

COMUNE DI S.MARIA CAPUA VETERE

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE:

PARTE PRIMA: LE VALUTAZIONI PER IL PROGETTO

SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO - ELAB. A - : I talenti del territorio attraverso il tempo della trasformazione rilevato dal commento delle carte storiche.

1 L'identità archeologica del territorio comunale.

1.1 Le città nelle rappresentazioni del XVII e XVIII secolo: Monaco, Pacichelli, Pratilli, Granata, Rizzi Zannoni, pg. 3.

1.2 Le rappresentazioni di Capua antica redatte dagli studiosi dell'Ottocento e del Novecento, pg.13.

2 La formazione del tessuto urbanistico, pg.22.

- La città angioino-aragonese, pg.22.

- La città moderna, pg.24.

- Il consolidarsi del tessuto urbanistico nei primi decenni del secolo XIX, pg.38.

- Il tessuto urbanistico nell'Italia post unitaria, pg.42.

- Il tessuto urbanistico nei primi decenni del secolo XX, pg. 49.

- La rappresentazione cartografica al 1957, pg.49.

- La città contemporanea : la rappresentazione cartografica al 1981, pg. 49.

3 Considerazioni, pg.50.

Fonti cartografiche dell'identità archeologica, pg 50.

Fonti cartografiche storiche, pg.53.

Bibliografia, pg.53.

Appendice : I talenti del territorio attraverso il tempo della trasformazione, urbanistica ed architettura nella città, contributo redatto dall'arch. Alfredo Di Patria., pg.54.

- Il medioevo, pg.54.

- Gli albori dell'età moderna, pg.58.

- L'età barocca, pg.60.

- Il primo ottocento, pg.65.

- Il secondo ottocento, pg.68.

- Fine ottocento primo novecento, pg.72.

- Il periodo tra le due guerre, pg.76.

- Gli anni recenti del secondo dopoguerra, pg.77.

CAPITOLO SECONDO - ELAB. B -

L'ESISTENTE MODALITÀ DI USO DEL SUOLO ED IL TESSUTO URBANISTICO - EDILIZIO

1. Demografia e territorio, pg.83.

1.1 Le parti urbane, pg 83.

1.2 Deduzioni: abitanti e territorio urbano.

2 Le volumetrie edilizie negli usi urbani del suolo, pg. 96.

3. Le funzioni urbane e a scala territoriale, pg.96.

4. L' articolazione del commercio, pg.102.

5. Tipologie e tessuto nell'ambito urbano , pg.102.
6. Le attrezzature sociali, pg.108.
7. La rilevazione diretta dei caratteri disaggregati del tessuto urbanistico edilizio, pg.108.
8. Gli strumenti per il governo degli usi del suolo predisposti dall'amministrazione comunale : il piano regolatore generale, pg.114.

CAPITOLO TERZO - elab C -:

II TERRITORIO DI S. MARIA CAPUA VETERE NEGLI INDIRIZZI NAZIONALI, REGIONALI E LOCALI DI PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO.

- 1 Premessa, pg130.
- 2 Caratteri generali, pg.131.
- 3 Il territorio di S. Maria Capua Vetere negli indirizzi nazionali e regionali di programmazione dello sviluppo, pg.137.
 - 3.1 La Legge 29 Luglio 1957, n°634, e la localizzazione industriale, pg.137.
 - 3.2 La Legge 26 giugno 1965, n°717, ed il Piano di Coordinamento degli interventi pubblici nel Mezzogiorno, pg.137.
 - 3.3 Il piano del comprensorio di sviluppo turistico, pg.141.
 - 3.4 I Comitati Regionali della Programmazione Economica, pg.143.
 - 3.5 Gli schemi territoriali dei primi anni settanta, pg.147.
 - 3.6 Il dibattito sulle scelte territoriali in Campania, pg.151.
 - 3.7 L'azione della Regione Campania, pg.151.
 - 3.8 La questione metropolitana, pg.156.
 - 3.9 Indicazioni regionali sullo sviluppo, pg.156.
 - 3.10 Il territorio di S. Maria C.V. nella proposta di Piano di Assetto del Territorio della Regione Campania (Disegno di Legge N. 200, adottato dalla Giunta Regionale nel Luglio 1986), pg.158.
 - 3.11 La ricerca universitaria sugli indirizzi di assetto del territorio dell'area casertana, e le implicazioni sul territorio comunale di S. Maria C.V. (1988), pg.161.
 - 3.12 La proposta di " Piano Regionale di Sviluppo " del 1990 – 1992, pg.177.
 - 3.12.a Gli obiettivi territoriali, pg.180.
 - 3.12.b Il modello interpretativo della struttura territoriale regionale (figura 33), pg.182.
 - 3.12.c Finalità, obiettivi, settori, pg.185.
 - 3.12.d Progetti strategici per lo sviluppo regionale, pg.187.
 - 3.13 Gli itinerari culturali: il barocco in Campania, pg.194.
 - 3.14 Il concorso per il Parco Fluviale del Volturno (1988), pg.194.
- 4 Il territorio di S. Maria Capua Vetere nella pianificazione di settore mirata alla tutela del paesaggio, alla difesa del suolo, alla formazione di aree naturali protette, pg.194
 - 4.1 I Piani Territoriali Paesistici in Campania, pg.194.
 - 4.2 Il piano di difesa del bacino del Garigliano, in applicazione delle Legge 18 Maggio 1989, n. 183 " Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo" pg.196.
 - 4.3 I Parchi regionali in applicazione della Legge Legge 6 Dicembre 1991, n. 394 " Legge quadro sulle aree naturali protette", pg.198.
 - 4.4 Il secondo Ateneo napoletano, pg.198.
- 5 Il territorio di S. Maria Capua Vetere negli strumenti di promozione dello sviluppo locale definiti nella nuova programmazione, pg.199.

