

# **COMUNE DI SANT'ANTIMO**

*Città Metropolitana di Napoli*

## **PRELIMINARE PIANO URBANISTICO COMUNALE L.R. 16/2004 – art. 23**

### **Documento Strategico art. 2, comma 4, RR 5/2011**

#### **Premessa**

#### **L'evoluzione urbana del territorio di Sant'Antimo**

##### **Inquadramento territoriale**

La storia urbanistica del Comune di Sant'Antimo è particolarmente interessante perché il suo territorio ha conosciuto nel corso dei secoli molti dei modelli urbanistici, che si sono rilevati fin dall'antichità nella Campania nord occidentale.

Le origini del Comune di Sant'Antimo non sono totalmente note e non si hanno notizie, né elementi sicuri che consentano di delineare una precisa storia del suo territorio e della sua popolazione.

Due sono le ipotesi accreditate dalla tradizione: la prima fa risalire l'abitato originario all'anno 600 in piena era cristiana, quando abitanti della Sabina, per sfuggire alle invasioni barbariche, emigrarono nel territorio atellano dando vita ad un nucleo abitato stabile, cui avrebbero dato la denominazione di Sant'Antimo; la seconda ritiene che il nome dato al paese sia merito del duca di Napoli Antemio, che all'inizio del nono secolo e, precisamente nell'816, volle edificare un tempio in onore del santo, dando il nome al luogo dove ora sorge il paese.

I ritrovamenti archeologici effettuati nella zona nella prima metà del novecento sembrano smentire entrambe le versioni maggiormente accreditate spostando l'origine di Sant'Antimo in epoca molto più remota: sono infatti venuti alla luce in più zone del territorio alcuni sepolcri contenenti anfore, vasi e lacrimatoi, simili a quelli in uso nella seconda guerra punica, quando pur essendo indipendente e con moneta propria, si alleò con Capua e con altre città campane per sostenere Cartagine dopo la battaglia di Canne (216 a.C.).

La sua posizione non è ancora del tutto chiarita ma sembra ormai certo che la sua conurbazione ricadesse tra gli attuali agro aversano ed agro afragolese, ricoprendo il territorio attualmente occupato dai Comuni di Frattamaggiore, Frattaminore, Afragola, Grumo Nevano, Casoria, Casandrino, Casavatore, Arzano, Caivano, Cardito, Crispano e Sant'Antimo nella provincia di Napoli e Sant'Arpino, Orta di Atella, Cesa, Gricignano, Succivo, nella provincia di Caserta.

La ubicazione dei reperti archeologici ritrovati a Sant'Antimo dà vigore a quella ipotesi per la quale si sostiene che il paese fosse già esistente ed abitato dal IV — III sec. a C. come quartiere o pagus dell'antica Atella e che le strade di cui si ha conoscenza, si irradiassero verso l'esterno a partire da un primo nucleo abitato centrale.

Tali strade dovevano evidentemente collegare il nucleo del paese con i principali luoghi abitati dell'epoca e quindi sicuramente con l'antica città di Atella.

I tracciati delle strade osche sono stati successivamente ripresi e migliorati dai romani che nel 338 a.C. conquistarono militarmente la regione.

Così ad un primo nucleo di fondazione osca, risalente con molta probabilità al IV sec. a. C. si è sovrapposto a partire dal 131 a. C. il sistema delle centuriazioni romane.

Tale organizzazione, con la quale i romani dividevano i territori sottomessi in un reticolo ortogonale di strade, canali ed appezzamenti è ancora evidente in più punti del centro abitato.

In particolare sul territorio si nota la persistenza di due decumani (attuale via Cardinale Verde) e di un cardine (attuale via Nicola Romeo e Corso Italia), così come si notano ancora le tracce di due decumani (via Amendola - via Catania e via Giotto - traversa S. Russo) e di un cardine (traversa via Diaz e via Piave). Altresì esistono ancora alcune parallele ai decumani e (via Aldo Moro — via Petrarca) e ai cardini delle due centuriazioni.

Infine per la centuriazione si notano tracce di due cardini (via Primavera e via S. Russo) e alcune parallele ai cardini.

Il nucleo più antico del paese si è sviluppato su una strada parallela a un decumano (attuali via Trieste e Trento e via Diaz) ed ancora oggi tali strade, in uno alla Piazza della Repubblica, rappresentano il cuore delle attività di Sant'Antimo.

