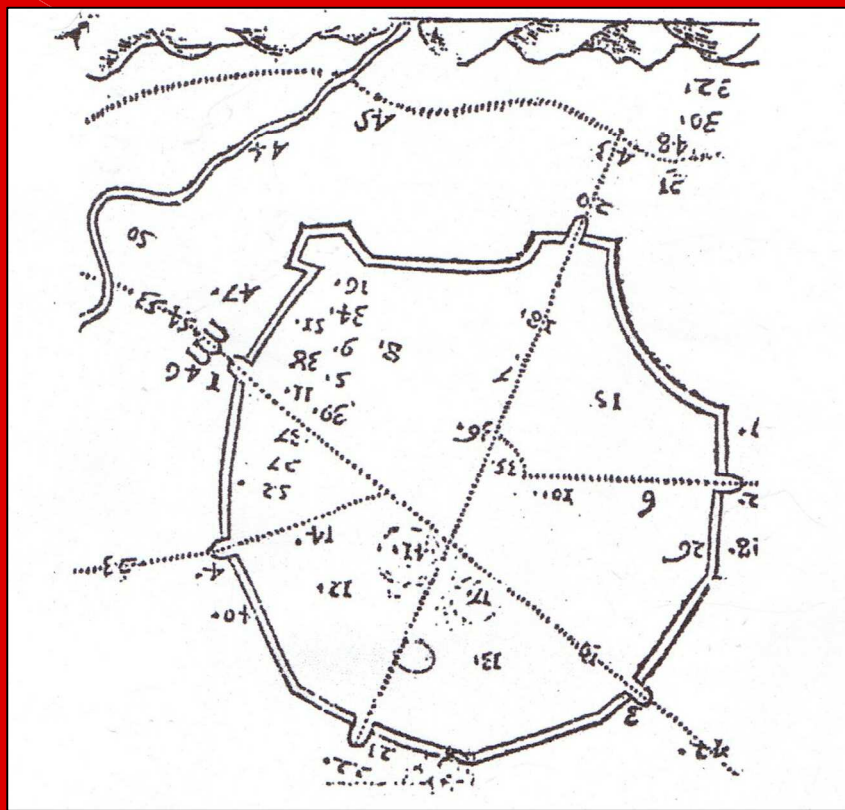


COMUNE DI MACERATA CAMPANIA

Provincia di Caserta



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE DI PIANO

Gruppo di progettazione

arch. Fabrizio Fusco - capogruppo

prof. arch. Pasquale Miano

arch. Mario Niro

arch. Giuseppe Ruocco

Responsabile del procedimento

ing. Valentino Ferrara

Sindaco

dott. Luigi Munno

Tav. **16** Documento strategico

Scala

Data

SOMMARIO

PREMESSA. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRUTTURALE	1
SINTESI DEI RISULTATI DELLE INDAGINI DI BASE	6
MORFOLOGIA URBANA E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA EDILIZIO	14
LE PREVISIONI DI CRESCITA.....	17
INDIRIZZI E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO.....	20
L'ITER DI FORMAZIONE DEL PUC. PROGRAMMA DI LAVORO	26

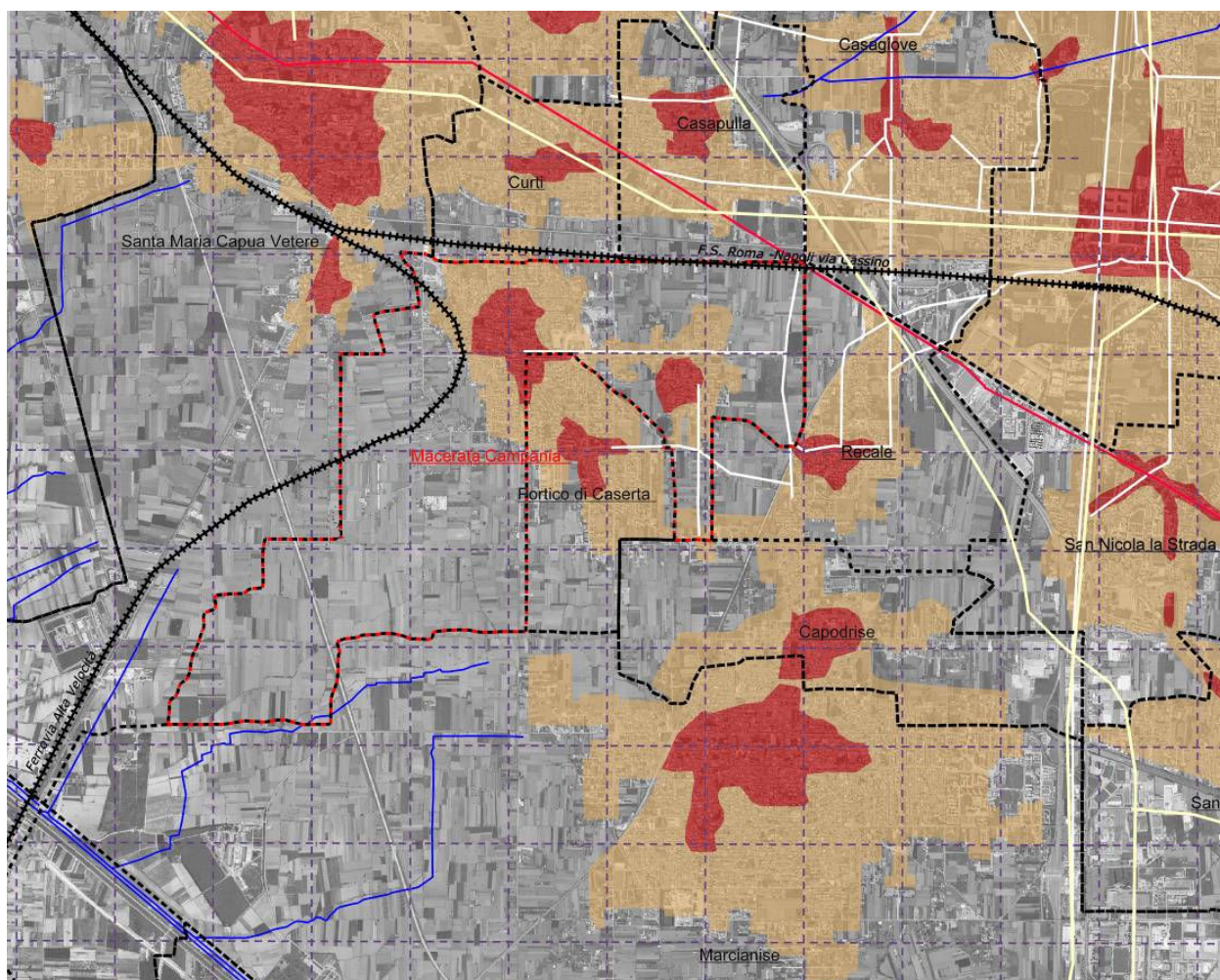
PREMESSA. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STRUTTURALE

Nella compatta e densa aggregazione dei comuni disposti ad ovest di Caserta, Macerata Campania rappresenta un centro di dimensione territoriale contenute, ma che presenta caratteri di individualità legati alla storia dei luoghi, caratterizzati dalla presenza di tre nuclei di antico insediamento, Macerata, Caturano e Casalba. Particolarmente significativo è il rapporto tra i tre antichi casali e Santa Maria Capua Vetere, centro di riferimento territoriale a cui, storicamente, i centri di Macerata si sono sempre riferiti. Infatti, i tre nuclei di origine rurale facevano parte di quel sistema di piccoli centri satellite gravanti intorno all'Antica Capua. Sebbene tale rapporto sia ancora ben percepibile, nell'assetto territoriale attuale assumono notevole importanza anche le relazioni con Caserta e Marcianise.

