata, come in parte è stato già effettuato, con l'allargamento laddove possibile delle principali arterie cittadine e delle relative strade di attraversamento del tessuto urbano che si dipartono

da esse. E' già presente quale asse di smaltimento del traffico cittadino, la circumvallazione che cinge il centro abitato del Comune lungo tutto il suo lato Sud, per alcuni tratti, peraltro, tale arteria stradale ricade nel territorio dei comuni di San Cipriano d'Aversa e Trentola Ducenta. Quali assi di collegamento tra la predetta strada ed il comune di Trentola Ducenta, onde favorire l'uscita e l'entrata dal Comune in prossimità dell'area produttiva, sono stati individuati preventivamente due tracciati periferici (strade locali) da rafforzare nella parte Sud del territorio. Le suddette strade locali non hanno ancora un nome ma sono state individuate, come già ricordato, per la loro strategica posizione rispetto al comune confinante di Trentola-Ducenta.

Si prevede, oltre ad un rafforzamento di via del Giglio e di via Ciglio, la creazione di nuova viabilità nel quadrante nord-ovest: tale intervento oltre a prevedere una parallela a via del Ciglio ed un'arteria che si innesta su quest'ultima in corrispondenza con via Cagliari, dispone la creazione di un sovrappasso carrabile per congiungere la rete viaria di Casapesenna con quella di San Cipriano in corrispondenza della stazione FS di Albanova. È più che necessario migliorare la connessione tra i due Comuni per molteplici finalità ruotanti intorno al fattore fondamentale del condividere le dotazioni territoriali con maggior beneficio per la popolazione, unita a maggiore efficacia ed economicità della fornitura del servizio. A tal proposito, sempre a ridosso delle dette via del Giglio e via Ciglio, sarà creata un'attrezzatura di interesse generale per lo scambio intermodale, unitamente alla possibilità di collocare ivi altre attrezzature di interesse generale, onde consentire di parcheggiare auto e moto e fruire più comodamente e facilmente della stazione ferroviaria per la propria mobilità.

Ai fini di garantire la formazione di un tessuto urbano in grado di rispondere alle necessità di connessione tra le attività economiche e di offrire possibilità di scambi e di rapporti adeguati allo sviluppo economico, si è individuata in una quota pari al 10% della superficie territoriale libera per zone di nuova espansione, l'area da destinare alla mobilità (tuttavia, data l'individuazione

preventiva di alcuni standard e della viabilità di asservimento degli stessi, la quota esatta per nuova viabilità in zona C e C1 è pari a 12% delle stesse).

Tale aliquota del territorio è stata individuata come superficie da destinare all'uso collettivo

e da conferire al demanio comunale in sede di definizione dei PUA (l'aliquota indicata corrisponde ad

una rete di strade, a maglie rettangolari di m.x m.120 x 150 e larghezza stradale massima di m.10.00).

La rete cinematica descritta appare rispondente agli indirizzi dettati dal PTR e dal PTCP ed

assicura la mobilità sul territorio richiesta dalle esigenze delle attività produttive e dello sviluppo; alla

sua formazione la comunità locale è chiamata a contribuire a partire dall'offerta della disponibilità

delle superfici e degli spazi necessari.

#### **4.3.3. LE LOCALIZZAZIONI ABITATIVE**

In conformità alle prescrizioni del D.M. del 2.4.1968, n° 1444, si è provveduto a classificare le zone omogenee del territorio già urbanizzato e/o interessato dalla crescita urbana.

La zona "A", nei confini già individuati dal Consiglio Comunale all'atto dell'approvazione del P.R.G. attualmente vigente, e condivisi nella documentazione di questo Piano, obbedisce a criteri di tutela di un particolare ambiente urbano ma non pone obiettivi di salvaguardia di precisi riferimenti storici, di cui il tessuto urbano è sostanzialmente privo.

La perimetrazione e la individuazione della zona "A" è finalizzata a consentire la realizzazione di interventi di valorizzazione previsti dalla L.R. n° 26 del 22.10.2002.

Le rimanenti zone omogenee individuate sul territorio – zone Bi e Ci – sono state perimetrare con i criteri dettati dal D.M. n° 1444 del 2.4.1968 e sono zone destinate all'edilizia abitativa, opportunamente integrata dalle dotazioni e dai servizi a gestione pubblica utili a garantire qualità urbana e civili condizioni di vita.

Di esse la zona B e la zona B2, unitamente alla zona A, non sono considerate suscettibili di nuova edificazione e, quindi, non contribuiscono al futuro fabbisogno abitativo.

Le rimanenti zone, viceversa, offrono tutte, l'opportunità di nuovi interventi per finalità abitative ed in particolare – per ciascuna zona - è riportata nella tabella che segue la capacità

edificatoria ad essa attribuita, in relazione alle superfici edificabili comprese nel suo ambito e in dipendenza dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dalla normativa di attuazione.