A questo schema regolare di suddivisione catastale è seguito a partire dal V sec. d.C. quello del periodo medioevale con le caratteristiche stradine tortuose che attraversavano gli agglomerati sorti per lo più intorno ad una chiesa o ad un castello.

Nel caso di Sant'Antimo il nucleo medioevale sorge in presenza di entrambi i manufatti.

Il periodo che va dall'anno 500 fino al 1500 circa vede il mutare delle condizioni politiche del territorio della Campania Felix. Difatti a partire dall'anno 476, con la caduta dell'impero romano d'occidente, comincia il periodo delle dominazioni straniere e della instabilità politica della regione.

A livello urbano si può ipotizzare che le continue invasioni barbariche per la conquista del territorio abbiano indotto la popolazione ad abbandonare gli insediamenti sparsi e a concentrarsi in pochi insediamenti maggiormente sicuri, generalmente intorno ai luoghi di culto cristiani. La storiografia tradizionale di Sant'Antimo aiuta a sostenere questa tesi, difatti quest'ultima a proposito delle origini di Sant' Antimo, fissa nell'anno 816 la fondazione del paese, allorquando il duca di Napoli, Antemio, fonda una edicola in onore del santo.

Tale circostanza più che essere un oggettivo avvenimento storico, segna l'introduzione del culto del Santo sul territorio santantimese, al punto tale da condizionarne successivamente il nome.

La cappella di cui si tratta era ubicata sul posto dove in seguito è sorta la Chiesa Madre dedicata ancora oggi al Santo Patrono ed ubicata nella piazza centrale.

Il tessuto urbano del paese crebbe sicuramente durante il periodo normanno.

Anche il sistema di crescita degli agglomerati abitati del periodo medioevale vede molto spesso come promotori della crescita dei tessuti urbani i centri religiosi e gli insediamenti fortificati. Queste caratteristiche si ritrovano anche nello sviluppo del Comune di Sant 'Antimo.

Difatti, lentamente intorno alla edicola fondata dal duca Antemio si sviluppò il nucleo più antico del paese, laddove sorse successivamente anche il castello baronale, di probabile origine medioevale.

In generale i luoghi di culto provocavano quasi sempre una attrazione delle direttrici di traffico, che venivano così percorse non soltanto da pellegrini ma anche dai primi mercanti. Sul territorio di Sant'Antimo, appartenente al ducato di Napoli, fu edificato sicuramente un insediamento fortificato presso la località Friano, attigua al Ponte Mezzotta, proprio lungo il confine tra il Principato di Capua e il Ducato di Napoli. La posizione precisa del castello non è nota ma non è un caso che esso sorgesse presso una strada di grande comunicazione, quale quella sorta sull'antico tracciato della via Antiqua.

Sembra certo che il castello esistesse già prima del 1151, come si rileva da una pergamena del Codice di San Biagio di Aversa e dai primi registri angioini, sin dai primi tempi di Carlo D'Angiò (1226 - 1285).

Intorno al castello di Friano, ora completamente scomparso, sorse un nucleo abitato i cui abitanti pare provenissero da Cuma. Dell'antico castello e delle case ora non resta che una chiesa, completamente ridotta a rudere, chiamata in principio di San Lorenzo Maggiore e successivamente detta di S.Maria delle Grazie.

Per quanto riguarda il castello baronale posto nella piazza principale del paese le fonti storiche tradizionali vogliono che sia stato costruito nel 1500.

Tuttavia dallo studio del suo impianto di fondazione si ritiene estremamente probabile che la sua costruzione originaria risalga al periodo normanno.

L'impianto urbanistico del periodo medioevale è ancora oggi riconoscibile nelle strette vie che si diramano lungo l'antico asse viario principale del paese e che costituiscono oggi come in passato il nucleo centrale dell'abitato. Queste ultime si sviluppano all'interno dei limites delle centuriazioni più vicine alla cappella di Sant'Antimo.

A partire dal luogo di nascita della cappella si ritrovano quindi i due assi principali della viabilità del paese, attuali via Diaz e via Trieste e Trento. Questi ultimi perfettamente paralleli a due decumani delle centuriazioni romane, non derivano da questa organizzazione del territorio, ma a questa potrebbero essere addirittura precedenti collegando il centro abitato osco a due o più strade di collegamento con i centri circostanti.

Subito a ridosso di queste strade principali si sviluppano da una parte via Lava e via S.Russo e dall'altra parte via Nicola Romeo e via Cesare Battisti.