- 5.1 Le indicazioni dello Studio socio-economico e territoriale della Provincia di Caserta (1995), pg. 199.
- 5.2 Le indicazioni del P.R.U.S.S.T. della Conurbazione Casertana (1999), pg.202.
- 5.3 Studi di fattibilità ex Delibera CIPE 70/1998, pg.204.
Conclusioni, pg.205.

CAPITOLO QUARTO, elab. D

LA DOMANDA D'USO DEL PATRIMONIO DI RISORSE

- 1 La demografia, pg.207.
- 2 L'evoluzione demografica, pg.210.
- 2.1 Il lungo periodo (1861 – 2001), pg.210.
- 2.2 Il decennio intercensuario 1991 – 2001, pg.211.
- 2.3 La struttura per età della popolazione residente, pg.212.
- 2.4 Le famiglie, pg.214.
- 2.5 I cittadini stranieri come componente della popolazione, pg.214.
- 3 - La base economica comunale, pg.215.
- 3.1 La base economica e le attività della popolazione, pg.215.
- 3.2 L'occupazione nel censimento dell'Industria e dei Servizi: le attività, le imprese, le istituzioni nel comune di S.M.C.V, pg.216.
- 3.3 I settori di attività, pg.221.
- 3.3.1 Il settore agricolo, pg.221.
- 3.3.2 Il settore industriale, pg.223.
- 3.3.3 Il settore commerciale, pg.225.
- 3.3.4 Le altre attività.(i servizi) nei censimenti dell'industria e dei servizi, pg.226.
- 3.3.5 Le istituzioni, pg.226.
- 3.3.6 I servizi e le istituzioni nel censimento 2001 dell'Industria e dei Servizi, pg.227.
- 3.3.7 Il settore ricettivo, pg.227.
- 4 Il settore edilizio, pg.228.

CAPITOLO QUINTO, elab. E

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE

- 1 La previsione dell'evoluzione demografica, pg.244.
- 1.1 Caratteri della dinamica demografica riscontrata, pg.224.
- 1.2 La previsione della popolazione al 2014, pg.245.
- 2 Il dimensionamento dei bisogni, pg.246.
- 2.1 I criteri, pg.246.
- 2.2 Categorie di bisogno, pg.247.
- 2.2.1 Il bisogno di spazio pubblico, pg.247.
- 2.2.2 Il bisogno abitativo, pg.247.
- 2.2.3 Il bisogno di superfici ad uso produttivo, pg.248.
- 3 Metodo per la stima del bisogno, pg.248.
- 3.1 di nuove abitazioni e connesse superfici, pg.248.
- 3.2 di aree ad utilizzazione produttiva, pg.250.
- 4 Il dimensionamento- : obiettivi assunti nel Prg, pg.251.
- 4.1 Il dimensionamento del fabbisogno di spazi pubblici: superfici pubbliche di suolo,

configuranti z.t.o. del tipo F (z.n.e. del tipo F1 - F2) nella rappresentazione dei quadri cartografici del Prg, pg.251.

- 1.1.1 La consistenza riscontrata, pg.251.
- 4.1.2 Il fabbisogno teorico di spazi pubblici, pg.252.
- 4.1.2.1 La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, integrata con gli insediamenti residenziali, pg.252.
- 4.1.2.2 La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, da destinare ad attrezzature di interesse generale, pg.255.
- 4.1.2.3 Il fabbisogno effettivo di spazi pubblici, pg.256.
- 4.1.2.3.1 La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, integrate con gli insediamenti residenziali, pg.256.
- 4.1.2.3.2 La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, di interesse generale, pg.258.
- 4.1.2.4 I fabbisogni effettivi complessivi di spazi pubblici, pg.259.
- 4.1.2.5 I fabbisogni e la classificazione del suolo, pg.259.
- 4.1.2.6 Le attrezzature collettive, pg.260.
- 4.2 Il dimensionamento del Prg : gli spazi ad uso abitativo, pg.260.
- 4.2.1 Premessa, pg.260.
- 4.2.2 La domanda, pg.261.
- 4.2.3 L'offerta, pg.262.
- 4.2.4 Sintesi del procedimento di stima delle abitazioni, pg.263.
- 4.2.5 Le quantità fisiche di spazi edilizi realizzabili, pg.263.
- 4.2.6 Le superfici necessarie, pg.265.
- 4.2.7 Criteri per il soddisfacimento dei bisogni, pg.266.
- 4.2.8 Integrazione tra attività localizzate nel soddisfare il fabbisogno, pg.266.
- 4.2.9 L'intervento mirato alla produzione di edilizia residenziale pubblica o mirato a ulteriori bisogni pubblici per atterraggio di diritti immobiliari, pg.267.
- 4.2.9.1 Le regole per l'acquisizione delle aree destinate ad intervento pubblico, pg.267.
- 4.2.9.2 L'utilizzazione della superficie compensativa, le densità residenziali, pg.267.
- 4.2.9.3 Previsione del fabbisogno di superficie territoriale, pg.267.
- 4.2.9.4 La rappresentazione nei quadri cartografici, pg.268.
- 4.2.9.5 L'attuazione, pg.269.
- 4.2.10 Implicazioni, pg.269.
- 4.3 Il dimensionamento del Prg : le superfici di suolo ad uso di attività produttive, pg.269.
- 4.3.1 Il dimensionamento degli spazi da destinare ad uso delle attività economiche, pg.269.
- 4.3.1.1 La struttura occupazionale, pg.269.
- 4.3.1.2 Obbiettivi da perseguire, pg.270.
- 4.3.1.3 Osservazioni sulla dinamica occupazionale, pg.271.
- 4.3.1.4 distribuzione dei nuovi addetti nelle diverse attività economiche, pg.272.
- 4.3.2 Il dimensionamento del Prg. : le superfici di suolo ad uso di attività produttive di servizio alla popolazione ed alle imprese, pg.272.
- 4.3.2.1 Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi, pg.272.
- 4.3.2.1.1 La fenomenologia, pg.272.
- 4.3.2.1.2 Calibramento del fabbisogno, pg.273.
- 4.3.2.1.2.1 Calibramento del fabbisogno di aree per il terziario produttivo, pg.273.
- 4.3.2.1.2.1.1 Le opportunità di compensazione fondiaria connesse alla previsione di aree per il terziario produttivo, pg.274.

