



# COMUNE DI CESA PROVINCIA DI CASERTA

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

## Piano Urbanistico Comunale

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 30/09/2021.

Emandato con Delibera di Giunta Comunale n° 14 del 21/01/2022.

### **E.PUC 1**

### **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Progettista e R.U.P. :

Arch. Giacomo Petrarca  
(Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune Di Cesa)

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

Ing. Michele Emerigo Fabozzi

Collaboratore alla progettazione :

Dottore in Pianificazione Territoriale - PTUPA - Vincenzo Zagaria

Sindaco: Dott. Vincenzo Guida

Aggiornamento

Febbraio 2022

## **INDICE**

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

- 1.1. PREMESSA**
- 1.2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

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

- 2.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**
- 2.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**
  - 2.2.1 VERIFICA DI CONGRUENZA ALL'ART 3 COMMA 4 DEL P.T.C.P.**
- 2.3. PIANI E PROGRAMMI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

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

- 3.1. CENNI STORICI**
  - 3.1.1. LE ORIGINI**
  - 3.1.2. EMERGENZE ARCHITETTONICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**
- 3.2. ANALISI TERRITORIALE**
  - 3.2.1. LA CONURBAZIONE AVERSANA**
  - 3.2.2. LA RETE DELLA MOBILITA'**
  - 3.2.3. IL COMUNE DI CESA**
  - 3.2.4. ASPETTO URBANO**
- 3.3. ANALISI SOCIO ECONOMICA E DEMOGRAFICA**
  - 3.3.1. LA POPOLAZIONE**
  - 3.3.2. IL PATRIMONIO EDILIZIO**
  - 3.3.3. LA DOTAZIONE DI AREE DI USO PUBBLICO**

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

- 4.1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO URBANISTICO**
- 4.2. LA DIMENSIONE DEMOGRAFICA DELL'INSEDIAMENTO**
  - 4.2.1. CRITERI E RIFERIMENTI**
  - 4.2.2. LA POPOLAZIONE RESIDENTE E LA QUOTA DI CRESCITA NATURALE**
  - 4.2.3. LA POPOLAZIONE AL 31.12.2028**
  - 4.2.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO**

- 4.3. L'UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
- 4.3.1. L'AZIONE DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**
- 4.3.1.1. LA DIFESA DELL'AMBIENTE NATURALE**
- 4.3.1.2. LA DIFESA DELLE CARATTERISTICHE STORICHE E DI INTERESSE AMBIENTALE DEL TESSUTO URBANO**
- 4.3.2. IL SISTEMA DELLE MOBILITÀ PER UNA STRATEGIA DELLE INTERCONNESSIONI**
  
- 4.3.3. LE LOCALIZZAZIONI ABITATIVE**
- 4.3.3.1. ZONA "A" DI INTERESSE AMBIENTALE CON VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**
- 4.3.3.2. ZONA "A1" DI INTERESSE AMBIENTALE**
- 4.3.3.3. ZONA "B" RESIDENZIALE SATURA**
- 4.3.3.4. ZONA "B1" RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**
- 4.3.3.4. ZONA "B2" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA**
- 4.3.3.5. ZONA "B3" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**
- 4.3.3.6. ZONA "B4" RESIDENZIALE PERIFERICA PARZIALMENTE EDIFICATA**
- 4.3.3.7. ZONA "B5" RESIDENZIALE PERIFERICA PARZIALMENTE EDIFICATA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**
- 4.3.3.8. ZONA "C" DI ESPANSIONE URBANA**
- 4.3.3.9. ZONA "C1" DI ESPANSIONE URBANA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**
- 4.3.3.10. ZONA "C2" DI ESPANSIONE URBANA PARZIALMENTE EDIFICATA**
- 4.3.3.11. ZONA "C3" PARZIALMENTE EDIFICATA DI RECUPERO URBANO**
- 4.3.3.12. ZONA "C4" - DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**
- 4.3.4. LE LOCALIZZAZIONI PRODUTTIVE**
- 4.3.4.1. ZONA "D" IMPIANTI PRODUTTIVI**
- 4.3.5. ZONA "E" AGRICOLA**
- 4.3.6. ZONA "RIR" di rischio incidente rilevante**