Da questo nucleo iniziale si dipartono le strade di collegamento con i borghi circostanti e quindi l'attuale via Mazzini che si collegava a Melito, via Dante Alighieri che si collegava con Giugliano, passando per la località Cappelluccia, via S.Russo che portava a Cesa e l'attuale via Galilei in direzione Casandrino.

Lo sviluppo urbanistico a partire dal 1500 fino a circa il 1630 vede espandersi il centro fondamentalmente intorno:

- alla Platea dell'Annunziata con via Nicola Romeo, la cosiddetta "via de lo mezzo" (via Cesare Battisti), il vicoletto dei Signori, via Campomartino, via Cardinale Verde, vico Giannageli, il tratto iniziale del Corso Michelangelo e l'agglomerato urbano di Villanova;
- alla Platea della Cappella con via Giuseppe Mazzini, via Vittorio Veneto, via Sambuci e via della Madonna del Carmelo per la parte adiacente il convento;
- alla Platea della Croce con via Diaz, via della Libertà, via Lava, via S. Russo e Largo Spirito Santo. A tale periodo si deve ricondurre la ricostruzione del Palazzo o Castello Baronale.

Il palazzo, cinto di torri, era dotato di una corte amplissima che dava accesso agli appartamenti, vasti e ampiamente loggiati. Era circondato da vasti giardini, di cui uno grande ed uno piccolo i cui confini rispettivamente si estendevano da via Trieste e Trento a via Cardinale Verde, mentre il giardino piccolo occupava per intero lo spazio della attuale Piazza della Repubblica e della strada che conduce ad essa, via Basilio Di Martino. A dotazione del palazzo c'erano varie botteghe, che fungevano da corte al palazzo stesso, in perfetto stile medioevale.

Poco distante dal palazzo feudale fu costruita la chiesa di S.Antimo, inizialmente con pianta ad un'unica navata, adiacente l'antico oratorio fatto costruire in onore del Santo dal Duca napoletano Antemio.

All'estremo limite occidentale del centro abitato il complesso monastico dell'Annunziata, mentre all'altra estremità sorse invece tra il 1560 e il 1570 la Chiesa dello Spirito Santo.

Il centro cittadino continua ad essere quello intorno al Castello nelle cui adiacenze vi sono le emergenze architettoniche maggiori come per esempio su via Cardinale Verde, il convento e la

chiesa di S.M. del Carmine, mentre su via Trieste e Trento ritroviamo la Chiesa di Sant'Anna del 1677 ed il palazzo Papa.

Con l'avvento di Carlo III di Borbone (1716— 1788) e la volontà di spostare le attività amministrative a 20 Km da Napoli, capitale del Regno delle Due Sicilie, si avviò nel 1751 la costruzione della Reggia di Caserta affidata all'arch. Luigi Vanvitelli.

Tale evento ebbe profonda influenza sul territorio santantimese in quanto la via Appia fu utilizzata per gli spostamenti del re verso la nuova reggia.

Tutto ciò favorì ancora di più lo sviluppo del territorio e aumentò i commerci con Napoli, già all'epoca fiorenti soprattutto per il cremore di tartaro ed i prodotti alimentari.

Fu questo il periodo che determinò un forte impulso alla costruzione di palazzi di pregio, in una gara fra antiche casate a realizzare strutture architettoniche di gran pregio monumentale, per affermare il vigore economico del blasone della famiglia proprietaria dell'immobile.

L'edilizia minore presenta la tipica conformazione a corte diffusissima in Terra di Lavoro e non è raro vedere numerosi portali antichi o altri elementi della facciata di notevole pregio architettonico. E' del periodo che va dal 1680 al 1754 l'espansione del tessuto urbano in prossimità dell'inizio di via Croce, della parte iniziale di via Principe di Napoli, di via Giorgio Flagiello, via Sant'Anna e dell'attuale via G. Galilei.

Verso la fine dell'800 e gli inizi del '900 vennero demolite le case, le quali facevano ingombro all'entrata della chiesa e fu così reso spazioso l'atrio di essa, simmetrica e regolare la piazza di Sant'Antimo.

Negli ultimi decenni dell'800 e i primi del '900 segue la scia dell'urbanistica nazionale e vede la costruzione di importanti assi viari, oltre ben due linee tramviarie, che mettono in comunicazione il centro con i principali comuni limitrofi.