- 4.3.2.1.2.2 Calibramento del fabbisogno di aree destinate alla produzione integrata di servizi plurimi di uso collettivo di ruolo urbano e territoriale, quali uffici di interesse collettivo; sedi circondariali di uffici dell'amministrazione pubblica ,statale o regionale, e in generale di uffici; parchi tematici (parco della memoria e della storia); impianti cinematografici multisala; centri multimediali; attrezzature sportive e ricreative private in utilizzazioni monovalenti del suolo,. pg.274.
- 4.3.2.1.3 Fabbisogno complessivo di spazi ad uso funzionale specifico, pg.275.
- 4.3.2.1.4 Criteri regolamentativi, pg.275.
- 4.3.2.2- Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso specializzato produttivo turistico ricettivo, da localizzare in zona ad uso specializzato, pg.276.
- 4.3.2.2.1 Criteri, pg.276.
- 4.3.2.2.2 Lo stato attuale di offerta, pg.276.
- 4.3.3.2.3 Fabbisogni , pg.27.
- 4.3.2.2.3 Previsioni regolamentative, pg.276.
- 4.3.2.3 Fabbisogno complessivo di aree producenti servizi, o destinate alla ricettività specializzata, pg.277.
- 4.3.3 Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale, pg.277.
- 4.3.3.1 La previsione, pg.277
- 4.3.3.2 Criteri per la localizzazione dei nuovi addetti, pg.277.
- 4.3.3.3 I nuovi addetti nei complessi insediativi, e nel tessuto produttivo esistente, pg.278.
- 4.3.3.4 I nuovi addetti nelle aree a destinazione specialistica, pg.278.
- 4.3.3.5 Gli obbiettivi, pg.278.
- 4.3.3.6 La densità nelle aree a destinazione specialistica, pg.278.
- 4.3.3.7 Le deduzioni sul fabbisogno, pg.279.
- 4.3.3.7.1 Fabbisogno complessivo, pg.279.
- 4.3.3.7.2 Il Prg vigente, pg.279.
- 4.3.3.7.3 Le nuove aree, pg.279.
- 4.3.3.7.4 Le regole per la formazione di complesso insediativo ad uso produttivo, pg.280.
- 4.3.4 Il dimensionamento del Prg : le superfici di suolo per attività di interesse pubblico generale, pg.280.
- 4.3.4.1- Il fabbisogno di aree ad uso universitario, pg.280.
- 4.3.4.2 Ente fiera ed attività comportanti spazi espositivi, pg.280.
- 4.3.4.3 Altri fabbisogni (amministrazione della giustizia, amministrazioni centrali dello Stato, ecc.), pg.280.
- 5 La sintesi dei fabbisogni, pg.281
- 5.1 Fabbisogno di spazi pubblici, pg.281.
- 5.1° Per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso delle unità abitative, pg.281.
- 5.1b Per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di aree di parco pubblico e di attrezzature sanitarie, pg.281.
- 5.2 Il fabbisogno complessivo di aree ad uso abitativo, pg.281.
- 5.3 Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi, pg.281.
- 5.4 Il fabbisogno di aree edificabili destinate a complessi insediativi ad uso produttivo turistico ricettivo. da localizzare in zona ad uso misto o specializzato volta alla produzione di servizi, pg.281.
- 5.5 Il fabbisogno di aree ad uso di interesse pubblico generale, pg.282.

- 5.6 Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale, pg.282.
- 6 Sintesi del programma, pg.282.
- 7 La meccanica attuativa ipotizzata sulla base delle regole perequative, pg.283.
- 7.1 Politiche fondiari, politiche ambientali, politiche edilizie, pg.283.
- 7.2 Il programma per l'attuazione, pg.284.
- 7.3 L'acquisizione dello spazio pubblico, pg.284.
- 7.4 Deduzioni, pg.284.
- Conclusioni, pg.286.