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

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

#### **ALLEGATO 1.**

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

### **1.1. PREMESSA**

Nella relazione che segue si riportano gli elementi utilizzati nella redazione del PUC, con riferimento al contesto territoriale, agli aspetti urbanistico-edilizi, alle condizioni economiche, ai fattori demografici ed alle condizioni dello sviluppo che più direttamente interessano il territorio del Comune di Cesa.

La relazione contiene, quindi, i dati acquisiti, le analisi compiute e le considerazioni sviluppate in merito ai caratteri particolari della zona alla quale il Comune appartiene, in merito alle dotazioni infrastrutturali, ed alle prospettive dello sviluppo che hanno guidato le scelte e le indicazioni della pianificazione urbana.

Il presente documento, inizialmente approvato con delibera di adozione n 107 del 07/06/2019, è stato successivamente modificato per recepire le osservazioni al P.U.C. approvate con delibera di G.C. n° 19 del 27/01/2020;

### **1.2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

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

Essi sono il Piano Territoriale Regionale (**PTR**), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**), il Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), approvato dal Consiglio Comunale ed applicato attraverso le Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**) ed il Regolamento Edilizio Tipo (**RET**, ex **RUEC**), ed, infine, i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), la cui approvazione è di competenza della Giunta.

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

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

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

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

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

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

In considerazione delle condizioni in cui versa il territorio comunale, l'attuazione delle previsioni del PUC, tranne per le zone già sature o in via di completamento (zona omogenea "A" e "Bi") è tutta demandata ai PUA, che dettano la disciplina puntuale delle trasformazioni urbanistiche, con riferimento a specifici e circoscritti ambiti territoriali, così come delineati dal PUC. Tutti i piani attuativi nella legge regionale si configurano come unico strumento che, in relazione allo specifico contenuto, assumono di volta in volta portata effettuale e valore di piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano per l'edilizia economica e popolare, piano per gli insediamenti produttivi, piano di recupero, programma integrato di intervento, ovvero di programma di recupero urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La strategia ha come obiettivo la riduzione della congestione delle aree urbane e la riqualificazione delle periferie; la riqualificazione e la percorribilità della fascia costiera;

l'interconnessione dei sistemi territoriali di sviluppo; l'accessibilità ai poli di attrazione e la loro connessione ai sistemi territoriali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, il P.U.C. di Cesa accoglie i contenuti di indirizzo del Ptcp finalizzati allo sviluppo culturale, sociale ed economico della comunità provinciale, attraverso il contenimento del consumo del suolo, la sua difesa e valorizzazione (sia per quanto concerne l'ambito rurale che per quanto attiene a quello urbano), il recupero delle aree degradate, il risparmio energetico e la promozione delle energie alternative; in particolare, il presente documento si allinea alla

valutazione del territorio comunale operata dallo strumento urbanistico sovracomunale, che identifica il territorio di Cesa all'interno dei comuni facenti parte dell'ambito insediativo di Aversa.

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

- Sarà strutturata la normativa riguardante la zona omogenea "E" del territorio, con l'introduzione dell'obbligo della dotazione del Piano di Strategia Aziendale (PSA), per gli interventi edilizi diretti sul suolo agricolo (a tal fine sarà introdotto un ulteriore articolo che disciplina la modalità di attuazione dello stesso PSA), l'adeguamento a precisi indici per quanto attiene la nuova costruzione di annessi agricoli in assenza di PSA, e l'introduzione di indici di utilizzazione fondiaria specifici per ogni tipo di coltura, il tutto secondo quanto stabilito dagli articoli 34, 36, 37, 38, e 44 delle Norme Tecniche del Ptcp;