#### CAPACITA' EDIFICATORIA DEGLI INSEDIAMENTI DI TIPO ABITATIVO

ZONA	SUPERFICIE EDIFICABILE LIBERA (MQ)	INDICE DI FABBRICABILITÀ RESIDENZIALE (MC/MQ)	CAPACITÀ EDIFIC. RESIDENZIALE (MC)
B1	97.429,31	1,05	102.300
C	43.733,33	0,75	32.800
C1	137600	0,75	103.200
<b>TOTALE</b>			<b>mc. 238.300</b>

Considerati i 658 alloggi (475 incrementati del 15% , come consentito dal PTCP, più 112 alloggi necessari nel decennio 2018-2028), risultanti dalla proiezione della curva demografica), si è quantificata in 263.200 mc. la volumetria necessaria, attribuendo 400 mq per singolo alloggio. Risulta quindi evidenziato, dall'analisi della tabella sopra riportata, che a fronte di 263.200 mc. necessari all'edificazione, saranno realizzati nelle varie Z.T.O. di espansione o di ampliamento residenziale solo 238.300 mc.

#### RISPETTO DELLE DENSITÀ TERRITORIALE E FONDIARIA NELLE ZONE RESIDENZIALI

Tale verifica viene effettuata sulla base delle disposizioni di cui all'art. 1.5, Titolo II, della Legge Regionale n° 14 del 20/03/1982, che prevede che la media delle densità territoriali nelle zone di espansione residenziale dev'essere pari o superiore ai 150 ab/ha, specificando, al comma 2, che dal computo delle aree vanno escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione e quelle destinate a standards urbanistici di livello comunale e di interesse generale.

Pertanto il calcolo effettuato non tiene conto della superficie delle zone "A" e "B", in quanto nel P.U.C. non sono considerate zone omogenee di nuova edificazione, ma soltanto di quella delle restanti zone residenziali di espansione (zone C e C1).

La superficie territoriale considerata, ottenuta dalla somma delle superfici delle singole zone residenziali di espansione, è pari, come si evince dalla tabella contenuta nella precedente sottosezione del presente capitolo, a mq **278.762,64**. Tale valore di superficie risulta essere già al netto delle superficie per standard esistenti e per lotti occupati da fabbricati non oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Dall'analisi dei dati urbanistici effettuata per ognuna delle zone omogenee interessate dall'espansione residenziale, essendo la superficie fondiaria complessiva pari a **96.703,62** mq. di tali aree, emerge come il predetto valore di 150 ab/ha sia soddisfatto per le nuove zone omogenee di espansione residenziale "C" e "C1".

Per ciascuna delle zone individuate si riportano di seguito brevemente i caratteri di omogeneità e le particolari funzioni ad essa attribuite nel processo di urbanizzazione.

#### **AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO DEI P.U.A.**

Le zone omogenee "C" e "C1" sono state suddivise in 20 ambiti territoriali di intervento. Per ognuno dei predetti ambiti è prevista la redazione e l'approvazione di un Piano Urbanistico di Attuazione, da redigere successivamente all'approvazione del P.U.C.

Per ognuno degli ambiti è stata individuata la superficie totale, quella per residenze, quella per viabilità e quella per standard.

Gli indici ed i parametri urbanistici riportati nei singoli ambiti, insieme alla rappresentazione grafica ivi contenuta e relativa all'entità ed all'ubicazione di standard urbanistici, aree residenziali e viabilità sono da ritenersi puramente indicativi e rappresentativi di una distribuzione possibile, ma assolutamente non vincolanti ai fini della successiva redazione dei P.U.A.

All'interno di alcuni dei predetti ambiti sono presenti anche aree vincolate per la presenza di viti maritate al pioppo, ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 09/05/2016.

Per le stesse aree non è possibile alcun tipo di trasformazione urbana ed edilizia; per le stesse, comunque, al fine della redazione dei PUA per le zone "C" e "C1", sarà possibile sfruttare gli indici urbanistici relativi alla loro estensione, su aree limitrofe appartenenti allo stesso ambito.

#### **4.3.3.1. ZONA "A" DI INTERESSE AMBIENTALE CON VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

L'ambito urbano è stato individuato nella sua estensione all'atto dell'approvazione del P.R.G. attualmente vigente nel Comune.

In conformità a quanto riportato nel paragrafo 3.1.2, il suo perimetro è stato indicato nello spirito della L.R. n° 26 del 22.10.2002 per favorire le occasioni di tutela delle preesistenze da quella Legge offerta.

Non si riscontrano sul territorio riferimenti e preesistenze in grado di caratterizzare la zona “A”, quale zona di interesse storico, nelle indicazioni del D.M. n°1444/1968 per cui si ritengono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il solo edificio tutelato ricadente in tale zona è costituito dal “Palazzo Baronale”.

Nella zona non si prevedono interventi edilizi per la realizzazione di nuove costruzioni, né si ritiene opportuno consentire programmaticamente una utilizzazione per nuove costruzioni, la cui eventualità è, tuttavia, sempre ipotizzabile ed è disciplinata nella normativa di attuazione.

Nella zona l’analisi dell’edificato e della popolazione residente denuncia la carenza di aree di uso pubblico e collettivo, i cui minimi sono stabiliti dal D.M. n° 1444 del 2/4/1968.

La normativa di attuazione, detta quindi le regole per la disciplina di interventi edilizi finalizzati alla manutenzione ed al recupero del patrimonio edilizio.