Comune di S. Maria C.V Piano Regolatore Generale

P R E S E N T A Z I O N E

Il progetto di Piano Regolatore Generale del Comune di S. Maria C.V. - di seguito denominato Prg - sancisce, attraverso i quadri normativi cartografici e di testo, la disciplina dell'uso del suolo valida nel territorio comunale in seguito alla sua adozione ed approvazione, e di conseguenza le operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia consentite, conformi agli obiettivi assunti attraverso le valutazioni molteplici adottate nella sua formazione.

Sono altresì adeguatamente specificate le operazioni conservative assentite sugli elementi del patrimonio culturale, archeologico ed architettonico, come dedotto dalla conoscenza acquisita dei caratteri del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; nonché le operazioni di modificazione urbanistica degli esistenti tessuti insediativi, valutate opportune nel corso della progettazione.

La presente Premessa ne rende comprensibile le motivazioni.

La Parte Prima della Relazione Generale illustra gli esiti di valutazioni interpretanti l'identità del territorio comunale, dedotte dalla storia delle trasformazioni, e dalla identità archeologica; nel descrivere la struttura urbanistica, ne valuta i bisogni, assunti quali obiettivi del Prg.

La Parte Seconda espone la forma del piano, e l'assetto di piano

Il progetto di Prg è stato redatto ai sensi nonché ai sensi della Legge della Regione Campania 20 Marzo 1982, n.14, e della Legge 17.08.1942, n°1150 (legge urbanistica), cui la legge regionale rimanda, come modificata ed integrata dalle successive disposizioni legislative nazionali.

Il Prg ha ricercato conformità con le specificazioni intervenute attraverso i Testi Unici razionalizzanti le disposizioni regolamentative e legislative di recente emanazione (delle autonomie locali, dei beni culturali, dell'edilizia, delle espropriazioni).

Il Prg ha inoltre perseguito le opportunità di specificazioni della disciplina di uso e tutela del suolo, sulla base di valutazioni di compatibilità, demandando per l'attuazione a procedimenti di contenuto immobiliare connessi alla gestione urbanistica fondate sul criterio ablatorio espropriativo, nonché sul criterio perequativo.

Qualora verrà emanata nei mesi prossimi nuova legislazione urbanistica regionale, il Prg verrà reso conforme alle innovazioni che la caratterizzeranno.

- **Contenuto (sintassi di piano)**

Il progetto di Prg fonda la disciplina d'uso e tutela del suolo su criteri di piano, e tra questi attribuisce ruolo al "dimensionamento del piano".

Formula in tal senso previsione attendibile di bisogni, configuranti il programma per il dimensionamento del piano, redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n.14, Tit. II, prg. 1.3, "dimensionamento", adottando "previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche" (Relazione, Cap V°); e ne specifica le modalità di

attuazione sulla base di valutazioni di qualità dei suoli e degli insediamenti partecipi del territorio comunale.

Definisce altresì il proprio carattere specificando la dimensione "strategica" del Prg, e la dimensione "strutturale" delle decisioni di uso e tutela.

Attribuisce infine rilevante significato all'efficacia del piano urbanistico. Approfondisce di conseguenza la dimensione "operativa" del Prg, specificando le modalità di attuazione delle scelte d'uso ed intervento attraverso la disciplina degli elementi costitutivi del patrimonio culturale con disciplina rappresentata nei quadri cartografici del tipo P5 (Quadro Normativo di testo, Titolo III, Capo II°); della zonazione proposta nei quadri cartografici del tipo P3 e P4, e connessa disciplina (Q.N.T., Titolo III°, Capo III, IV, V, VI, VIII); della perimetrazione e disciplina di distretti di intervento ad attuazione coordinata (Q.N.T., Titolo III°, Capo VII°), taluni con progettazione preventiva rappresentata nei quadri cartografici del tipo P6.

Con riferimento al Programma:

- formula il Dimensionamento del Prg. (Relazione, Parte Seconda, Cap. V°), nel cui ambito enuncia previsioni attendibili concernenti il bisogno di uso sociale del suolo, sulla base del procedimento tecnico e dello standard prescritto nella L.R. 20.03.1982, n.14
- specifica scelte strategiche già annunciate nella Relazione Programmatica e nel progetto preliminare, con riferimento ai criteri di piano, e tra questi al ruolo attribuito al regime immobiliare perequativo nella definizione normativa e zonale
- suggerisce indirizzi di strategia di assetto urbanistico territoriale.
- articola l'intero territorio comunale in ambiti. Per ciascuno degli ambiti classifica le componenti partecipi disciplinandone i modi di uso, di intervento e di attuazione.

Con riferimento ai caratteri dei suoli, perviene alla loro definizione attraverso:

- procedimenti conoscitivi, concernenti la formazione dell'insediamento ed i caratteri delle sue parti; nonché concernenti le caratteristiche fisico naturali dei suoli.
- procedimenti conoscitivi, concernenti gli attuali usi, articolando le componenti d'uso in suolo urbano, e suolo ad uso agricolo - forestale - pascolivo, precisandone i caratteri sulla base dell'interesse culturale riscontrato nell'insediamento e delle modalità di edificazione intercorse.

La disciplina dell'uso del suolo, avente efficacia programmatica, fa riferimento ai seguenti ambiti riconosciuti dalla ricognizione del territorio comunale:

- a) ambito del suolo ad uso urbano, costituito dalle zone t.o. edificate o parzialmente edificate, e dalle zone t.o. di trasformazione urbanistica, includendo nelle stesse i diversi usi urbani riscontrati, e le superfici utilizzate per spazi pubblici, verde attrezzato e attrezzature sportive, parcheggi e attrezzature di interesse generale;
- b) ambito degli usi agricoli - forestali - pascolivi;

La disciplina urbanistica si specifica per ciascuno dei detti ambiti, acquisendo efficacia prescrittiva sulla base dell'articolazione in zone territoriali omogenee, zone elementari, aree normative, distretti di intervento, comprensori urbani.