Macerata Campania si trova infatti al centro della triangolazione Caserta, Marcianise, Santa Maria Capua Vetere. Tale circostanza rende l'impostazione del nuovo *Piano Urbanistico Comunale* (d'ora in avanti PUC) particolarmente intrecciata con le dinamiche territoriali. Rispetto a comuni come Marcianise, in forte crescita e con caratterizzazioni economiche sempre più marcate e peculiari, ma anche rispetto alla stessa Caserta, il nucleo di Macerata Campania, dovrà conservare una sua

specifica individualità, e offrire servizi e risorse territoriali complementari alle realtà e specificità territoriali circostanti.

Il comune di Macerata Campania (ca 7,00 km²) è posizionato in un ambito territoriale fortemente urbanizzato, in definitiva un territorio caratterizzato da piccoli centri di origine rurale, la cui struttura urbana è stata interessata, negli ultimi decenni, da un progressivo accrescimento. Nella maggior parte dei casi, si è registrata una saldatura dei nuclei originariamente autonomi consistente, molto prima lungo le vie di comunicazione intercomunali, poi sempre più fitta, attraverso piani o iniziative spontanee.



1: Inquadramento territoriale

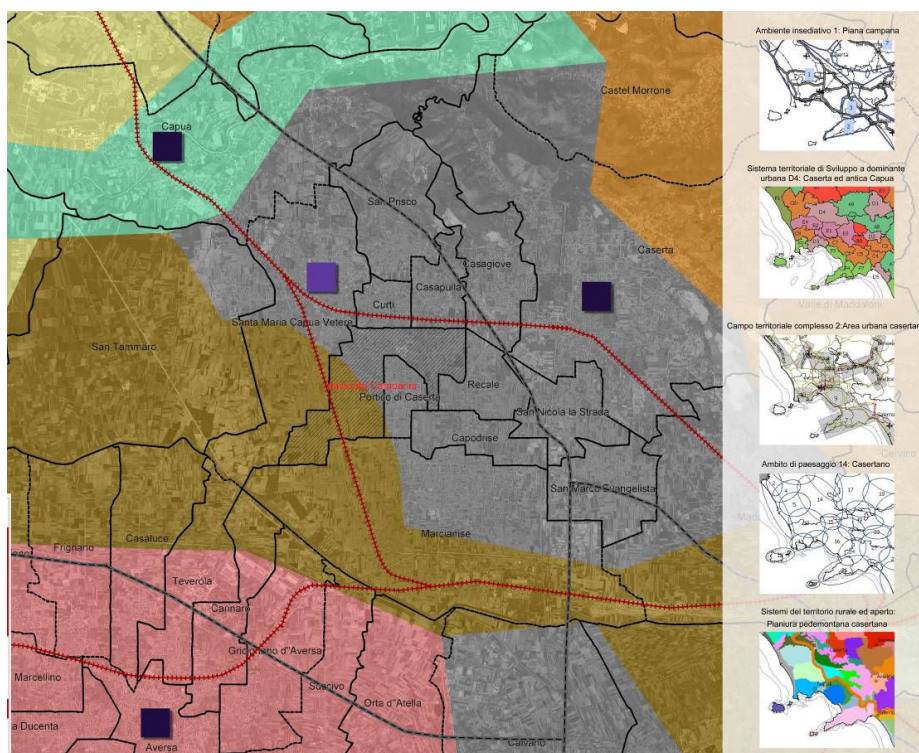
E' ancora possibile leggere la rete policentrica dei comuni grazie alla permanenza di aree agricole ai margini dei centri più compatti; tuttavia queste hanno assunto un carattere decisamente

residuale. Un esempio significativo di tale processo è avvenuto proprio tra i tre nuclei di Macerata Campania, con modalità diverse. Mentre, infatti, tra Macerata e Casalba si è avuta una sostanziale saldatura, tra Macerata e Caturano, lungo l'asse di via Albana si dispongono parti periurbane ancora irrisolte. Significativa è anche la saldatura avvenuta tra il centro di Macerata e Portico di Caserta, i cui confini amministrativi non sono di fatto percepibili.

L'assetto territoriale di Macerata Campania, come per tutti i comuni della Piana Casertana, risulta fortemente influenzato dal reticolo delle centuriazioni romane. Tale reticolo, disposto in direzione nord – sud, è ancora ben percepibile non solo nel tracciato dei principali assi territoriali, ma anche nelle divisioni interpoderali delle vaste aree di campagna che circondano i comuni casertani. Tale aspetto rappresenta un vero e proprio elemento di “archeologia del paesaggio” .

In riferimento all'assetto territoriale ed infrastrutturale, Macerata Campania non presenta un sistema di collegamento ben sviluppato. Non esistono infatti collegamenti diretti con la S.S. n. 7 (direzione Caserta) e con la S.P. n. 13 (direzione Santa Maria Capua Vetere). Inoltre, la linea Ferroviaria che collega Caserta a Foggia rappresenta una barriera a nord del comune particolarmente marcata, soprattutto in ragione del fatto che in molti punti ferrovia e viabilità ordinaria si intersecano a raso (come ad esempio a Recale), seppur in corso di realizzazione un sistema di viabilità alternativo con abolizione del passaggio a livello esistente.

Su tale linea ferroviaria, oggetto di lavori di potenziamento, sono previste però due stazioni non lontane dal centro di Macerata Campania: una su Via Ventriglia potrà servire il centro di Macerata (che dista circa 1 Km) l'altra sulla provinciale per Casapulla, il centro di Caturano (che dista circa 800 m).



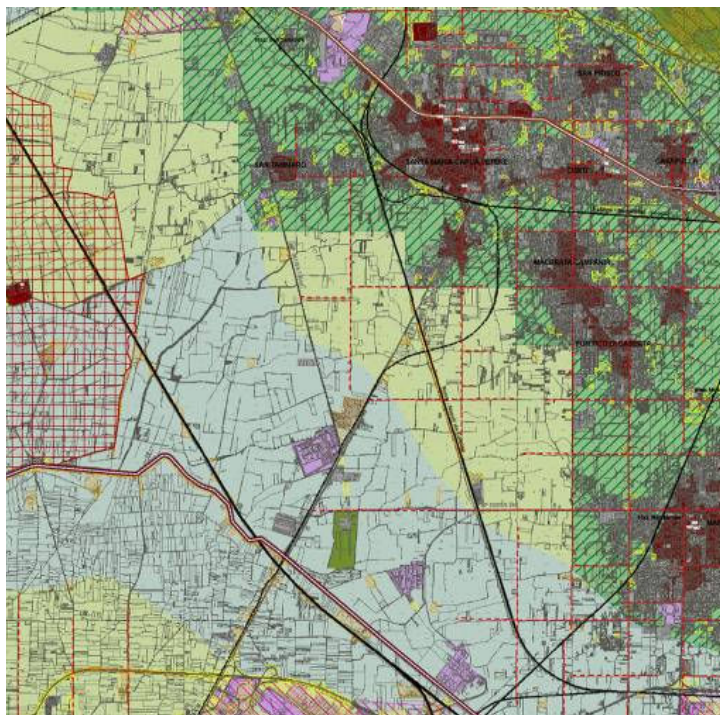
2: Macerata Campania nel Piano Territoriale Regionale

Nell'ambito dell'assetto territoriale proposto dal vigente *Piano Territoriale Regionale* della Campania (d'ora in avanti PTR), nel Visionig preferito, prevale sicuramente l'aspetto legato al complessivo degrado urbano dell'area. Il comune di Macerata Campania, infatti, viene ricompreso nella *Conurbazione altamente degradata* e tra le *Aree agricole degradate*. Risulta chiaro che il PTR indica la necessità della predisposizione di una importante strategia pianificatoria tesa a riqualificare da un punto di vista urbano e ambientale l'intero comprensorio intercomunale.