L’attuazione del PUC, nel suo ambito, non costituisce contributo al soddisfacimento del fabbisogno abitativo futuro.

#### **4.3.3.2. ZONA “B” RESIDENZIALE SATURA**

Comprende gli ambiti di rilevamento contrassegnati nelle tavole grafiche con la lettera “B”.

Il territorio in essa compreso ha estensione di Ha 22,84 .

L’ambito urbano è perimetrato sulla base del rilevamento delle consistenze edilizie che su di esso insistono.

Tali consistenze presentano una cubatura v.p.p. sempre superiore a mc. 1.5/mq. ed un rapporto di copertura superiore a 0,125.

In conformità alle prescrizioni del D.M. n°1444 del 2.4.68, tali parametri comportano la classificazione dell’ambito urbano come zona “B”.

La zona si caratterizza per la ridotta sezione trasversale delle strade e per l’altezza degli edifici che in genere si sviluppano in tre piani fuori terra.

La trama urbana è piuttosto fitta e non si rilevano spazi di uso pubblico, slarghi o piazze.

Absolutamente inadeguata risulta la dotazione di aree di uso pubblico.

La zona è stata, quindi, ritenuta inadatta ad accogliere nuove residenze.

E' da classificarsi pertanto come saturata.

In essa, quindi, non dovranno prevedersi nuove costruzioni.

Viceversa, vanno previste disposizioni premiali per promuovere iniziative finalizzate all'ampliamento e/o all'acquisizione di aree di uso pubblico, da favorire e consentire attraverso l'intervento edilizio diretto, estrinsecantesi nella richiesta di Permesso di Costruire.

In considerazione della aleatorietà che caratterizza l'attuazione degli interventi, la cubatura realizzabile attraverso di essi non è portata in conto per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo futuro.

#### **4.3.3.3. ZONA "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, PARZIALMENTE EDIFICATA**

Essa presenta una superficie complessiva di Ha. 85,27 , dei quali Ha 9,74 risultano liberi da costruzioni.

Il tessuto urbano che la costituisce è molto simile a quello della zona "B" per la ridotta dimensione delle strade e per la tipologia degli edifici.

Molti interventi edificatori, nel suo ambito, risalgono ad epoca precedente al 1985 e si giovano del condono introdotto dalla legge n° 47/1985 e dall'art. 39 della L. n° 724/1994.

La presenza, al suo interno, di aree libere da costruzioni, consente di ipotizzare l'attuazione di interventi finalizzati al recupero di più qualificate condizioni abitative ed alla integrazione degli spazi di uso pubblico.

La consistenza edilizia attuale, raggiunge i parametri che il D.M. del 1968 indica per la sua classificazione come zona "B", a sottolineare le potenzialità di recupero che essa offre.

Di fatto, con la finalità di promuovere i necessari interventi di recupero e di integrare l'insediamento abitativo, con la dotazione adeguata di standard urbanistici, utilizzando il principio della perequazione introdotto con la L.R. 16/2004, si è conferito all'ambito urbano una capacità edificatoria con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,05 mc/mq da applicarsi alle sole aree libere presenti.

La nuova consistenza edilizia edificabile, aggiunta a quella esistente, determina il conseguimento di un valore dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore ad 1,5 mc/mq.

La zona, pertanto, è stata classificata come zona "B1".

In essa sono previsti interventi edilizi diretti, così come meglio specificato nelle norme di attuazione.

#### **4.3.3.4. ZONA B2 – RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

La zona omogenea "B2" rappresenta il tessuto urbano esterno alla vecchia zonizzazione del PRG, in cui risultano soddisfatti i rapporti e gli indici indicati dal DM 1444/68 per le Z.T.O. "B"; in tale zona si riscontrano frequenti interventi edilizi abusivi; in essa si possono realizzare esclusivamente interventi di tipo indiretto per quanto attiene le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle già esistenti, previa approvazione di PUA aventi valore di Piano di Recupero Insediamenti Abusivi, così come disciplinato dall'art. 23 comma 5 della LURC.

Gli interventi indiretti saranno realizzati attraverso i Piani di Recupero per gli Insediamenti Abusivi. I PRIA definiscono, in conformità delle presenti NTA, le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti nel comparto in esame, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi; il tutto sfruttando ed applicando il principio della "perequazione urbanistica" previsto dalla normativa vigente.

Per migliorare la condizione abitativa in tale zona è necessario creare un mix funzionale e integrare gli interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, di attività produttive che si integrino con le residenze, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate. Per ottenere tali obiettivi potrà applicarsi anche il principio della "perequazione urbanistica".

La zona "B2" è costituita da ambiti territoriali non contigui, dislocati in zone esterne al vecchio perimetro urbano e caratterizzati dalla sussistenza di episodi edilizi attuati in difformità o assenza di strumentazione urbanistica regolarmente formata.

Le aree edificate presentano, quindi, un connettivo urbano che non si presta immediatamente alla individuazione di aree di uso pubblico da destinare alla mobilità, ed ancor

meno alla realizzazione delle più elementari strutture necessarie alla vita sociale ed agli indispensabili servizi collettivi.

Negli ambiti richiamati si sono determinati insediamenti abitativi e non.