Nella disciplina degli usi urbani ed extra urbani si colloca altresì la disciplina del sistema infrastrutturale, e degli interventi configuranti opere viarie, percorsi, piste, impianti di trasporto in sede propria.

Con riferimento alla disciplina di uso e tutela a contenuto precettivo, il Prg promuove:

- la classificazione del suolo in Zone Territoriali Omogenee, conformi alle disposizioni amministrative di cui al d.m. n.1444 del 02.04.1968, con riferimento alle z.t.o. A, B, C, D, E, F,

precisandone i caratteri di uso e tutela da perseguire, attraverso la disciplina dei modi di uso .

- l'approfondimento dei caratteri specifici delle z.t.o., avvalendosi di sub zone, definite zone elementari normative, ed aree normative.

- l'individuazione e perimetrazione di spazi da acquisire al demanio comunale, destinati all'uso di attrezzature collettive di interesse generale; nonché degli spazi da acquisire al demanio pubblico, destinati alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi, integranti i complessi insediativi ad uso residenziale o produttivo, esistenti e di progetto.

- l'articolazione di raggruppamenti di zone elementari in "distretti di intervento" configuranti unità di suolo ad attuazione coordinata, riferimento di progettazione di dettaglio. Nel Q.N.T. si specificano regole che consentano di promuovere flessibilità nell'attuazione di quanto previsto nei distretti.

- gli interventi nella rete infrastrutturale, ferroviaria, tramviaria e stradale.

Le suddette definizioni sono rappresentate nei quadri cartografici del tipo P (da P1 a P8) ; nonché nel correlato quadro normativo di testo.

Si sono accuratamente definite le operazioni di trasformazione urbanistica, comportanti la configurazione di nuovi complessi insediativi integranti l'esistente impianto urbanistico attraverso nuova edificazione, ad utilizzazione produttiva o residenziale.

Si è infine disciplinato l'uso agricolo - forestale - pascolivo.

Il Prg specifica le modalità di intervento sulle componenti del patrimonio edilizio esistente partecipi delle zone elementari del tipo A e B1, avvalendosi delle categorie di intervento illustrate nell'allegato Quadro Normativo di Testo.

L'ispirazione metodologica della disciplina, illustrata nel Cap. VII° della presente Relazione, ha assunto i caratteri della città da recuperare come referente della programmazione delle trasformazioni ammissibili. Le categorie di intervento edilizio sono dedotte dalla disciplina del recupero, di cui al Titolo IV della Legge n.457/1978 come riformulata nel recente Testo unico delle disposizioni legislative in materia edilizia (24 Maggio 2001)

La disciplina urbanistica si articola in disciplina regolamentativa, e disciplina progettuale.

La disciplina regolamentativa si avvale di classificazione del suolo attraverso le zone ed aree normative.

La disciplina progettualmente mirata si avvale di distretti di intervento ad attuazione coordinata.

Sia per le zone ed aree normative, che per i distretti si definiscono :

- la destinazione funzionale per specifiche attività;

- il carattere degli interventi concernenti le zone elementari perimetrare, le unità edilizie e le aree di pertinenza. Con riferimento ai distretti di conservazione, di modificazione, e di trasformazione si specifica la capacità di utilizzazione edificatoria assentita .

- il procedimento attuativo degli specifici interventi.

Le modalità di "attuazione" delle decisioni urbanistiche fanno riferimento:

a) alla attuazione "indiretta" o differita delle previsioni urbanistiche, fondata sul ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ai cui contenuti si demanda la disciplina dell'attuazione, caratterizzata da conformità con la disciplina prescritta nel Prg.

b) alla attuazione diretta, sulla base delle prescrizioni di cui alle norme di uso, fondata su progetto unitario correlato a concessione convenzionata, o progetto di intervento correlato a concessione onerosa o gratuita, autorizzazione, dichiarazione, in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

- Elaborati del Prg

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate nei quadri normativi cartografici di progetto, nonché del Quadro Normativo di testo

Il progetto di Prg. si compone degli elaborati di seguito riportati.

COMUNE DI S. MARIA C. V. :

PIANO REGOLATORE GENERALE: ELABORATI

QUADRO NORMATIVO CARTOGRAFICO

STATO ATTUALE (le elaborazioni sono riportate nella presente Relazione)

A - SISTEMA ISTITUZIONALE:

A 1 - Inquadramento territoriale

B - SISTEMA AMBIENTALE

- valutazione delle caratteristiche delle componenti.

C - SISTEMA INSEDIATIVO :

- Valutazione delle caratteristiche dell'esistente tessuto insediativo, attraverso i seguenti elaborati e loro commento

C1 l'esistente dotazione di spazi pubblici ad uso di attività ed attrezzature.

C2 popolazione localizzata, sulla base delle unità di suolo assunte nella rilevazione censuaria Istat 1991.

C2.1 densità edilizia nelle unità di suolo, dedotta dalla stima disaggregata dei volumi conseguente da rilevazione aereofotogrammetrica.

C3 caratteri delle unità edilizie di interesse culturale, scala 1/2.000.