Da un punto di vista delle relazioni territoriali, il PTR evidenzia il ruolo di polo di Santa Maria Capua Vetere trascurando invece il ruolo, nella realtà molto forte, di Marcianise; preferendo, quindi, un'interpretazione del territorio che punta a confermare l'assetto storicamente costituito piuttosto che assecondare le nuove dinamiche insediative in atto.

Macerata Campania è compresa nel PTR nel Campo Territoriale Complesso n. 2 *Area Casertana* che si estende da Capua a Maddaloni, inglobando il capoluogo di Provincia. Dal punto di vista dei

collegamenti stradali di primo livello, il campo è attraversato dall'asse autostradale Napoli–Roma e dalla strada statale S.S. 7 “Appia” ed è lambito, al confine meridionale, dalla S.S. 265 “di andata al Lavoro”. Dal punto di vista ferroviario, è sede dell'importante nodo di Caserta nel quale confluiscono 4 linee: la Napoli-Aversa-Caserta e la Caserta-Benevento-Foggia che costituiscono la trasversale ferroviaria RFI tra la Campania e la Puglia, la Napoli-Cancello-Caserta e la Caserta-Cassino-Roma che costituiscono uno dei due collegamenti dorsale Campania-Lazio di rilevanza nazionale. Il Campo in esame è, inoltre, attraversato dalla linea ferroviaria “Alifana” S. Maria Capua Vetere-Piedimonte Matese e dalla linea merci S. Maria Capua Vetere-Cancello. Significativo per Macerata Campania è la previsione della Tangenziale di Caserta (variante S.S.7 – S.S.265) che dovrebbe estendersi da Maddaloni fino a Santa Maria Capua Vetere, riconnettendosi all'autostrada A1 tra gli svincoli di Caserta nord e Capua.



3: Macerata Campania nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale di Caserta

Nell'ambito dall'assetto territoriale proposto dal *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* di Caserta (d'ora in avanti PTCP), ultimato ed approvato, per il comune di Macerata Campania si individuano aree classificate come *Centri e nuclei di impianto storico*, comprendenti il nucleo di Macerata e di Casalba, già saldati, e il nucleo di Caturano, *Tessuti urbani di impianto recente prevalentemente residenziali* corrispondenti alle corone consolidate intorno ai nuclei storici ed un vasto territorio agricolo periurbano ed agricolo produttivo. Numerose aree, corrispondenti a recinti produttivi in contesti residenziali, vengono indicate come *Aree negate con potenzialità insediative*. Per tali aree il PTCP prevede *“il recupero integrale prioritariamente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, destinandole ad usi residenziali, produttivi e di servizi”*. Tali aree assumono particolare rilevanza soprattutto in riferimento a quanto prescritto dal PTCP all'art. 65 delle NTA, in riferimento al contenimento dell'uso dei territori agricoli a fini insediativi. E' chiaro, quindi che tali aree potranno essere utilizzate ai fini insediativi.

SINTESI DEI RISULTATI DELLE INDAGINI DI BASE

A supporto del Piano di Macerata Campania è stata predisposta una prima parte delle indagini conoscitive condotte presso gli uffici comunali e in presa diretta sul territorio. Una importante operazione preliminare è rappresentata dall'aggiornamento della cartografia regionale 2004/2005, consentendo altresì di valutare l'attività edilizia degli ultimi anni.

Una prima ricognizione ha riguardato, sia la disamina delle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata, prima sintetizzata, sia le prescrizioni derivanti da vincoli idrogeologici e vincoli paesaggistici.



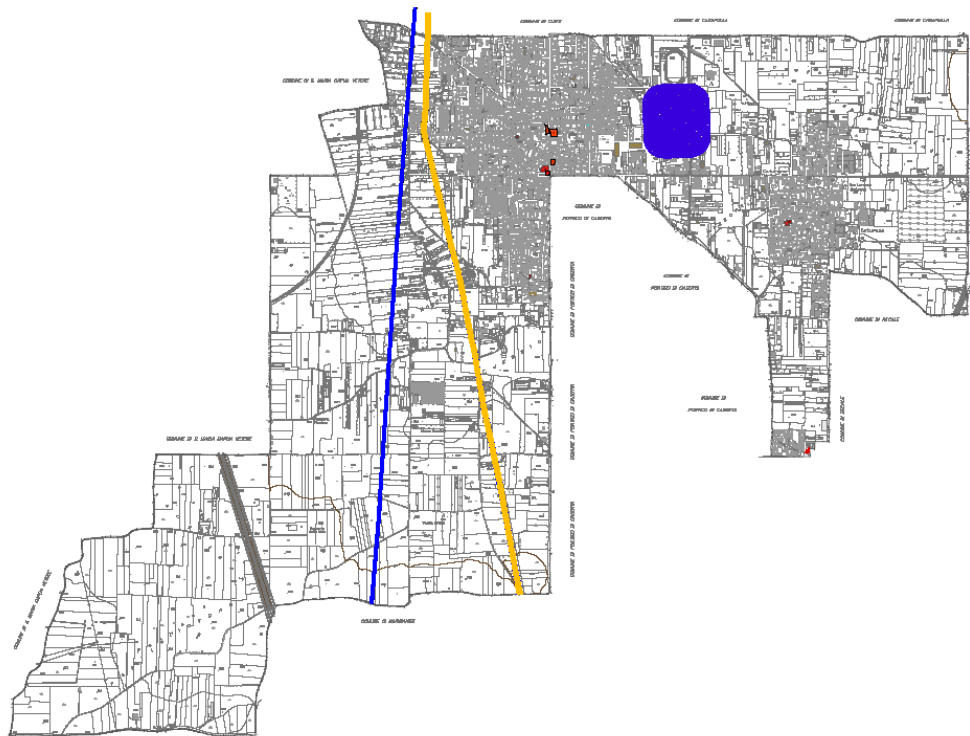
4: Aggiornamento Cartografico 2005 - 2013

Nel territorio comunale di Macerata Campania non sono presenti problematiche relative ad inondazioni e frane. Resta, invece, il problema dell'allagamento del nucleo abitato di Casalba in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali, probabilmente a causa di un sistema fognario il cui collettamento al depuratore di Marcianise è dimensionalmente insufficiente ad accogliere l'acqua di ruscellamento per l'incrementata superficie impermeabile. Tuttavia sarà necessario da parte dell'Amministrazione comunale approfondire tale aspetto con una indagine specifica.