In essi si sono succeduti nel tempo numerosi casi di richieste di sanatoria, presentate ai sensi delle norme del condono edilizio, quali la L.47/85; la L. 724/1994; la L. 326/2003, ovvero DPR 380/2001 art.31.

Essi, quindi, costituiscono parti del territorio particolarmente bisognose di interventi di riqualificazione, da attuarsi attraverso la definizione di uno strumento urbanistico preventivo. In linea di massima, comprendono parte del tessuto urbano già destinato nel PRG a zone E agricole.

La definizione di tale strumento ad iniziativa dei privati o dell'Amministrazione, dovrà comunque essere preceduto dalla regolarizzazione amministrativa di quanto esistente al momento dell'adozione del presente PUC ed in conformità a quanto previsto dall'art. 25 delle norme di attuazione, afferente la stessa zona territoriale omogenea.

Gli ambiti descritti, anche se tra loro distanti, finiscono col costituire una unica zona omogenea sotto il profilo delle tipologie edilizie in essa esistenti e delle caratteristiche dell'intervento di riqualificazione di cui abbisognano.

L'intervento in parola risulta di fatto reso di più agevole attuazione urbanistica attraverso l'utilizzazione del principio della perequazione urbanistica introdotta dalla L.R. 16/2004, favorendo la

formazione di un patrimonio di aree pubbliche indispensabile ad una corretta ed equilibrata crescita urbana.

Nell'art. 25 della normativa di attuazione sono indicati i parametri che disciplinano la definizione dei PUA negli ambiti classificati come zona "B2" .

Le aree libere presenti in tale zona saranno destinate prioritariamente all'uso pubblico; per le stesse si prevede l'annessione al demanio comunale attraverso convenzione sottoscritta con gli attuali proprietari.

L'Amministrazione Comunale si riserva, entro 24 mesi dall'approvazione del PUC, di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i Piani di Recupero degli Insediamenti Abusivi, di cui alla L.R. 16/2004, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti. In tal senso provvedendo a particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi.

Per tutte le opere abusive saranno previsti esclusivamente interventi conformi alle leggi vigenti in merito applicabili, dando atto che tale integrazione, facendo solo riferimento a leggi vigenti che comunque devono essere rispettate, non aggiunge nuove prescrizioni alle norme.<sup>1</sup>

#### **4.3.3.5. ZONA “C” DI ESPANSIONE URBANA**

La zona “C”, individuata nelle planimetrie del PUC, presenta un rapporto di copertura pari a 0,12%.

Possiede un'estensione di Ha 12,23 ed è interamente destinata all'espansione urbana.

Le superfici coperte in essa presenti interessano una superficie fondiaria di circa 8 Ha.

Il suo territorio possiede le caratteristiche proprie della zona “C” in conformità al D.M. n° 1444 del 2/4/1968.

Tuttavia, essa risulta parzialmente impegnata da costruzioni con destinazione abitativa, realizzate però al di fuori di una programmazione organica.

La zona in questione comprende tanto le aree con destinazione abitativa, quanto le aree del sistema della mobilità e per standard secondari.

Stante la disponibilità di aree libere e di spazi idonei all'uso collettivo, è prevedibile la realizzazione di insediamenti abitativi armonici ed equilibrati, che potranno anche sopperire – e contribuire a colmare - alle carenze urbanizzative della zona “A” e delle zone “Bi”.

La zona partecipa al soddisfacimento del fabbisogno abitativo con mc. 32.800 .

La zona “C”, unitamente alla seguente zona “C1”, provvederà al soddisfacimento del deficit di standards per l'intera popolazione comunale. Tuttavia vengono individuate in planimetria alcune zone

<sup>1</sup> modifica effettuata in accoglimento del contenuto della delibera di G.M. del comune di Casapesenna n 96 del 23/12/2019

già predisposte ad accogliere attrezzature, verde e spazi pubblici per attività collettive di cui all'art. 3, del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

Gli interventi edilizi in tale Z.T.O. saranno realizzati previa redazione e approvazione preventivamente dei P.U.A., aventi valore di piano particolareggiato.

I parametri della utilizzazione urbanistica vengono definiti dall'art. 25 della normativa di attuazione.

#### **4.3.3.6. ZONA C1” DI ESPANSIONE URBANA A VOCAZIONE COMMERCIALE TERZIARIA ED ARTIGIANALE**

La zona “C1” racchiude parti del territorio comunale interessate da una bassissima percentuale di fenomeni di edificazione, in cui esistono già attività artigianali e produttive a basso impatto in termini di inquinamento acustico ed ambientale.

Gli interventi edilizi in tale Z.T.O., come per la precedente zona, saranno realizzati previa redazione e approvazione preventivamente dei P.U.A., aventi valore di piano particolareggiato.

Per essa, si rilevano un rapporto di copertura ed un indice di fabbricabilità molto bassi alla data odierna, prima dell’approvazione del P.U.C.

La zona ha un’estensione di Ha 16,22, di cui 13.71 liberi da costruzioni.

In dipendenza della quasi inesistenza di fenomeni edilizi, se ne prevede l’utilizzazione per nuovi insediamenti abitativi.