C3 le caratteristiche disaggregate dell'esistente tessuto insediativo configurante la città moderna dedotte da rilevazione diretta.

C3.1 -n, caratteristiche tipologiche, stato di conservazione, interesse culturale, utilizzazione, scala 1/1.000.

C4 caratteristiche dell'esistente rete infrastrutturale..

S - SINTESI : CRITERI DI PIANIFICAZIONE: INDIRIZZI DI STRATEGIA

P - IL PROGETTO DI PRG RAPPRESENTATO SU CARTOGRAFIA

P1 - scala 1/25.000, Inquadramento territoriale, tavola unica

P2 scala 1/10.000, obiettivi strategici concernenti i sistemi di intervento; ambiti riconosciuti nel territorio comunale, tavola unica

P3 scala 1/5.000 Zonizzazione urbanistica, riferita agli elementi del patrimonio culturale, alle z.t.o., ed ai perimetri di distretto di attuazione coordinata, tavola unica.

P4 scala 1/2.000, gli elementi del patrimonio culturale, e la zonazione urbanistica riferita alle zone normative elementari partecipati delle z.t.o, perimetri di distretto di attuazione coordinata.

P4a su cartografia numerica, elaborati plurimi..

P4b su cartografia catastale, elaborati plurimi.

P5 scala 1/2.000, unità di intervento e categorie di intervento per le esistenti unità edilizie partecipati della z.n.e. del tipo A e della z.n.e. di tipo B1, elaborati plurimi.

P6 scala 1/2.000 - scala 1/1000 , soluzioni tipo morfologiche di dettaglio riferimento per l'attuazione diretta o differita per il perseguimento di obiettivi di interesse generale:

P6.1	<i>La valorizzazione archeologica:</i> elaborati plurimi
P6.2	<i>L'adeguamento infrastrutturale:</i> elaborati plurimi
P6.3	<i>Il potenziamento delle funzioni universitarie e giudiziarie</i> elaborati plurimi
P6.4	<i>Azioni per la riqualificazione urbana:</i> elaborati plurimi
P6.5	<i>I nuovi complessi insediativi:</i> elaborati plurimi
P6.5	I nuovi complessi produttivi: elaborati plurimi
P7	Valori simbolici strutturanti

NT QUADRO NORMATIVO DI TESTO, Titolo Primo, Secondo, Terzo

Il progetto di Prg e' illustrato attraverso la presente **Relazione Generale**.

Accompagnano il Prg gli elaborati tecnici obbligatori, sanciti nella legislazione, ovvero:

- lo studio geologico tecnico del territorio comunale
- la carta dell'uso agricolo del suolo
- la zonazione acustica.

Il Prg é conforme ai contenuti programmatici dei suddetti elaborati tecnici obbligatori.

1 GLI ANTEFATTI

1.1 La delibera di incarico

Con Deliberazione di Giunta n.75 del 17 Febbraio 2000, l'Amministrazione Comunale ha intrapreso il processo di formazione del nuovo Prg, incaricando dell'elaborazione il prof. Francesco Forte, ed approvando lo schema di convenzione.

L'Amministrazione con detta delibera ha preso atto della necessità di fronteggiare la precarietà amministrativa, conseguente alla decadenza dell'efficacia della disciplina d'uso delle aree destinate a costituire spazi pubblici nel Prg del 1983.

D'altra parte si è ritenuto che la semplice reiterazione dei vincoli decaduti, lasciando inalterato il contenuto del piano, avrebbe non inciso sulle condizioni che ne hanno prodotto il parziale successo attuativo, con specifico riferimento agli obiettivi di rilevanza pubblica.

L'amministrazione ha quindi preso atto delle condizioni di obiettiva necessità giuridica, nel porre in studio il nuovo Prg; ed ha altresì ritenuta valida la tesi concernente la necessità di promuovere adeguamento concettuale, strumentale, e normativo della disciplina urbanistica sancita attraverso il Prg, anche con riferimento alle novità connesse a nuovi bisogni ed aspettative, che connotano il contemporaneo.

1.2 La Convenzione

In applicazione della suddetta delibera, il 5 Luglio 2000 tra il dirigente il VI Settore tecnico, dott. ing Maurizio Mazzotti, funzionario responsabile del procedimento, ed il prof. Francesco Forte, si è stipulata Convenzione.

Sembra quindi opportuno citare quanto sancito all'art. 3 della Convenzione, con riferimento alla suddetta Relazione:

" *Il Piano Regolatore Generale verrà predisposto per fasi, attraverso :*

- *la redazione della Relazione Programmatica, individuante gli obiettivi da perseguire, e delineante i criteri di impostazione del Prg;*
- *il Progetto Preliminare, redatto con modalità o sintetiche; o analitiche, in rapporto a quanto verrà specificato nella Delibera di Indirizzo che l'Amministrazione formulerà.*
- *il Progetto Definitivo del Prg*

La Relazione Programmatica sarà consegnata entro il quadrimestre successivo alla data di stipula della Convenzione.

Alla detta Relazione farà eventuale riferimento la presa di atto da parte della Giunta Comunale.

Sulla base dei suddetti atti verrà redatto il Progetto Preliminare con allegate norme tecniche, e specificazioni di dettaglio. I suggerimenti che l'Amministrazione riterrà di formulare al Preliminare verranno trasmessi al progettista.

Sulla base dei commenti espressi al Progetto Preliminare, verrà successivamente rappresentato il progetto definitivo del Piano Regolatore.