Sotto il profilo vincolistico il territorio di Macerata Campania non è caratterizzato dalla presenza di particolari prescrizioni. Oltre alle varie Chiese di importanza storica, tra cui va segnalata quella di San Martino con la connessa Abbazia, vi sono alcuni palazzi di proprietà comunale rilevanti sotto il profilo storico ed architettonico. Si tratta di Palazzo Peccerillo e Palazzo Nacca. In generale, soprattutto il centro storico di Macerata, presenta diffusi valori architettonici, con la presenza di alcuni Palazzi ben conservati, ma anche di strutture riconducibili all'organizzazione rurale del territorio. Tale ultimo aspetto è ancor più rilevante a Casalba ed a Caturano, dove la natura

agricola dei Casali è ancora ben percepibile nell'organizzazione e nei caratteri dell'edilizia storica.

In questo senso sarà compito del PUC approfondire tali aspetti introducendo normative specifiche in presenza di edifici di valore storico ed architettonico anche non vincolati.



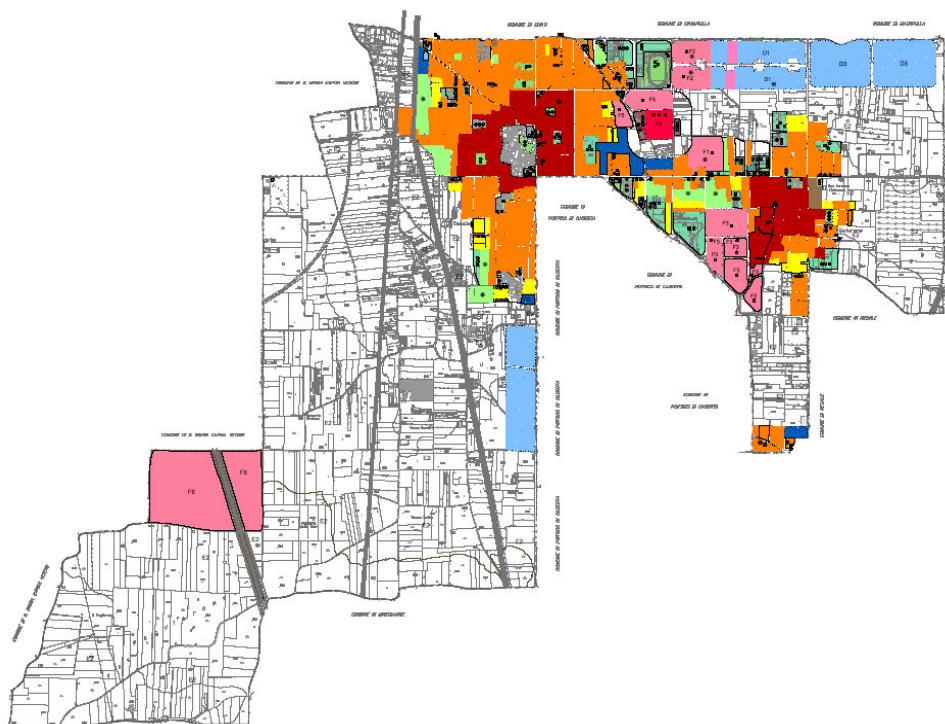
5: il quadro dei vincoli

Sono, infine, da segnalare relativamente altri aspetti vincolistici, quali le fasce di rispetto del Cimitero, recentemente ridotte per consentirne l'ampliamento, dell'acquedotto Campano e degli elettrodotti, su cui sarà necessario predisporre ulteriori approfondimenti con gli enti gestori. Mentre la fascia di rispetto cimiteriale interessa la parte compresa tra Macerata e Caturano nei pressi del campo sportivo, le due fasce di rispetto dell'acquedotto e degli elettrodotti corrono parallele tra loro in senso trasversale ad est del nucleo di Macerata, interessando l'edificato solo in minima parte.

Punto particolarmente importante è quello relativo al bilancio urbanistico, che è possibile effettuare misurando i livelli di attuazione della pianificazione pregressa.

In riferimento alle singole zone omogenee previste dal PRG vigente, approvato con delibera del Commissario ad Acta nel marzo del 2000 è possibile rilevare che per le zone B1, nelle quali era consentito l'intervento edilizio diretto con Indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,4 mc/mq e nelle zone B3 di attuazione di piani attuativi pregressi, sono poche le aree che presentano ancora lotti liberi non edificati. Si tratta di limitate aree a nord di Caturano per le zone B1 e più in generale di aree ai margini dei nuclei compatti per le zone B3. Le zone B2, nelle quali era consentito l'intervento diretto con lotto minimo pari a 400 mq e Indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,4 mc/mq si presentano ancora libere. Si tratta di piccoli lotti a sud ed ad ovest di Caturano, e tra Macerata e Caturano. Per quanto riguarda l'ampia casistica delle zone C (C1, C2, C3 e C4) si sono rilevate parti urbane attualmente complete, parti ancora libere e parti già normate da Piani attuativi ma ancora con lotti residenziali liberi. Per alcune aree comprese nelle zone C3 e C4 sono in corso procedure di formazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Per quanto riguarda le zone D, bisogna evidenziare che l'ampia area a nord del territorio comunale, perimetrata nell'ambito delle zone D1 e D3 è completamente inattuata anche e soprattutto per le modalità d'attuazione previste nel vigente strumento urbanistico. Solo una piccola parte è stata interessata di un Piano Attuativo ancora in itinere. Vi è altresì un progetto di opere di urbanizzazione relativo all'intero settore urbano, già redatto ma non ancora attuato.



6: Livelli di attuazione del PRG vigente

Volendo effettuare una prima valutazione sintetica del livello di attuazione del PRG vigente sotto il profilo quantitativo, si può partire dalla considerazione che esso prevedeva circa 260.000 mc residenziali edificabili ovvero circa 866 abitazioni. Valutando l'attività edilizia dal 2001, anno di vigenza del PRG, al 2013 , non più del 25% di tale plafond è stato realizzato. E' evidente che tale prima valutazione andrà verificata sul campo, valutando analiticamente nelle singole parti urbane quali sono le capacità edificatorie ancora residue.

Per quanto riguarda l'ampio programma di attrezzature territoriali il piano risulta completamente inattuato. Solo a nord, nei pressi dell'ex macello è in itinere un Piano Attuativo. Il macello stesso è oggetto di un progetto di rifunzionalizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che vi prevede la realizzazione di un centro polivalente.

Il programma di opere pubbliche attualmente intrapreso dall'Amministrazione Comunale migliorerà tale situazione, prevedendo tra l'altro la realizzazione di un centro polifunzionale nell'ex macello e il completamento del centro sportivo. Tuttavia appare evidente la necessità di intervenire in maniera molto più incisiva.

Resta, altresì, da affrontare, anche nel processo di pianificazione, la problematica connessa alla struttura urbana ed alla viabilità. Un groviglio di piccole strade, in gran parte ancora di proprietà privata e spesso cieche, causano non pochi problemi di conflittualità tra privati e tra questi ultimi e la pubblica amministrazione. Tale problematica sarà affrontata nelle fasi successive della pianificazione.

Come si è visto le vicende relative ai piani attuativi sono particolarmente significative per comprendere complessivamente il livello di attuazione della strumentazione urbanistica vigente. Su questo aspetto è stata predisposto uno studio specifico.