In dipendenza della carenza delle opere di urbanizzazione, la sua utilizzazione è subordinata all’approvazione ed alla definizione di un PUA, proposto dai privati interessati ovvero dall’Amministrazione Comunale.

I parametri della utilizzazione urbanistica vengono definiti dall’art. 26 della normativa di attuazione.

Le aree libere lasciate all’uso pubblico di cui si prevede l’annessione al demanio comunale saranno poi specificate in sede di redazione dei PUA.

La zona partecipa al soddisfacimento del fabbisogno abitativo con mc. 103.200 .

La zona C1, unitamente alla zona C, provvederà al soddisfacimento del deficit di standards per l’intera popolazione comunale. Tuttavia vengono individuate in planimetria alcune zone già predisposte ad accogliere attrezzature, verde e spazi pubblici per attività collettive di cui l’art. 3 , Decreto Interministeriale 2 aprile 1444/68.

Quale caratteristica peculiare della zona “C1”, rispetto alla Z.T.O. “C”, è quella dell’ubicazione in essa di attività artigianali, produttive, commerciali, anche di media entità, nel rispetto dei valori massimi relativi all’inquinamento atmosferico ed ambientale.

#### **4.3.3.7. ZONA C2 - RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE**

La Zona C2 raccoglie aree ai margini del tessuto urbano e si caratterizza per la presenza di alcuni episodi di trasformazione urbana attuati talvolta in assenza di strumentazione urbanistica, altri in difformità rispetto ai parametri dettati dal vecchio PRG, in altri casi completamente abusivi. L'estensione complessiva delle varie Zone C2 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risulta libera da costruzioni. In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano e di riqualificazione delle periferie, da attuarsi mediante PUA, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo.

I piani urbanistici attuativi saranno realizzati secondo le seguenti modalità e tipologie.

Nel caso in cui l'area oggetto del P.U.A. riguardi aree ai margini del tessuto urbano, caratterizzate dalla presenza di episodi di trasformazione urbana attuati talvolta in assenza di strumentazione urbanistica, altri in difformità rispetto ai parametri dettati dal vecchio PRG, il piano attuativo riguarderà:

- interventi di ristrutturazione urbanistica, come meglio definiti nel precedente articolo 5, con valore di Programma Integrato ex Legge Regionale n° 3/96, la volumetria edilizia realizzabile potrà essere maggiorata rispetto a quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti e vicini; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF è di 4mc/mq. Possono autorizzarsi maggiorazioni più elevate della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere

che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp" o per il predetto incremento della volumetria nell'ambito del 5%.

Nel caso in cui il Piano Urbanistico Attuativo riguardi invece comparti di intervento abusivi non compresi in una qualsiasi Z.O. del vecchio PRG, dovrà essere redatto secondo la seguente tipologia di intervento:

- Piani di Recupero Insediamenti Abusivi, in conformità a quanto previsto all'art. 23 della LURC. I PRIA definiscono, in conformità delle presenti NTA, le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti nel comparto in esame, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi, anche attraverso l'applicazione del principio della "perequazione urbanistica".

Entrambe le due tipologie di intervento dei Piani Urbanistici Attuativi dovranno avere quale obiettivo primario quello di migliorare la condizione abitativa, creando un mix funzionale tra interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, di attività produttive che si integrino con le residenze, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate. Per ottenere tali obiettivi potrà applicarsi, come già ricordato, anche il principio della "perequazione urbanistica".

Prioritariamente, nella redazione dei PUA, così come in precedenza descritti, non si dovrà prevedere, per le aree libere presenti, nuova edificazione.

La zona "C2" è costituita da ambiti territoriali in prossimità di zone di completamento o di espansione, con una buona parte del territorio già interessato da fenomeni edilizi, ma i cui rapporti di copertura ed indici fondiari non permettono alla zona di essere inserita tra le zone "Bi".

Le aree edificate presentano, tuttavia, un connettivo urbano che non si presta immediatamente alla individuazione di aree di uso pubblico da destinare alla mobilità, ed ancor meno alla realizzazione delle più elementari strutture necessarie alla vita sociale ed agli indispensabili servizi collettivi.

Negli ambiti richiamati si sono determinati insediamenti abitativi e non.

In essi si sono succeduti nel tempo numerosi casi di richieste di sanatoria, presentate ai sensi delle norme del condono edilizio, quali la L.47/85; la L. 724/1994; la L. 326/2003, ovvero DPR 380/2001 art.31.

Essi, quindi, costituiscono parti del territorio particolarmente bisognose di interventi di riqualificazione, da attuarsi attraverso la definizione di uno strumento urbanistico preventivo. In linea di massima, comprendono parte del tessuto urbano già destinato nel PRG a zone B (in cui gli indici prescritti non sono stati realizzati) e zone E.

La definizione di tale strumento ad iniziativa dei privati o dell'Amministrazione, dovrà comunque essere preceduto dalla regolarizzazione amministrativa di quanto esistente al momento dell'adozione del presente PUC ed in conformità a quanto previsto dall'art. 28 delle norme di attuazione, afferente la stessa zona territoriale omogenea.