Furono realizzati radicali interventi di risanamento igienico dell'abitato, di approvvigionamento idrico con l'allacciamento all'acquedotto del Serino, di irregimentazione delle acque piovane con la creazione di un alveo diversivo e di un iniziale sistema fognario. Furono istituiti servizi essenziali per la popolazione quali il pubblico spazzamento e la raccolta dei rifiuti, la pubblica illuminazione, il servizio postale e telegrafico, un ospedale, oltre agli interventi nel campo scolastico e dell'infanzia.

Il programma si muove su tre direttrici fondamentali costituite dal collegamento del centro abitato con la Stazione ferroviaria e con la vicina Frattamaggiore, quella di collegamento con i paesi della zona avversa e quella con la città di Napoli.

Nella mente degli amministratori ha priorità in tale programma l'apertura di una Strada della Ferrovia, l'attuale Via G. Marconi, per le grandi opportunità che offre la Stazione ferroviaria allo sviluppo e facilitazione dei suoi numerosi commerci ed in particolare di quello del cremore di tartaro, cioè dei famosi Cristalli di S.Antimo, noti e richiesti in tutto il mondo.

Il progetto è del 1867.

I lavori risultano terminati nell'aprile del 1870, ma la materiale consegna della nuova strada avviene l'anno successivo perché l'iniziale progetto, che prevedeva la sede stradale a breccie, viene variato stabilendosi di basolarla interamente.

L'altra strada cui si diede inizio immediatamente dopo fu la strada di collegamento tra Sant'Antimo e Cesa.

L'altra idea fondamentale di quel progetto urbanistico della seconda metà dell'800 degli amministratori di Sant'Antimo era quello di uno sbocco viario per la città di Napoli più potenziato e veloce.

Una grande opportunità era offerta dall'apertura della strada provinciale Casandrino-Giugliano, in costruzione nel 1873. In quello stesso anno l'amministrazione comunale aveva aperto trattative con la società The Light and Tramway Company London che aveva progettato la linea Napoli-

Pozzuoli, con transito per Sant'Antimo. La trattativa riguardava l'ubicazione della stazione ferroviaria.

Dopo varie ipotesi iniziali il progetto per la linea tranviaria S.Antimo-Napoli fu realizzato utilizzando la sede stradale di congiungimento del paese da Largo Parrocchia alla Provinciale Casandrino-Giugliano, strada il cui progetto era stato già approvato, ma della quale non si erano ancora iniziati i lavori.

Il tratto stradale che costeggia la rampa di accesso al castello e l'attuale spazio pedonale, al cui centro è ora il monumento ai caduti, era occupato da un giardino e da un casamento nell'angolo nord occidentale che affacciava sulla rampa del castello da un lato e sul Largo Parrocchia dall'altro.

Il giardino, chiuso da un muro di cinta e dotato di un pozzo, era ad una quota più elevata rispetto al piano stradale.

Dopo i lavori per la condotta idrica e fognaria si provvide al suo sterramento ed a livellarlo alla quota delle sedi stradali della piazza.

All'inizio del 1900 il centro urbano del comune non si era sviluppato al di là di quel centro urbano consolidato che da sempre aveva costituito il cuore del paese.

Rispetto agli ultimi tre secoli le uniche differenze urbanistiche rilevanti erano state dettate dal progetto urbanistico di fine ottocento e quindi erano legate alla realizzazione dei tre assi viari di via Principe di Napoli, via Marconi, via Roma, ed alle relative strade secondarie e realizzazione della Piazza centrale.

Fino alla fine della seconda guerra mondiale non si rilevano sul territorio ulteriori sviluppi urbanistici di rilievo.

Grande rilevanza aveva avuto nel sistema dei trasporti la realizzazione della tramvia di collegamento con Napoli e Aversa.

L'urbanistica novecentesca santantimese può essere rapportata solo alla ricostruzione post bellica (Seconda Guerra Mondiale) che non tarda a farsi aspettare, sulla spinta demografica del periodo, atteso che in precedenza poco o nulla si era fatto per grave carenza finanziaria, scarso impegno politico e pochissima innovazione.

La storia urbanistica a partire dai primi anni Cinquanta si intreccia con quella delle tre principali fabbriche presenti sul territorio: il Mulino e Pastificio dei Fratelli Improta e Figli, la Richardson-Merrel, ex Cutolo, fabbrica produttrice di emoderivati, e la fabbrica Moccia, produttrice di ceramiche; tutte e tre situate sulla SS. 7 bis, l'unico asse stradale che allora univa il napoletano ed in particolare i vicini comuni di Melito, Giugliano e Sant' Antimo, alla provincia di Caserta.