In particolare, per quanto riguarda i 9 piani di lottizzazione approvati, 8 sono di natura residenziale ed uno produttivo. Quest'ultimo, relativo all'ampia fascia a nord di Macerata Campania, non è stato attuato. Per i restanti otto Piani, relativamente agli interventi residenziali, tre Piani di lottizzazione (Monti a Caturano; Santoro a Macerata e Iodice – Vaiano a Casalba) presentano ancora alcuni lotti non realizzati. Il Piano di lottizzazione Iodice tra Macerata a Caturano risulta completamente non attuato. I restanti quattro piani risultano completamente attuati. Circa il programma di attrezzature va sottolineato che la *monetizzazione* diffusa degli standard ha ridotto notevolmente la portata del programma che in ogni caso non risulta mai realizzato. Ammontando a circa 17.000 mq di aree pubbliche (prevalentemente verde e parcheggi) previste da tali Piani attuativi e che, se realizzate, migliorerebbero sicuramente la situazione relativa alla presenza di aree pubbliche nel territorio comunale di Macerata.

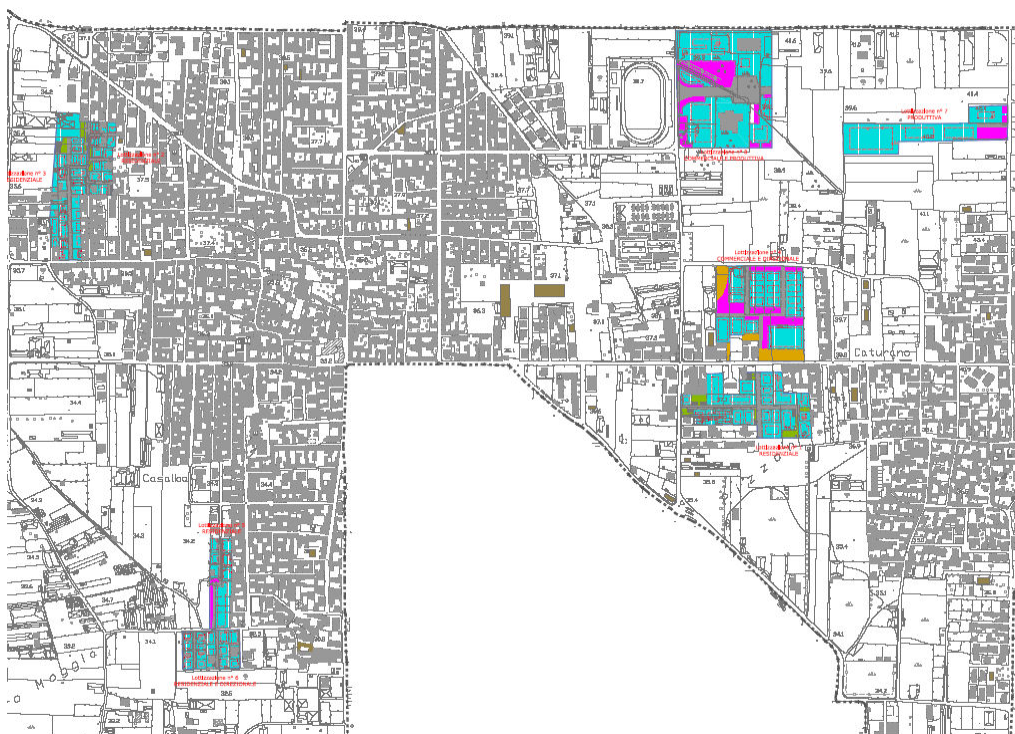


8: Piani attuativi approvati

Per quanto riguarda i Piani attuativi in corso di formazione questi riguardano:

- la zona F1 lungo via Albana tra Macerata e Caturano;
- la zona F2 intorno all'ex Macello;
- una fascia di zona D1 a nord del territorio comunale;
- la zona C4 lungo via Albana tra Macerata e Caturano;
- le zone C2 e C3 a Casalba;
- le zone C2 e C3 ad est di Macerata tra Via Mincione e Via Elena;

L'attuazione di tali Piani, in termini di cubatura residenziale comporterebbe la realizzazione di circa 38.000 mc per circa 410 abitanti insediabili stimati dai rispettivi piani. L'attuazione di tali Piani prevedrebbe altresì la realizzazione di 15.000 mq circa di aree pubbliche (prevalentemente verde e parcheggi), anche in questo caso ridotte dalla monetizzazione di alcune aree.



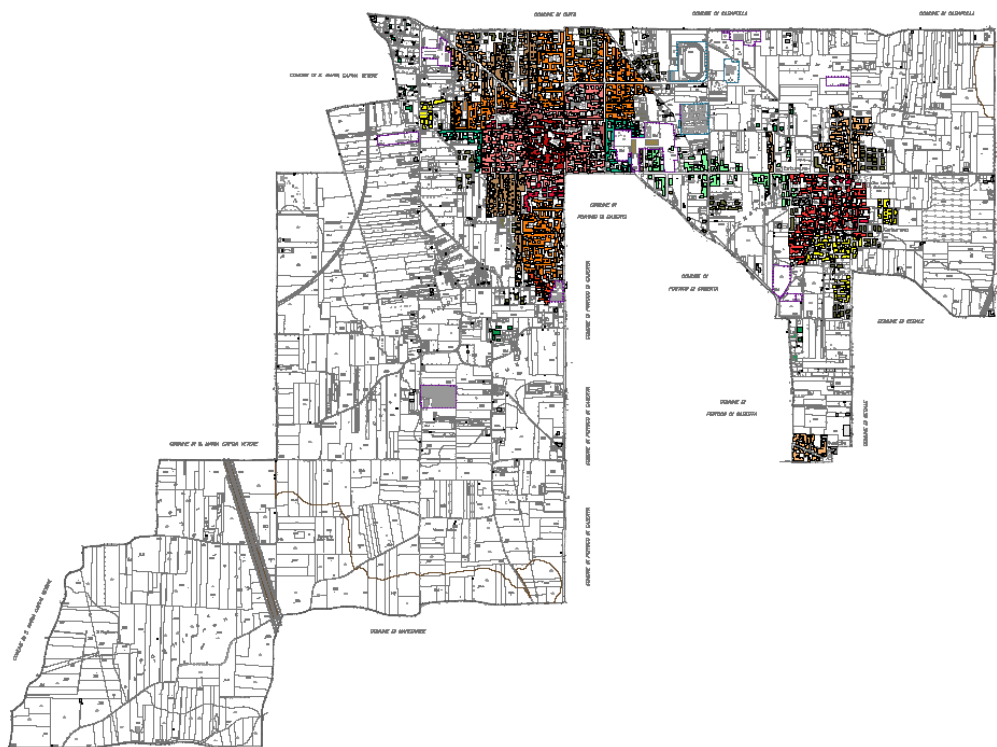
9: Piani attuativi in corso di formazione

MORFOLOGIA URBANA E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA EDILIZIO

Il tessuto urbano di Macerata Campania presenta una maglia estremamente fitta, nella quale gli originari centri antichi di Macerata e Casalua e Caturano sono leggibili attraverso l'infittirsi del reticolo stradale e gli scarti nella qualità dell'edificato, ma sono ormai inglobati in un agglomerato urbano che prosegue naturalmente ben oltre il confine amministrativo comunale. Particolarmente significativa è infatti la saldatura con il comune di Portico di Caserta, ma anche la saldatura con la piccola frazione di Musicile e Recale.