a tal fine il PUC di Cesa recepisce la normativa tecnica del Ptcp di Caserta disciplinando l'intera zona "E" del territorio secondo quanto disposto dall' art. 44 della normativa stessa ("Territorio rurale e aperto complementare alla città"). Essendo il territorio comunale di Cesa rientrante nei comuni ricadenti nella conurbazione aversana ed immediatamente contiguo e limitrofo allo stesso territorio di Aversa. In ottemperanza a detto articolo, la normativa prevista per la zona "E" del P.U.C. sarà volta ad evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati e conservare gli elementi preesistenti del paesaggio rurale e storico, in particolare i coltivi di vite maritata a pioppo presenti, e censiti nella Tavola B3.1 del Ptcp, così come disposto dall'art.34 della normativa tecnica dello stesso Ptcp;

- Sarà organizzata la zonizzazione delle aree residenziali in modo da perimetrare il centro storico, classificato come zona "A" del P.U.C., in base alla perimetrazione riportata nella Tavola B3.1 del Ptcp, avendo cura di disporre misure volte a garantirne la conservazione ed attribuendo per esso la funzione prevalente di residenza, accompagnata da attività commerciali compatibili, secondo quanto disposto dall'art. 33e dall'art. 46 comma 2 delle norme del Ptcp;
- Sarà dimensionato il fabbisogno di ulteriori zone produttive in modo da evitare la saldatura dello spazio urbano, in conformità con l'art. 48 della normativa del Ptcp;
- E' stato elaborato un censimento (successivo ad un accurato sopralluogo in sito) di tutte le aree presenti sul territorio di Cesa che il vigente Ptcp configura come territori negati, a vocazione insediativa ed ambientale; per ciascuna delle aree è stato effettuato un rilievo fotografico, una descrizione delle stesse, e un giudizio motivato che esprime, nella maggior parte dei casi, la non ricorrenza dei requisiti di cui agli articoli 76, 77 e 78 delle Norme tecniche del Ptcp, che

connoterebbero, se riscontrati, ciascuna delle aree quali territori negati. La presente osservazione viene effettuata nel rispetto del comma 4 dell' articolo 3 delle normativa tecnica del Ptcp, secondo cui “ *non costituiscono variante al Ptcp le rettifiche apportate dai Puc alle delimitazioni degli ambiti e degli elementi del territorio desunte [...] da documentata migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi.*”.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene al numero dei vani realizzabili, si è previsto un numero di alloggi superiore a quelli previsti nel P.T.C.P., passando da 546 (incrementando i 475 alloggi appositamente prescritti del 15%, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 66 delle Norme Tecniche del PTCP, come sarà meglio esplicitato dall'andamento demografico e dall'incremento di

popolazione, descritti in dettaglio al capitolo 4.2.4) a 658 alloggi, esaudendo la richiesta di alloggi prevista dalla curva demografica da noi realizzata per il periodo 2019-2028.

All'uopo si precisa che le previsioni degli alloggi inserite all'interno del P.U.C., visto che le previsioni del P.T.C.P. arrivavano solo al 2018, si è tenuto conto della curva demografica per il comune di Cesa al 2028, in mancanza di previsioni provinciali e regionali in merito; peraltro al 2028 si è avuto un incremento degli alloggi pari a 295 unità, contro i 288 ammessi dal P.T.C.P. fino al 2018.

Per quanto attiene l'incremento degli alloggi previsto all'interno del P.T.C.P., art. 66, comma 2, pari al 15% del valore iniziale attribuito di 288 alloggi, si è potuto incrementare l'iniziale numero di alloggi di 43 unità e quindi fino al valore di 331 alloggi, in quanto sono state allocate zone omogenee C di espansione, oltre che zone B, di ristrutturazione urbanistica, in prossimità della linea ferroviaria, con possibilità di fruire di tale modalità di trasporto, anziché di quella legata al trasporto con autoveicoli.