Gli ambiti descritti, anche se tra loro distanti, finiscono col costituire una unica zona omogenea sotto il profilo delle tipologie edilizie in essa esistenti e delle caratteristiche dell'intervento di riqualificazione di cui abbisognano.

L'intervento in parola risulta di fatto reso di più agevole attuazione urbanistica attraverso l'utilizzazione del principio della perequazione urbanistica introdotta dalla L.R. 16/2004, favorendo la formazione di un patrimonio di aree pubbliche indispensabile ad una corretta ed equilibrata crescita urbana.

Nell'art. 28 della normativa di attuazione sono indicati i parametri che disciplinano la definizione dei PUA negli ambiti classificati come zona "C2" .

All'art. 28 della normativa di attuazione sono indicati i parametri che disciplinano la definizione del PUA negli ambiti classificati come zona "C2". Tale Z.T.O. si differenzia dalla Z.O. "B2" per il non soddisfacimento completo degli indici descritti dal DM 1444/68 e per le diverse caratteristiche dell'edificato e dei fenomeni di sviluppo urbanistico ed edilizio disordinato.

Le aree libere presenti in tale zona saranno destinate prioritariamente all'uso pubblico; per le stesse si prevede l'annessione al demanio comunale attraverso convenzione sottoscritta con gli attuali proprietari.

L'Amministrazione Comunale si riserva, entro 24 mesi dall'approvazione del PUC, di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i dovuti Piani Urbanistici Attuativi, garantendo, con costi a carico dei costruttori/proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti. In tal senso provvedendo a prevedere particolari condizioni nei titoli a rilasciarsi.

#### **4.3.3.8. ZONA F DI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE, PER LA SANITA', PER ATTIVITA' SOCIALI, ECC.**

La zona è costituita da ambiti urbani dislocati in posizioni diverse, che nelle planimetrie del piano vengono rappresentati limitatamente a quelle che ospitano destinazioni di uso pubblico che risultano, attualmente, già decise dall'Amministrazione Comunale.

Queste zone territoriali omogenee comprendono sia le aree già attualmente destinate ad attività di interesse generale, sia quelle previste di progetto.

Nella zone F ha sede la costruzione di edifici di uso pubblico che assolvono a funzioni di interesse generale e sovracomunale.

I parametri urbanistici ai quali va uniformata l'attività edilizia nella zona sono indicati nelle NTA all'art. 31.

La gestione dei servizi e delle funzioni di interesse generale è direttamente assolta dalla Pubblica Amministrazione, ovvero dalla stessa demandata a privati su concessione.

#### **4.3.4 LE LOCALIZZAZIONI PRODUTTIVE**

##### **4.3.4.1 ZONA “D” IMPIANTI PRODUTTIVI**

Il PUC intende costituire, infine, idonea e valida previsione delle modificazioni necessarie perché il territorio comunale possa consentire l'insediamento di attività produttive per le esigenze lavorative, per lo sviluppo della comunità e dell'intero sistema insediativo di cui fa parte.

L'Amministrazione Comunale è ben consapevole del rilievo che assume nell'ambito del STS E4 l'aspetto produttivo, ed in questo senso gli ultimi anni hanno portato l'assegnazione dell'intera zona industriale-artigianale, configurata quale zona per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), individuata dal vecchio PRG.

Benchè di piccola dimensione, il comune di Casapesenna ha attratto negli ultimi anni vari investitori, sia locali che dei paesi limitrofi, interessati a far crescere nel territorio casapesenese la propria attività artigianale-manifatturiera. Alto l'interesse per questo territorio che ha guidato l'individuazione in planimetria di nuove aree produttive, suffragate anche da un forte incremento degli addetti nel settore di riferimento.

Per quanto riguarda la zona D esistente, si è giunti nel 2017 al IV bando di assegnazione per i pochi lotti rimanenti, per i quali si è già fissato il prezzo e, dato il forte avanzamento dell'infrastrutturazione della zona, ci sono state numerose manifestazioni d'interesse.

Piccola cronistoria: il Comune di Casapesenna già nel 2002 approvava con delibera di Giunta Municipale il progetto esecutivo per l'acquisizione ed infrastrutturazione di aree per insediamenti produttivi. Nel 2003 il Comune di Casapesenna ha poi ottenuto un finanziamento per 2.400.000 € per l'Acquisizione ed Infrastrutturazione di un'area per insediamenti produttivi (PIP). Nel 2007, il Comune di Casapesenna approvava il piano urbanistico attuativo relativo al “Piano delle Aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) per complessivi mq 27.000 circa suddivisi in n. 21 lotti (poi divenuti 24); si sono avute poi da parte della Regione Campania prima

l'approvazione del Piano finanziario per gli Obiettivi Operativi del Programma Operativo FESR 2007-2013 nel 2008, poi nel 2013 l'approvazione delle iniziative di accelerazione della spesa. Nel 2014, il Comune di Casapesenna approvava il progetto definitivo relativo ai: "LAVORI DI INFRASTRUTTURA E REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SERVIZI ALLE IMPRESE" in Area PIP, con delibera della Commissione Straordinaria. Con Decreto Dirigenziale n. 378 del 05.06.2014, la Regione Campania ammetteva a finanziamento l'intervento per un importo di € 3.550.000,00 a valere sulle risorse del POR Campania FESR 2007/2013 – Obiettivo Operativo 2.5 indicante, inoltre, il Comune di Casapesenna quale beneficiario.