Il nucleo di Macerata risulta polarizzato intorno all'insula storica centrale, caratterizzata da un tessuto compatto irregolare e dalla presenza di alcuni vuoti interni occupati da giardini. L'angolo sud orientale è caratterizzato dall'Abbazia di San Martino e dalla lieve rientranza della cortina in corrispondenza dell'ampia scalinata di ingresso alla Chiesa. Intorno all'insula centrale si

Parti compatte di più recente formazione si dispongono intorno al nucleo storico e, considerando anche l'urbanizzazione di Portico, formano una raggiera completa. Tali tessuti compatti si presentano sia con una morfologia a fasce stette trasversali, come verso Via Gobetti o lungo Via Elena, sia con una scansione ad isolati maggiormente regolare. In particolare una tale impianto urbano salda completamente Macerata al piccolo nucleo storico di Casalba, composto da pochi isolati in forma aperta, organizzati intorno alla Chiesa della Madonna delle Grazie.



15

Tra le parti storiche e le parti compatte intorno a Macerata si interpongono episodi edilizi particolari, che segnano un'interruzione nella città compatta. E' ad esempio il caso del complesso scolastico di Via Roma e dell'edilizia più rada sortagli intorno.

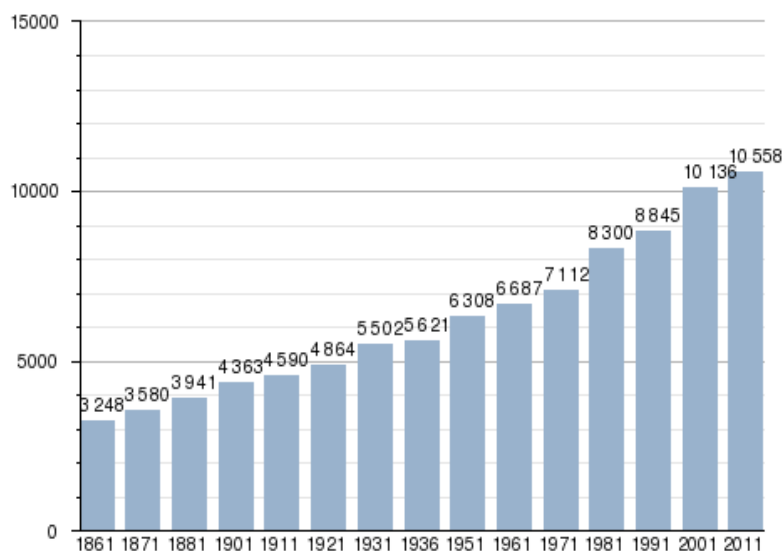
All'esterno delle maglie urbane compatte si dispongono i pochi impianti edilizi sorti a partire da progetti più unitari e i numerosi episodi urbani dal carattere più irregolare, come ad esempio verso la parte finale di Via Elena e lungo via Albana tra Macerata e Caturano. Quest'ultima parte urbana presenta caratteri peculiari, in quanto il processo di progressiva saldatura tra i due centri non risulta compiuto. Si dispongono quindi in questa parte periurbana episodi residenziali in tessuti incompleti e sfrangiati, grandi recinti produttivi e piccole cittadelle di attrezzature, come quella della Scuola Media Pascoli. L'area si presenta, quindi, come una parte urbana irrisolta, la cui incompiutezza deriva altresì dalla mancata attuazione delle previsioni di Piano, relative alle grandi lottizzazioni di iniziativa privata e alle aree di attrezzature collettive e di interesse territoriale.

Il nucleo di Caturano, prevalentemente isolato rispetto a quello di Macerata, presenta una parte storica meno leggibile e maggiormente caratterizzata da interventi di sostituzione e di riempimento. A partire dal nucleo di origine storica si dispongono le parti urbane più recenti, disposte lungo l'asse urbano verso Casapulla a nord e in maniera sfrangiata verso sud, alternando parti urbane irregolari a parti maggiormente organizzate, sorte a partire da progetti unitari.

Il territorio rurale che circonda la parte urbana di Macerata-Caturano si presenta prevalentemente non edificato. Tuttavia verso la piccola frazione di Musicile, e verso Santa Maria Capua Vetere, località Sant'Andrea dei Lagni si rilevano episodi periurbani relativi a piccoli recinti produttivi, ma anche ad edilizia rurale e residenziale, già disposta in aree lottizzate.

LE PREVISIONI DI CRESCITA

Da un punto di vista della crescita demografica, Macerata Campania ha visto progressivamente crescere la propria popolazione fino a 10.570 abitanti.



11:Diagramma della crescita delle popolazioni negli anni dei censimenti

Volendo avanzare una prima stima della crescita abitativa nel prossimo decennio è possibile partire da due aspetti caratterizzanti il trend di crescita demografica

- andamento della popolazione nel decennio 2003 - 2013, anche in riferimento ai trend medi;
- andamento del numero dei nuclei familiari.

Preliminarmente possono essere presi in considerazione i dati intercensuari, da cui emerge una costante crescita del numero di popolazione .

Soffermendosi maggiormente sul decennio pregresso 2004 – 2013, attraverso l’osservazione dei dati reperiti presso l’Anagrafe Comunale, è possibile avanzare alcune considerazioni.

anno	Popolazione	Incremento/decremento
2003	10114	-20
2004	10266	152
2005	10410	144
2006	10437	27
2007	10516	79
2008	10632	116
2009	10745	113
2010	10843	98
2011	10560	-283
2012	10504	-56
2013	10570	66

12: Andamento demografico 2001 – 2012 (Fonte dati: Anagrafe comunale)

Mentre fino al 2010 il numero di abitanti è in crescita notevole, tra il 2011 ed il 2012 si registra un calo. Nel 2013 il numero di abitanti è tornato a presentare un andamento crescente. Un secondo aspetto da valutare riguarda la consistenza delle famiglie a Macerata Campania. Tale parametro è molto importante poiché il dimensionamento del piano deve essere effettuato con l'obiettivo di raggiungere l'indice di coabitazione pari ad 1 alloggio a famiglia.

anno	Popolazione	NUCLEI FAMILIARI	Dimensione media
2003	10114	3222	3.14
2004	10266	3322	3.09
2005	10410	3368	3.09
2006	10437	3422	3.05
2007	10516	3471	3.03
2008	10632	3636	2.92
2009	10745	3779	2.84
2010	10843	3801	2.85
2011	10560	3862	2.73
2012	10504	3835	2.70
2013	10570	3831	2.76

13: Andamento demografico e nuclei familiari 2001 – 2012 (Fonte dati: Anagrafe comunale)

Attraverso l'osservazione della serie storica è possibile riscontrare una progressiva riduzione del numero medio di componenti per famiglia, più attenuata solo nel 2013. Tale fenomeno,

riscontrabile con diversa entità in tutto il territorio nazionale, porta ad un costante aumento del numero di famiglie, che al 2013 è pari a 3831.

In sintesi, da questo primo esame dei dati demografici emerge a Macerata Campania una considerevole tendenza alla crescita demografica amplificata dalla riduzione del numero di componenti per famiglia. Si registra, infatti una crescita media pari a 43,6 unità nel decennio pregresso.

L'ipotesi di crescita da porre alla base del PUC deve rientrare nel tetto massimo indicato dall'art. 66 delle NTA del PTCP di Caserta. Secondo tale articolo il numero di alloggi nel decennio deve essere, per l'intero ambito insediativo Casertano pari a 30.000 alloggi. Per stabilire l'incremento relativo a Macerata Campania, sarà necessario valutare l'incidenza della popolazione del comune rispetto a quella dell'intero ambito insediativo, con riferimento ai rilevamenti statistici del 2007, riportati nel paragrafo 8.1.2 della Relazione del PTCP. Da tali dati si evince che, rispetto all'intera popolazione della provincia di Caserta, pari a 897.820 ab, l'ambito casertano presentava il 46,6% della popolazione, pari a circa 418.384 ab. Rispetto a tale dato Macerata Campania, con 10516 abitanti, rappresentava il 2,5%. Nelle schede sintetiche del PTCP per Macerata Campania l'incremento di alloggi è stimato pari a 427.