Il progettista del Piano provvederà comunque:

- *a consegnare il progetto preliminare del Prg anche in mancanza di deliberazione programmatica, avendo tuttavia l'Amministrazione ottemperato a quanto riportato nel successivo art. 4.*
- *a consegnare il Progetto Definitivo del Prg, anche in mancanza di deduzioni formulate dalla Amministrazione concernenti il Progetto Preliminare,*

La prima delle fasi si é conclusa con la presentazione della Relazione Programmatica entro il mese di Novembre 2000 .

Si é previsto di conseguenza nella convenzione che il progetto preliminare fosse predisposto e trasmesso entro il mese di Maggio 2001.

In conformità a quanto convenuto, si é pertanto trasmesso nella prima decade di Giugno 2001 la "bozza" del progetto preliminare.

Il dialogo svoltosi sui contenuti di detta bozza ha consentito di pervenire a soluzioni univoche laddove si prospettavano alternative, con riferimento alla localizzazione della cittadella giudiziaria; di rimodulare il ruolo delle attrezzature sanitarie; di verificare accuratamente il fabbisogno abitativo, correlandolo alle verifiche di conformità della disciplina di uso del suolo sancita nei Quadri Normativi, cartografici e di testo. Sulla base di dette deduzioni si é approntato il progetto preliminare di Prg, trasmesso all'Amministrazione nella prima decade del mese di Settembre 2001

Il Consiglio Comunale ha dedicato la seduta del 10 Dicembre 2001 all'approfondimento del progetto preliminare.

Le valutazioni formulate hanno consentito la predisposizione del progetto definitivo di Prg.

1.2.1 Specificità operative conseguenti dalla Convenzione.

La Convenzione ha assunto significato specifico in rapporto ai contenuti della Relazione Programmatica e del Progetto Preliminare, dichiarate quali fasi di formazione delle scelte urbanistiche.

La Convenzione ha richiamato l'attenzione su tematiche rilevanti per la vivibilità nel territorio comunale, quali la condizione abitativa, con riferimento sia alla obsolescenza strutturale delle unità residenziali nell'area urbana, che al degrado ambientale delle stesse, conseguente alla carenza di attrezzature e servizi di interesse generale.

Si é sollecitata attenzione nella ricerca di modalità attive di tutela e valorizzazione del rilevante patrimonio di beni culturali, archeologici, architettonici ed ambientali, dedotte dalla ricerca

di valide sintesi tra la necessaria sostenibilità dello sviluppo, e l'innalzamento della condizione di vivibilità fruibile nel territorio comunale.

La Convenzione ha promosso "ispirazioni" valide nell'attività di formazione del Prg, da coltivare attraverso approfondimenti di merito.

1.2.2 Le deduzione connesse alla Convenzione.

La Convenzione, deducendole dalle suddette ispirazioni, ha indirizzato due significative deduzioni.

- La prima deduzione ha ad oggetto la correlazione dell'attività di progettazione con una preliminare attività investigativa sui caratteri del patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbanistico consolidato, avvalendosi di gruppo di lavoro operante con incarico diretto, coordinato dal progettista.

In applicazione dei suddetti impegni, l'Amministrazione ha da un lato cooptato specifico gruppo di lavoro preposto all'investigazione dei caratteri del tessuto edilizio ed urbanistico della città consolidata, costituito dall'arch. Alfredo Di Patria (coordinatore), dall'arch. Maria Rosaria Arena, dall'ing. Rocco Masella, dall'ing. Francesco Trotta. Dall'altro ha conferito il mandato per la redazione della carta dell'uso agricolo del suolo, dello studio geologico tecnico, comportante aggiornamento dello studio già redatto nel 1986, della zonazione acustica del territorio comunale.

I tecnici cooptati hanno assolto con dedizione ed impegno le missioni conferite. Va evidenziata in particolare l'avvenuta decodificazione dei caratteri del tessuto insediativo, e dei caratteri tipologici, morfologici e funzionali delle unità edilizie, caratterizzanti la città definita "moderna", cui si è attribuito interesse storico documentario.

- La seconda deduzione si deduce dalla correlazione dell'attività di progettazione ad assunzioni concernenti scelte svolgenti ruolo strategico, aventi di conseguenza incidenza sui contenuti del progetto, aventi ad oggetto il regime immobiliare fondato, oltre che sul procedimento ablatorio espropriativo, altresì sul procedimento "perequativo", applicandosi i principi della perequazione urbanistica come contenuto del Prg volto a configurare il rapporto pubblico - privato, necessario ai fini dell'efficacia del piano".

1.2.3 La Relazione Programmatica come "annuncio".

La Relazione Programmatica ha assunto il significato di "annuncio", da parte del progettista, del presumibile percorso progettuale lungo il quale si sarebbero delineati i connotati del progetto del Prg.

Attraverso la Relazione Programmatica, il progettista ha infatti trasmesso all'Amministrazione enunciati chiaramente espressi, concernenti gli obiettivi quali - quantitativi riferimento del Piano, nonché gli strumenti previsionali e prescrittivi, da adoperare nella formazione del progetto di P.R.G.

La Relazione per tale motivo ha proposto il commento di documenti conoscitivi della condizione socio economica ed insediativa, presente nel territorio comunale; ha esplicitato il commento delle risultanze dell'indagine sul tessuto urbanistico ed edilizio, con riferimento alle implicazioni sulle politiche urbane, sulla previsione del bisogno abitativo, del bisogno di usi del suolo socializzanti, del bisogno di razionalizzazione di assetti produttivi.