La Comunità di Casapesenna è chiamata a partecipare a processi e ad opportunità che potranno attuarsi con ricchezza di ricadute solo incontrandosi con un adeguata offerta di dotazioni e di risorse.

Conseguentemente per la zona "D" attualmente individuata nel P.R.G. vigente siamo di fronte ad una zona territoriale omogenea completamente infrastrutturata, in parte ancora di proprietà comunale, e per la quale è stato approvato un piano attuativo, configurandola quindi quale area per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

#### **4.3.5 ZONA "E" AGRICOLA**

L'ambito extraurbano conserva l'originaria utilizzazione agricola del territorio rivolta alla coltivazione dei campi ed all'allevamento del bestiame.

Sotto il profilo richiamato è immediato cogliere nella specifica utilizzazione il parametro che unifica le aree comprese nell'ambito territoriale ed individua i caratteri di omogeneità, tanto per finalità di tutela quanto per la precisazione dei criteri di compatibilità della attività edilizia.

Quest'ultima è contemplata soltanto come risposta ad esigenze della coltivazione dei campi, che imponga modificazioni del territorio o preveda la realizzazione di manufatti indispensabili per il conseguimento di miglioramenti produttivi.

Negli art. 29 e 30 delle NTA sono indicate le prescrizioni ed i limiti ai quali va subordinato lo svolgimento dell'attività edilizia. I predetti articoli sono stati aggiornati al fine di recepire le recenti prescrizioni sulle aree rurali del PTCP di Caserta.

## **PARTE QUINTA – LE RICADUTE DELLA ESPANSIONE URBANA SOTTO IL PROFILO IDROLOGICO**

### **5.1. CONSIDERAZIONI GENERALI – LA DIMENSIONE DEL PROBLEMA**

L'assetto idraulico del territorio di Casapesenna è caratterizzato, soprattutto sotto l'aspetto infrastrutturale, dall'essere collocato fuori da zone con rischio idrogeologico . E' inoltre estraneo alla presenza del reticolo idrografico provinciale. Tuttavia l'elaborato B.2.2.2 del PTCP presenta, nei pressi del confine ovest, l'immediata disponibilità di un corso d'acqua probabilmente affluente del tronco terminale del Canale Regi Lagni.

All.1

## **INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

### **0. PREMESSA**

Per acquisire utili elementi di conoscenza ai fini della valutazione della reale consistenza e distribuzione del patrimonio edilizio di Casapesenna, si è ritenuto di dover integrare i dati, riportati nell'allegata appendice statistica, con analisi supportate dallo studio della cartografia e dalle verifiche in sito.

Nei paragrafi che seguono sono esposti modalità, limiti e risultati dell'analisi.

Nell'allegata tabella n. 1 sono raccolti i valori numerici dei vari parametri presi in esame.

### **1. AMBITI DI RILEVAMENTO**

La parte urbana del territorio comunale è stata suddivisa in ambiti di rilevamento (E.PUC 4,4.1 ÷ 4.4), contrassegnate con numeri da 1 a 123; di tali ambiti - sono state misurate le singole aree e le superfici coperte dagli edifici, riportando - nella già citata tabella - i relativi valori.

Il "disegno" degli ambiti ricalca, generalmente, quello delle "insule" o di raggruppamenti di insule:

è preordinato essenzialmente alla determinazione dei parametri, di cui al punto B dell'art. 2 del D.M. 1444/68, posti alla base della suddivisione - in zone omogenee - del territorio comunale.

Agli ambiti sopraindicati si è fatto riferimento anche per quanto esposto nei successivi paragrafi.

## 2. CONSISTENZA DELL'EDIFICATO

### a) I volumi in tabella

Nei singoli ambiti si sono misurate le aree coperte classificandole in diverse categorie, in relazione all'altezza degli immobili su di esse esistenti (E.PUC 6,6.1 ÷ 6.4).

Le quattro categorie di immobili, contemplate dalla cartografia ufficiale, sono così distinte:

- a) immobili di altezza compresa fra 0 m e 4 m;
- b) immobili di altezza compresa fra 4 m e 8 m;
- c) immobili di altezza compresa fra 8 m e 12 m;
- d) immobili di altezza compresa fra 12 m e 16 m;

Negli elaborati 6,6.1 ÷ 6.4 i singoli edifici sono rappresentati con campiture diverse, in relazione alla categoria di appartenenza.

Nella determinazione dei volumi dell'edificato si è fatto riferimento - per ciascuna categoria - ad un'altezza media, il cui valore è stato ricavato sulla base delle risultanze di verifiche in sito, finalizzate all'analisi delle tipologie edilizie locali. Si è così ritenuto di riferirsi ai seguenti valori:

- a) 4.00 m per immobili di altezza compresa fra 0 m e 4 m;
- b) 7.00 m per immobili di altezza compresa fra 4 m e 8 m;
- c) 10.00 m per immobili di altezza compresa fra 8 m e 12 m;
- d) 13,00 m per immobili di altezza compresa fra 12 m e 16 m.