La storia del tessuto urbano riprende importanza alla fine degli anni 60 laddove comincia la forte sperimentazione dei nuovi strumenti urbanistici introdotti dalle leggi nazionali.

Se da un lato tale sperimentazione ha portato alla eccezionale approvazione di strumenti urbanistici, dei quali all'epoca solo i grandi centri urbani cominciavano appena a dotarsi, dall'altro proprio in quanto ante litteram è stata fortemente condizionata dalle consuetudini sociali e dalle pesanti ideologie di cui era infarcito il clima politico e culturale di quegli anni.

A partire dal 1967 il Comune approva in soli due anni i tre più importanti strumenti previsti dalla legislazione di settore e cioè la perimetrazione del centro urbano, resa obbligatoria dalla Legge "Ponte" n. 765/67, il Programma di Fabbricazione previsto dalla Legge fondamentale dell'Urbanistica del 1942 e infine il Piano dell'Edilizia Economica e Popolare introdotta dalla legge n.167/62.

Il Programma di Fabbricazione

Il Programma di Fabbricazione aveva obiettivi importanti di sviluppo urbano, prevedendo standard e servizi di altissimo valore sociale, da ubicarsi su un territorio che appena allora cominciava a

dotarsi delle infrastrutture a rete di carattere primario e che ancora pativa le emergenze sanitarie dovute ad una scarsa efficienza dei servizi fognari.

Lo scopo del Programma di Fabbricazione era quello di ridare un nuovo assetto all'edilizia urbana, cercando di razionalizzarne la crescita e di migliorarne servizi ed infrastrutture.

Di tutta la programmazione approvata si è riusciti a realizzare solo pochi insediamenti residenziali.

Il vigente PRG, adottato nel 1972, è stato approvato in data 10/12/1977 con DPGR della Regione Campania n. 4586.

Con deliberazione sindacale n. 25 del 29/01/2016, veniva adottata la proposta del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, mentre la successiva deliberazione n. 75 del 29/04/2016 forniva importanti "disposizioni integrative e correttive" alla stessa DSM 25/2016, chiarendo che tale provvedimento non comportava la decorrenza delle Misure di Salvaguardia di cui all'art. 10 della L. R. n. 16/2004.

Con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 116, adottata nella seduta del 14.07.2020, è stato approvato il "Project charter - Linee di indirizzo per la redazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) previsto dalla LR 16/2004 a seguito della L. 56/2014.

Con delibera della Commissione Straordinaria, con i poteri della giunta comunale, n. 33 del 22/06/2021 è stato incaricato il responsabile del Settore Urbanistica per la redazione, anche in qualità di progettista, del Piano Urbanistico Comunale di cui all'art. 23 della Legge Regionale 16/2004.

L'art. 2, comma 4, del Regolamento n. 5/2011 di attuazione per il governo del territorio stabilisce che *“l'amministrazione procedente predispone il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati”*.

Sulla base del preliminare accompagnato dal Rapporto Preliminare si avviano le procedure per la valutazione ambientale strategica (D.Lgs. 152/06) e nel contempo si organizzano le consultazioni per elaborare il PUC da adottare, successivamente, con provvedimento della giunta comunale.

Il preliminare del PUC, composto da Indicazioni Strutturali e da un Documento Strategico, è lo strumento dal quale partire per giungere ad un Piano Urbanistico Comunale definitivo.

### **Assetto del territorio e sviluppo sostenibile**

Il tessuto urbanistico di S.Antimo scaturisce perlopiù da interventi disordinati, che hanno dato vita ad agglomerati non accompagnati dalle necessarie opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie (spazi destinati al gioco, allo svago ecc.).

Dobbiamo (e possiamo) invece rendere la città accessibile, vivibile, rispondente alle prospettive di crescita economica, senza perdere di vista la cultura e le tradizioni locali.

Per correggere le distorsioni presenti, impedire l'ulteriore disgregazione della tessuto urbano vanno adottate tutte quelle misure per riqualificare e “creare” le condizioni per una completa fruizione dell'ambiente urbano.

Lo sviluppo sostenibile per il Comune di S.Antimo comporta far interagire sinergicamente urbanistica, mobilità ed ambiente.

Necessita continuare a prevenire e reprimere l'abusivismo edilizio, preservare l'identità storica, restituire pezzi sempre più ampi e diffusi di territorio ai giovani e usufruibili per il tempo libero da tutte le fasce della popolazione, abolire le barriere architettoniche.