Gli aspetti quantitativi fino a questo momento analizzati non devono essere recepiti meccanicamente, ma devono rappresentare un elemento su cui avviare una approfondita riflessione. Qualificare, infatti, l'offerta di alloggi riferita ai nuovi arrivati, orientandola, ad esempio, verso alloggi sociali per giovani coppie e forme avanzate di housing sociale, può rappresentare un modo per rispondere a tali dinamiche in maniera da rendere socialmente sostenibile la crescita del comune di Macerata Campania, che altrimenti, con la possibilità di

crescita offerta dal PTCP, può facilmente far orientare le politiche residenziali verso logiche speculative e distorsioni del mercato edilizio.

INDIRIZZI E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

Dallo studio delle problematiche e dall'individuazione delle risorse inesprese presenti nel territorio di Macerata Campania risulta possibile delineare in termini molto concreti gli obiettivi da perseguire attraverso il nuovo strumento urbanistico generale della città:

- il rafforzamento del ruolo di Macerata Campania nel sistema territoriale attraverso la valorizzazione delle specificità urbane;
- il miglioramento della qualità dell'abitare attraverso la realizzazione di un organico e diffuso sistema di spazi pubblici a servizio della collettività;
- il recupero e valorizzazione dei centri storici come elementi urbani identitari e riconoscibili, ma nello stesso tempo la loro riqualificazione e rinnovamento per evitare l'abbandono e la distruzione;
- il completamento e l'integrazione della città consolidata attraverso mirate operazioni di riordino urbanistico e miglioramento della qualità architettonica ed energetica dell'edilizia;
- il riordino delle aree urbane di frangia attraverso l'incremento di aree pubbliche, e la realizzazione di nuove parti residenziali sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblico – privata (alloggi sociali) favorendo l'introduzione di funzioni commerciali e terziarie complementari;
- il riordino delle aree produttive attraverso la realizzazione di nuove polarità caratterizzate da un basso impatto paesaggistico ed ambientale;
- la salvaguardia delle aree agricole residuali, importanti riserve ecologiche di interruzione dell'urbanizzazione compatta ;

Tali obiettivi possono essere perseguiti attraverso opportune strategie, in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica, ritenute valide anche nello specifico caso di Macerata Campania:

- *la mixité funzionale*, finalizzata alla realizzazione di parti urbane complete ad articolate sotto il profilo delle funzioni e sotto il profilo dell’impatto sociale ;
- *la perequazione urbanistica*, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata;
- *la sussidiarietà pubblico – privato* nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- *l’adeguamento e il riuso di aree dismesse* o caratterizzate dalla presenza di destinazioni d’uso tra loro non compatibili, in modo da ridurre l’erosione degli spazi agricoli e l’ottimizzazione della risorsa – suolo;
- *il completamento come tecnica di riqualificazione* delle aree urbane di frangia e dei punti non risolti del tessuto urbano consolidato.

In riferimento a questo articolato quadro di obiettivi si è predisposto un quadro strutturale di riferimento (tav. 15), nell’ambito del quale, per ogni unità di morfologia e per ogni ambito omogeneo si sono particolarizzati tali obiettivi. Il disegno che ne scaturisce dimostra che alla strategia intrapresa corrisponde una specifica configurazione territoriale in grado da un lato di cogliere le aspettative di crescita e sviluppo, e dall’altro di tutela e valorizzazione delle specificità ambientali, paesaggistiche e culturali di Macerata Campania. Obiettivi, strategie e morfologia si sintetizzano in un coerente programma di interventi. E’ chiaro che la questione emergente, a Macerata Campania riguarda la questione della riqualificazione degli spazi sottoutilizzati, la

riprogettazione degli spazi aperti interstiziali e residuali e il ridisegno delle irrisolte aree di frangia, alle varie scale e nei diversi ambiti, con tecniche, articolazioni e funzioni diverse.

Rispetto all'articolazione delle unità di morfologia è possibile sintetizzare come segue le previsioni del quadro strutturale:

Nuclei di impianto storico: comprendono le aree costruite con continuità al 1954 e nelle quali permangono caratteri di riconoscibilità architettonica, tipologica e morfologica.

I centri storici di Macerata, Caturano e Casalba non presentano ad oggi caratteri di diffuso abbandono. Questo aspetto rappresenta un indiscutibile valore di permanenza delle funzioni nella parte consolidata del territorio urbano. Tuttavia proprio la continuità dell'utilizzo residenziale ha generato un processo di crescita interna che ha modificato ed alterato il patrimonio edilizio storico, per cui, progressivamente, alle tipologie consolidate e riconoscibili si sono affiancati elementi edilizi di natura ibrida ed eterogenea. Per queste aree si prevederanno operazioni di conservazione, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti pubblici e privati. Tali operazioni saranno regolate da una normativa di dettaglio che, a partire dalla classificazione delle singole tipologie edilizie, definirà le modalità di conservazione e di trasformazione anche attraverso meccanismi premiali relativi a piccoli incrementi di volume e superficie utile. L'individuazione delle differenti tipologie edilizie consente di precisare i casi riguardanti edifici di sostituzione edilizia o completamente alterati, per i quali è possibile introdurre la possibilità di interventi di ristrutturazione e di sostituzione, finalizzati al miglioramento del rapporto con il contesto storico.

Nell'ambito dei nuclei dovranno essere risolti alcuni punti relativi a situazioni particolari che richiedono accordi specifici tra pubblico e privato e soluzioni progettuali maggiormente dettagliate;

Parti urbane consolidate: le parti urbane di Macerata Campania, realizzate in linea di massima dopo il 1954, sono caratterizzate da grande compattezza pur non presentando una qualità edilizia particolarmente significativa. Gli isolati regolari, dall'andamento prevalentemente ortogonale, presentano, solo in pochi punti, elementi di discontinuità. Sono presenti prevalentemente edifici residenziali, con attività commerciali di vicinato ai piani terra. Nei lotti liberi è possibile introdurre ulteriori incrementi volumetrici.

Anche nell'ambito della città consolidata dovranno essere risolti alcuni punti relativi a parti urbane che presentano situazioni di frammentarietà, di abbandono o degrado;

Recinti produttivi ed altre aree intercluse da riconfigurare e rifunzionalizzare: nell'ambito delle aree disposte ai margini dell'edificato si trovano alcuni recinti specializzati per i quali è necessario prevedere operazioni di riqualificazione e di riordino al fine di migliorarne il rapporto con il contesto.

Nell'ambito del quadro strutturale di piano si sono inoltre individuate le principali linee di possibile sviluppo urbano. L'effettiva consistenza di tali aree ed il carico urbanistico relativo sarà valutato nella versione definitiva del PUC. In questa fase preliminare si sono individuate preliminarmente le direttrici su cui è possibile impennare lo sviluppo urbano di Macerata Campania.

Una prima linea di sviluppo riguarda il consolidamento dei margini urbani: si tratta di aree già urbanizzate e parzialmente edificate per le quali sono necessarie operazioni di riordino e di completamento infrastrutturale attuabili attraverso meccanismi perequativi. Questi margini da consolidare sono prevalentemente localizzati ad ovest del nucleo di Macerata ed ad est di quelli di Caturano.