I volumi, così determinati e riportati in tabella, forniscono - in uno con le superfici coperte - oltre che elementi necessari alla classificazione in zone omogenee (vedasi successivo par. 3) anche la base per il riscontro cartografico dell'entità del patrimonio edilizio citato in relazione ed emergente dai dati raccolti nell'allegata appendice statistica.

### **b) Il patrimonio edilizio nell'area urbana**

Per un'attendibile valutazione del numero di vani non è sufficiente utilizzare, sic et simpliciter, il dato relativo al volume totale, così come calcolabile attraverso l'aerofotogrammetria aggiornata – in quanto in tali cartografie sono compresi tutti gli sporti (per la quasi totalità “aperti”) e quindi

forniscono un valore maggiore di quello da utilizzarsi per il calcolo del volume. Un'analisi, basata

sullo studio delle cartografie e su riscontri a campione in sito, ha portato a ritenere che - ai fini suddetti - le superfici coperte tabellate vanno ridotte del 30%.

Per le stesse finalità di cui sopra occorre tener presente quanto riportato nei paragrafi precedenti. Ne consegue che - ai fini suddetti - occorre depurare il dato delle superfici coperte (per la categoria 0 m ÷ 4 m) del 15%.

Con le limitazioni di cui sopra e sulla base dei dati ricavabili dalla tabella risulta un edificato di volume pari a:

$$0.85*52.094,72*4+0.7*321.939,52*7+0.7*46.182,77*10+0.7*3138,89*13=2106468,926mc$$

comprensivo di ambienti destinato a residenze, negozi, uffici, studi, laboratori, circoli, ecc.

Ritenendo potersi valutare intorno ai 180 mc. la consistenza media del vano (al lordo, come negli usuali conteggi ai fini urbanistici) in Villa Literno, si ottiene che, nelle zone considerate (che escludono solo poche residenze rurali) nella tavole 5.1 ÷ 5.3, sono presenti:

$$2106468,92/180 = 11702,60 \text{ vani}$$

in buon accordo - tenuto conto delle approssimazioni - con quanto indicato nel paragrafo 2.

### 3. VERIFICA PARAMETRI (art. 2, D.M. n° 1444/68)

Sulla base dei dati riportati e delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si procede alla verifica dei parametri - di cui al punto B dell'art. 2 del D.M. 1444/68 - per le zone omogenee B e C.

a) La zona B interessa gli ambiti 6,8,10,14,66,67,70,72,74,75,77,113,115,116,123. Per essa risulta:

$$r_c = \frac{0,85 * 10820,74 + 0,7 * 79285,25 + 0,7 * 7006,53 + 0,7 * 372,28}{218.180,80} = 0,32 > 0,125$$

$$i_i = \frac{0,85 * 10820,74 * 4 + 0,7 * 79285,25 * 7 + 0,7 * 7006,53 * 10 + 0,7 * 372,28 * 13}{218.180,80} = 2,19 > 1,5$$

b) La zona B1 interessa gli ambiti:

4,5,7,11,12,13,16,18,19,20,21,24,26,28,29,30,31,35,38,39,40,41,44,45,46,47,48,50,51,52,54,55,56,  
57,63,64,65,68,69,73,76,81,82,83,86,87,88,89,90,91,92,93,97,100,104,107,110,114,117,122

Per essa risulta:

$$r_c = \frac{0,85 * 31.978,95 + 0,7 * 201.968,25 + 0,7 * 28.021,50 + 0,7 * 2.681,20}{852.767,13} = 0,31 > 0,125$$

$$i_f = \frac{0,85 * 31978,95 * 4 + 0,7 * 201968,25 * 7 + 0,7 * 28021,50 * 10 + 0,7 * 2681,20 * 13}{852.767,13} = 1,58 > 1,50$$

c) La zona B2 interessa gli ambiti:

53,84,111. Per essa risulta:

$$r_c = \frac{0,7 * 1479,25 + 0,7 * 413,85}{6.675,03} = 0,28 > 0,125$$

$$i_t = \frac{0,7 * 1479,25 * 7 + 0,7 * 413,85 * 10}{6.675,03} = 1,52 > 1,50$$

d) La zona C interessa gli ambiti:

22,23,27,31,42,43,44,45,46,47,56,102. Per essa risulta:

$$r_c = \frac{0,85 * 5226,95 + 0,7 * 13573,54 + 0,7 * 1252,08}{122.366,80} = 0,12 < 0,125$$

$$i_t = \frac{0,85 * 5226,95 * 4 + 0,7 * 13573,54 * 7 + 0,7 * 1252,08 * 10}{122.366,80} = 0,84 < 1,50$$

e) La zona C1 interessa gli ambiti 2,14,15,37,48,55,

94,95 Per essa risulta:

$$r_c = \frac{0,85 * 1384,03 + 0,7 * 4242,62 + 0,7 * 1425,29}{162.207,20} = 0,03 < 0,125$$

$$i_t = \frac{0,85 * 1384,03 * 4 + 0,7 * 4242,62 * 7 + 0,7 * 1425,29 * 10}{162207,20} = 0,21 < 1,50$$