Gli insediamenti abusivi, per i quali secondo la normativa vigente è possibile il recupero, devono essere “rammendati” con il resto del tessuto urbano e nel contempo essere dotati di centri di servizi per l'intera popolazione.

L'azione dell'Amministrazione comunale da sola non basta per convertire lo sviluppo urbano verso la sostenibilità, ma occorre il coinvolgimento e la partecipazione attiva dei cittadini, anche dei più piccoli, principali utenti della città, consumatori di servizi e fruitori dell'ambiente.

Il tessuto urbano necessita degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 1444/68. Occorre una massiccia campagna di opere di trasformazione urbana, per la quale occorre inevitabilmente coinvolgere operatori privati.

Occorre trasformare il “bosco di Capezza” in parco urbano.

Occorre attuare un piano integrato di mobilità:

- aumentare il sistema parcheggi, anche di interscambio;
- istituire un servizio di trasporto pubblico locale, con vettori ecologici, che interagisca con il trasporto su gomma e su rotaie (stazione metropolitana di Giugliano e stazione ferroviaria di Sant'Antimo);
- realizzare una rete di piste ciclabili sfruttando magari le servitù delle tubazioni principali dell'acquedotto;
- realizzare percorsi sicuri e percorsi vita.

Il paese deve dotarsi del piano energetico comunale, dotare di impianti fotovoltaici tutti gli edifici pubblici; promuovere politiche di contenimento dei consumi, incentivare l'uso di energie alternative e favorire la costituzione di comunità energetiche.

Vanno ridotte le emissioni inquinanti (atmosferiche, acustiche ed elettromagnetiche) continuando a delocalizzare le fonti di inquinamento soprattutto dalle prossimità di recettori sensibili (scuole, residenze, campi da gioco).

Costruire una città sostenibile richiede processi di sviluppo e di promozione del benessere della comunità, di partecipazione consapevole della popolazione alle politiche del territorio.

Nel dibattito internazionale sullo sviluppo sostenibile, una crescente attenzione è stata rivolta alla **scala locale**, ed in particolare alle problematiche **dell'ambiente urbano**. È alla scala locale che viene riconosciuto un ruolo decisivo nel favorire progressi gradualmente in campo ambientale; ed è alla soluzione dei problemi ambientali nelle città che si attribuisce un ruolo strategico nel definire un modello sostenibile di sviluppo per l'intero pianeta (**pensare globalmente, agire localmente**).

L'urbanizzazione causa cambiamenti nel modo stesso in cui la popolazione umana utilizza e trasforma le risorse naturali, con aumenti dei consumi e degli sprechi. Le città consumano grandi quantità di risorse naturali, prelevandole spesso al di là dei propri confini amministrativi. Ma le città possono rappresentare il luogo di rottura di questo modello dissipativo. La forma e la dimensione urbana possono essere ripensate allo scopo di rendere più intenso l'uso di risorse e ridurre la domanda di mobilità. I processi sociali e culturali possono essere stimolati nella direzione di migliorare la capacità di gestione e manutenzione della qualità urbana e il senso civico di appartenenza. La città può addirittura smettere di essere solo rapinatrice, per provare a diventare attrice del recupero e della riqualificazione ambientale.

Non basta condividere la Carta di Aalborg ed i principi contenuti nell'Agenda 21 (letteralmente “le cose da fare nel 21° secolo”), ma bisogna concretizzarli in scelte precise di obiettivi e destinazione di risorse, in comportamenti conseguenti e coerenti.

## **Assetto Urbanistico**

La qualità dell'ambiente in cui viviamo è la sommatoria della qualità di tutti i suoi spazi, edificati e non. I principi di uno sviluppo urbano sostenibile vanno, in primo luogo, tradotti nell'assetto che vogliamo dare al nostro territorio, un assetto che deve concretizzarsi con nuovi strumenti urbanistici, in particolare con l'elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale. Un piano che, oltre a ridisegnare la città, nell'obiettivo di soddisfare i fabbisogni residenziali ed economici (produttivi), costituisca un'organica sistemazione degli interventi che sono stati già realizzati sul territorio e di quelli che necessitano (scuole, impianti sportivi, parcheggi e gestione degli stessi, etc.).

Il PUC dovrà superare il classico zoning, ossia la divisione della città in funzioni, in parti separate: centro-periferia.