Un seconda linea di sviluppo riguarda la ricucitura di parti di città. Tale strategia deve essere messa in campo in primo luogo per l'area tra Macerata e Caturano, dove gli interventi edilizi molto frammentari succedutisi nel tempo non hanno determinato una continuità urbana tra i due centri. Un secondo punto dove sarà necessario ricostruire una continuità con il centro principale di Macerata riguarda l'area dove si realizzerà la stazione Macerata - Santa Maria Capua Vetere, prevedendo un vero e proprio meccanismo di "avvicinamento" della città alla Stazione. Anche in questo caso attraverso meccanismi perequativi può essere assicurata la contemporanea realizzazione di interventi pubblici e privati.

Una terza linea di sviluppo riguarda le parti urbane, come Casalba e Musicile, caratterizzate da una forte monofunzionalità residenziale e da una scarsa caratterizzazione dei centri. Per tali punti è possibile prevedere aree per l'integrazione funzionale al fine di introdurre una molteplicità di funzione urbane.

Infine a nord del territorio comunale si intende confermare e rafforzare l'idea già portata avanti dall'Amministrazione attraverso alcuni importanti progetti (centro polifunzionale nell'ex mattatoio, completamento del parco sportivo, urbanizzazioni area PIP), prevedendo una cittadella artigianale e dei servizi. Tale proposta sarà approfondita nella fasi successive, anche acquisendo nelle fasi di consultazione, proposte e manifestazioni di interesse.

Per quanto riguarda il sistema degli spazi pubblici, il comune di Macerata Campania è caratterizzato da un sistema di attrezzature ancora insufficiente. In primo luogo bisogna intervenire sul sistema delle attrezzature esistenti, che presenta non poche criticità.

I meccanismi con cui realizzare tali interventi saranno approfonditi sulla base delle differenti specificità e vocazioni. In particolar modo la realizzazione degli interventi edilizi attraverso meccanismi perequativi ha lo scopo di facilitare la realizzazione delle attrezzature mancanti.

Tuttavia non è possibile pensare ad un'attuazione esclusivamente dipendente da tali meccanismi. In tal senso il sistema delle attrezzature a Macerata Campania, con particolare riferimento a quelle da *Standard (D.M. 1444/68)*, si completerà con ulteriori modalità. Attraverso la rilettura della morfologia urbana viene definita una nuova ed articolata "città pubblica", capace di diventare il nuovo riferimento per le operazioni di trasformazione della compatta città esistente e per la riconfigurazione degli indefiniti margini urbani. L'articolazione del PUC di Macerata Campania deve infatti tener conto di una forte criticità, legata ad una insufficiente presenza di aree pubbliche (attrezzature da standard e di interesse generale). L'attuazione degli interventi edilizi privati residenziali, terziari e produttivi deve essere consentita solamente in pochi casi al di fuori di meccanismi perequativi. Infatti l'istituto della perequazione rende possibile intrecciare la realizzazione di interventi di interesse privato (realizzazione di nuove volumetrie, cambi di destinazione d'uso o riqualificazioni con ampliamenti di consistenti complessi edilizi) con la cessione e la realizzazione di viabilità, verde pubblico e parcheggi. Un primissimo quadro programmatico per l'attuazione di questo nuovo sistema di attrezzature, in riferimento alle prime previsioni di crescita anche alla luce degli incrementi previsti dal PTCP, può essere così sintetizzato:

	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	EDIFICI DI CULTO	VERDE ATTREZZATO E IMPIANTI SPORTIVI	PARCHEGGI	TOT	Mq/ab
ATTREZZATURE ESISTENTI	25.113 mq	6.855 mq	3.095 mq	32.891 mq	16237 mq	84.191 mq	
ATTREZZATURE DI PROGETTO	30.642 mq	17.925 mq	1.905 mq	103.399 mq	14.738 mq	168.609 mq	
						252.800 mq	20,4

14: Standard urbanistici esistenti e di progetto

L'ITER DI FORMAZIONE DEL PUC. PROGRAMMA DI LAVORO

Acquisiti i primi risultati dell'indagine di base, risulta possibile delineare il programma di lavoro per la redazione del PUC di Macerata Campania.

Tale programma si intreccia con l'iter di formazione previsto dalla L.R. 16/2004 e modificato recentemente dal suo Regolamento di Attuazione. Tale iter può essere così sintetizzato:

- il Preliminare di Piano, contenente le indicazioni strutturali corredato dal *Rapporto preliminare ambientale*, dalla *Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali*, dello *Studio Geologico*, viene approvato dalla Giunta Comunale;
- il Rapporto Preliminare Ambientale viene trasmesso all'autorità competente per il procedimento VAS per concordare gli SCA a cui trasmettere RAP e Preliminare. Entro massimo 90 giorni si dovranno acquisire i pareri degli SCA, di cui si dovrà tener conto nella VAS e del PUC;
- il Preliminare di PUC e il RAP sono i documenti da porre alla base delle consultazioni dei cittadini;
- il PUC definitivo, successivamente redatto e corredato di Rapporto Ambientale è adottato dalla Giunta Comunale: scattano le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. 16/2004 de ss.mm.ii. Il RUP predispone in tale occasione una relazione dettagliata sulla coerenza tra PUC, leggi regionali, PTCP e PTR;
- sono trasmessi gli elaborati della VAS per la relativa approvazione all'autorità competente;
- il PUC adottato viene depositato presso la Segreteria Comunale, presso l'Ufficio procedente e pubblicato all'albo comunale. Di detto deposito viene data notizia sul BURC, su manifesti pubblici, su almeno due quotidiani a diffusione provinciale e sul sito web del Comune, a partire dalla data di pubblicazione, chiunque può prendere visione degli

elaborati costituenti il PUC nonché presentare osservazioni entro il termine di 60 gg. ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio;

- entro 90 gg. dalla data della pubblicazione del Piano, la Giunta Comunale valuta e recepisce le osservazioni di cui al precedente punto;
- il PUC, integrato con le osservazione ed il Rapporto ambientale viene successivamente trasmesso agli enti preposti;
- acquisiti i pareri di cui al punto precedente, il Consiglio Comunale, tenuto conto delle eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'Amministrazione provinciale e dei pareri obbligatori, approva il Piano e lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione da effettuare perentoriamente entro 60 gg. dal ricevimento degli atti del Consiglio Comunale;
- il PUC approvato sarà pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web comunale.

Per quanto riguarda la redazione del PUC il gruppo incaricato intende completare le analisi sul territorio in riferimento ai seguenti aspetti :

- predisposizione di indagini sul campo finalizzate al rilievo, per ogni singola unità edilizia della tipologia edilizia; della destinazione d'uso prevalente; della consistenza ed occupazione e della natura degli spazi aperti pertinenziali;
- predisposizione di indagini finalizzate al rilievo delle reti tecnologiche e delle reti di mobilità e dei relativi livelli funzionali;
- predisposizione di uno storico – urbanistico;
- l'individuazione degli immobili oggetto di istanza di sanatoria ritenuta almeno procedibile ai sensi legge n. 47/85, dell'art. 39 della legge 724/94, e della legge n. 326/2003;
- la predisposizione dello studio agronomico;
- la predisposizione delle analisi relative all'acustica ambientale finalizzate alla redazione del piano di zonizzazione acustica.