Attraverso la Relazione si sono sottoposte infine all'Amministrazione valutazioni di significativo ruolo nel configurare le scelte caratterizzanti il Prg, per tempo in rapporto alle deduzioni progettuali, e con trasparenza.

1.3 La bozza di progetto preliminare, ed il progetto preliminare

Sulla base di impegni temporalizzati assunti nella Convenzione, si è trasmesso

all'Amministrazione nella prima decade del Giugno 2001 il progetto preliminare "bozza", e nella prima decade del Settembre 2001 il progetto preliminare.

La formazione del progetto preliminare ha dato luogo a verifiche plurime. Si sono approfonditi gli obiettivi ed i temi enunciati nella Relazione P.ca, sulla base di dialogo con l'Amministrazione, valutazione dei caratteri funzionali e tipo morfologici, calibramento di interventi. Si é intrapreso pertanto un articolato procedimento fondato sulla verifica della sostenibilità urbanistica delle ipotesi prospettate.

L'esito delle verifiche ha condotto per taluni obiettivi e temi ad una sostanziale conferma.

Le verifiche hanno altresì reso necessaria la revisione di ipotesi sottese a taluni temi obiettivo

L'esito delle verifiche ha mirato a perseguire accuratezza degli enunciati, con riferimento alla loro chiarezza normativa e regolamentare, comportante la specificazione del Quadro normativo di testo; nonché conseguente alla specificazione funzionale e tecnica, comportante la rappresentazione dei quadri cartografici di Prg.

Le scelte di carattere strutturale, concernenti l'organizzazione complessiva degli usi del territorio comunale, sono state rappresentate nella scala 1/5.000.

La specificazione delle scelte necessaria onde rendere operativo il Prg si é esplicitata con rappresentazione nella scala 1/2.000.

Si é definito il progetto sulla base di regole urbanistiche ricondotte a due modalità, La disciplina delle "zone normative" specifica contenuti regolamentativi; la disciplina mirata a "temi obiettivo" resa operativa attraverso "distretti di intervento" propone contenuti operativi, adeguatamente rappresentati attraverso elaborati di dettaglio del tipo P6, dedotti da valutazioni programmatiche.

Fondamentale si é ritenuto il ruolo da attribuire all'efficacia dell'attuazione. La perequazione urbanistica, con le procedure compensative nei rapporti pubblico - privato, si é assunta come criterio di piano. Il progetto ne ha specificato le modalità di esercizio, attraverso la definizione del Quadro Normativo di Testo; e ne ha applicato i principi attraverso la correlazione tra zone - per complessi insediativi o produttivi e spazi pubblici - prescritta in distretti di intervento perimetrati e rappresentati negli elaborati di piano, del tipo P3(scala 1/5.000), P4 (scala 1/2.000), P6 (schede progetto).

Con riferimento alla regolamentazione delle modalità di intervento nel tessuto insediativo di interesse storico testimoniale, il progetto preliminare ne ha definito la perimetrazione zonale, con l'individuazione della z.n.e. del tipo A e del tipo B1; ed ha esposto il metodo perseguito (elaborati P5), fondato su accurata rilevazione diretta dei caratteri tipo morfologici, di stato, di interesse culturale e di uso delle unità edilizie. I perimetri delle unità rilevate si sono assunti come referente di "aree normative", definenti unità di intervento. Le modalità di intervento sono dedotte dalle valutazioni disaggregate svolte, e si fondano su specifica categoria di intervento selezionata tra le otto categorie enunciate nel Quadro Normativo di Testo. Le valutazioni concernenti le motivazioni sono esposte nel Capitolo VII della presente Relazione.

Il progetto preliminare é stato oggetto di esame svolto dal Consiglio Comunale, nella seduta del 10 Settembre 2001, con positiva presa d'atto delle scelte di contenuto programmatico e strutturale.

Nel Marzo 2002 si è trasmesso il progetto di Prg.

Adeguatamente divulgato, il progetto ha sollecitato riflessioni, anche in relazione al mutarsi dello scenario socio economico programmatico di riferimento concernente la Provincia di Caserta, la Regione, le aspettative dei significativi soggetti istituzionali, quali l'amministrazione della giustizia e l'università.

Da questa riflessione si è dedotta l'opportunità di integrazioni al progetto, segnalate

dall'Amministrazione Comunale. aventi ad oggetto : a) il potenziamento del comprensorio nord, con rafforzamento delle connessioni tra cittadella giudiziaria, funzioni indotte dalla stessa, e infrastrutturazione viaria e ferroviaria; b) rafforzamento del ruolo funzionale della città nella produzione di beni, recependo la disciplina già vigente concernente aree destinate a tale obiettivo; c) la revisione delle regole concernenti la trasformazione programmata attraverso distretti di intervento, volta a perseguire maggiore competitività nell'attuazione operativa; d) la revisione di regole volte a perseguire flessibilità nell'attuazione delle significative attrezzature di interesse collettivo; nell'attuazione dei distretti con ruolo attribuito a promotore privato nella conformità alle convenienze pubbliche dichiarate; nelle modalità di soddisfacimento del bisogno di edilizia abitativa pubblica.

La rimodulazione avvenuta dei contenuti progettuali, completata nel Novembre 2003, qualifica il progetto con la denominazione di "Prg, Novembre 2003".