## **Obiettivi Strategici**

Sulla scorta delle indagini effettuate e delle indicazioni, ancorché risalenti ormai circa venti anni or sono, del PTCP è risultato proficuo il confronto del progettista con gli esponenti dell'amministrazione comunale (sindaco, assessori, consiglieri di maggioranza). Dalla preventiva consultazione dell'amministrazione comunale sono scaturiti numerosi suggerimenti.

Il redigendo Piano Urbanistico Comunale conferma gli indirizzi programmatici che l'amministrazione comunale si è data, proprio in materia di riassetto del territorio e di sviluppo sostenibile, ma anche e soprattutto nel promuovere la pianificazione partecipata.

Una pianificazione volta a recuperare il patrimonio edilizio storico, ad incrementare gli standard urbanistici soprattutto nel centro storico, a diminuire i disagi provocati dal traffico motorizzato, a "incernierare" la periferia dotandola dei servizi necessari.

Orbene questo preliminare, nel raccogliere i suggerimenti e nell'ulteriore approfondimento dei temi, costituisce l'input per l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico. La stesura definitiva scaturirà da ulteriori e significativi contributi resi su nuovi disegni e sulla messa a punto della normativa tecnica di attuazione.

Gli obiettivi emersi dalle indagini, dalle previsioni del PTCP e dal confronto con l'amministrazione comunale, cui deve conformarsi il PUC, sono i seguenti:

- riqualificazione centro storico;
- recupero insediamenti abusivi (condonati);
- riqualificazione e densificazione degli insediamenti residenziali;
- promuovere la vocazione produttiva dell'attuale zona D ormai trasformata in zona residenziale-dormitorio;
- realizzazione del Parco urbano trasformando l'ex vivaio denominato "bosco di Capezza";
- riqualificare la zona produttiva di Via Serao-Via Picasso con il collegamento con la Via Appia;
- potenziare il sistema viario completando la rete a maglia;
- reperimento standard urbanistici con il principio della perequazione e/o della compensazione;
- realizzazione di un insediamento per allocare attività artigianali attraverso un Piano di Insediamento Produttivo (PIP) di iniziativa pubblica ai sensi delle Legge 865/71;

Richiamando l'art. 3 della LR 13/2022 la pianificazione urbanistica, nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della



resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo, è orientata a promuovere processi di sviluppo sostenibile delle comunità insediate attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- a) essere in linea con le indicazioni del PTM della città metropolitana di Napoli;
- b) minimizzare se non azzerare il consumo del suolo, promuovendo processi di rigenerazione territoriale, urbana e di premialità ove possibile;
- c) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
- d) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
- e) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- f) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
- g) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
- h) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
- i) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
- j) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
- k) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
- l) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
- m) potenziamento della mobilità sostenibile;
- n) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
- o) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- p) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio;
- q) promuovere ed incentivare l'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
- r) evitare l'apertura di nuove strade;
- s) utilizzare le pavimentazioni drenanti ove possibile che rappresentano una valida risposta alla permeabilizzazione dei suoli;
- t) potenziamento dell'agricoltura biologica con prodotti tipici a chilometro zero;
- u) recuperare gli immobili acquisiti al patrimonio comunale per destinarli ad edilizia sociale;
- v) risanamento delle cavità del sottosuolo attingendo ai fondi regionali, statali e/o europei.

### **Riqualificazione centro storico**

Il centro storico è stato perimetrato in base alla cartografia dell'IGM/1936 così come suggerito dalla pianificazione della città metropolitana. Infatti i centri e nuclei storici sono identificati nelle parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1936, come documentato dalla cartografia IGM.

Per gli interventi edilizi nel centro storico occorre elaborare Norme di Attuazione che favoriscano la riqualificazione e l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, per usi anche non residenziali (per esempio favorire locali ricettivi e per la ristorazione).

Salvaguardando l'identità storica, le nuove regole dovranno favorire il miglioramento del comfort abitativo, “insinuare” attrezzature collettive all'interno del tessuto consolidato, anche attraverso apposite convenzioni tra il Comune ed i privati. Contestualmente agli interventi urbanistici occorre prevedere la realizzazione di efficienti sottoservizi.

Consentire la ristrutturazione edilizia, anche “pesante”, comprendente la demolizione e ricostruzione anche non fedele dell’organismo edilizio, fermo restando il rispetto degli edifici di notevole interesse storico, artistico e/o architettonico.

Il nuovo PUC sarà tanto più efficace quanto più saranno incentivati gli interventi di recupero da parte dei proprietari.

Corre l’obbligo evidenziare, prevalentemente in corrispondenza del centro storico, la diffusa presenza di cavità antropiche per le quali occorre prescrivere l’obbligo del monitoraggio . Ciascuna cavità dovrà essere dotata di impianto di illuminazione e versare in condizioni tali da consentire un agevole ispezione.

### **Recupero degli insediamenti abusivi (condonati)**

Il territorio comunale è stato compromesso anche dall’abusivismo edilizio che con i tre condoni speciali ha consentito l’aggiunta al nostro patrimonio edilizio di numerosi vani destinati prevalentemente alla residenza. Il PUC oltre a considerare l’incremento del patrimonio edilizio deve tener conto che il fenomeno ha colpito soprattutto parti periferiche del territorio, prive delle opere di urbanizzazione secondaria. Pertanto necessita riqualificare queste zone con la realizzazione di standard urbanistici. Esse dovranno essere integrate con la restante parte del territorio.

Il recupero potrà essere effettuato senza fare ricorso alle sole risorse pubbliche. Alle aree ricomprese nella perimetrazione verrà attribuita una capacità edificatoria subordinandola comunque alla cessione di aree per l’urbanizzazione ed alla realizzazione delle urbanizzazione primarie stesse.

I piani di recupero dovranno tenere conto anche degli edifici non sanati, non condonabili, che acquisiti al patrimonio comunale (ove la permanenza degli stessi non fosse in contrasto con gli interessi pubblici), verranno destinati a scopi collettivi e pubblici.

Per i fabbricati non condonati e non destinabili a scopi di interesse pubblico si dovrà procedere alle demolizioni ed al ripristino dello stato dei luoghi.

### **Riqualificazione e densificazione degli insediamenti residenziali**

Gli insediamenti residenziali sono caratterizzati prevalentemente da modesti edifici residenziali e da alcuni fabbricati destinati ad attività produttive. La normativa di attuazione dovrà consentire la edificazione, con basse densità, dei lotti inediti interclusi per offrire servizi e l’ampliamento, prevalentemente in altezza, degli edifici esistenti. All’interno degli stessi insediamenti, con l’applicazione del principio della perequazione e della compensazione si realizzeranno quelle attrezzature collettive necessarie per conferire qualità al tessuto urbano.

Si incentiveranno le delocalizzazioni di fabbricati destinati ad attività non compatibili con la residenza.

### **Promuovere la vocazione produttiva degli immobili di via Appia**

Le aree destinate ad attività produttive dal vigente PRG risultano esigue.

L’asse viario già risulta caratterizzato dalla presenza di numerose attività non residenziali

### **Realizzazione Parco Urbano**

Oramai è acquisita dalla popolazione il toponimo “ bosco di Capezza”, per indicare una vasta area ad Ovest del territorio, in prossimità della Via Appia, a confine con il Comune di Giugliano in Campania. Fino a qualche decennio fa l’area era dedicata a vivaio. Rientra nell’obiettivo dell’amm.ne comunale istituire un parco urbano di circa 5 ettari.

### **Miglioramento del sistema viario**

Necessita collegare la zona destinata ad attività produttive di via Matilde Serao con Via Appia. Completare le maglie della rete viaria perlopiù frastagliata.

### **Reperimento standard urbanistici con il principio della perequazione e della compensazione**

Il piano urbanistico, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, dovrà essere attuato anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti, secondo criteri e modalità definiti dall'articolo 12 del Regolamento 5/2011.

“La perequazione è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico – economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale”.

“La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune.

“L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico- ambientale paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili”.

Unitamente al presente Documento Strategico compongono il preliminare di PUC i seguenti elaborati:

- tav. 1 – “planimetrie storiche: aereofotogrammetrie, quadro unione catastali”;
- tav. 2 – “Inquadramento territoriale”;
- tav. 3 – “PRG vigente su aereofotogrammetria recente”;
- tav. 4 – “Sviluppo e crescita del Comune”
- tav. 5 – “Tavola degli standard”;
- tav. 5.1 – “Tavola degli standard”;
- tav. 5.2 – “Tavola degli standard”;
- tav. 7 – “Centro storico IGM 1936”;
- tav. 8 – “Indicazioni strutturali”;

Inoltre, contestualmente, è stato elaborato il Rapporto Ambientale Preliminare (VAS).

Sant'Antimo, lì 29/12/2022

il progettista  
architetto Filippo Frippa