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

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

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

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

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

Si ricordano i contratti d'area ed i patti territoriali, la definizione delle ASL e dei Distretti Sanitari, l'organizzazione dell'ATO, le iniziative per i bacini idrografici, la istituzione delle Aree Protette, dei Distretti Scolastici, degli Ambiti Urbani di interesse Turistico, dei Distretti Industriali e delle Aree Commerciali.

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

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

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

### **3.1. CENNI STORICI**

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

Cesa fu una di quelle minuscole contrade della città di Atella che visse una vita agreste. Piccolo paese che s'ingrandiva lentamente mentre tramontava la città atellana. Una leggenda per spiegarne l'origine e l'etimologia narra di una pietosa donna di nome Cesa la quale curava feriti e trasportava i morti per onorare sepolture nel corso di conflitti locali che imperversavano nel centro atellano.

Un'etimologia sicura deve ricercarsi nel fatto che Cesa in origine fu un terreo boschivo che più tardi venne pazientemente dissodato da gente operosa di campagna. Cesa, così come quasi tutte le città italiane, trae origine da una voce latina:

*Cesa da caedere = tagliare, silva caesa = selva tagliata.*

Questa piccola comunità dovette vivere e subire tutte le vicende della morente Atella e più tardi della nascente Aversa, giacché Cesa fu per lungo tempo un casale della città normanna, la quale fu fondata su di una borgatella detta Aversa tra l'anno 1020 e 1030 dal principe normanno Rainulfo Drengot che aveva ricevuto da Sergio IV di Napoli quel territorio in cambio dei servizi prestati. Un diploma dell'anno 964 dei Principi Pandolfo I e Landolfo III di Capua offre una documentazione

sicura dell'esistenza del casale di Cesa. Quel documento è importantissimo in quanto non solo menziona Cesa ma anche altri casali come Aprano, Carginaro, Casignano, Casal di Principe, Ducenta, Frattamaggiore, Casaluce, Casandrino, Crispano, Frignano Maggiore, Gricignano e tanti altri.

Nel repertorio delle Pergamene di Aversa si legge che per ordine di Carlo II, la via Pubblica che da Napoli conduce a Capua venne chiusa nel 1304 "di qua dal Ponte a Salice fino alla villa di Cesa" in modo che i viaggiatori passino per la città di Aversa dove potranno riposarsi e trovare ogni cosa che sia di loro gradimento. Questo fatto rende più l'idea che la voce secondo il quale tagliata fuori dal transito calzi a pennello sulle origini della parola da cui proviene Cesa. Due secoli fa a Cesa esisteva una chiesa parrocchiale, un convento dei padri domenicani con la pertinente chiesa del Rosario, due confraternite laicali sotto l'invocazione del Rosario e di San Cesario e una veneratissima cappella dell'Addolorata.

La campagna fertilissima offriva: grano, granturco, legumi, canapa e uva (da cui si ricava il rinomato "Asprino"). Inoltre, quale casale di Aversa in terra di lavoro, delle famose mozzarelle aversane, delle provole, delle ricotte e di altri latticini ricavate dal latte delle vacche e delle bufale dei mazzoli. La popolazione nel 1795 contava a 1623 anime quasi tutte portate all'obbedienza incondizionata; ma un soffio di libertà arrivava dalla lontana Francia pure a Cesa nei discorsi di Francesco Bagno e Domenico di Fiore arditi precursori risorgimentali; in quel periodo il Signore, invero, non poteva proprio dirsi in contrasto con i suoi sudditi, anzi, talvolta cercava di accattivarsi la loro fiducia e benevolenza.

Il convento dei Padri Domenicani venne soppresso intorno al 1808, quando all'orizzonte della storia cittadina apparvero i primi sindaci nominati annualmente e i decurioni corrispondenti ai nostri attuali consiglieri. Cesa per lungo tempo non aveva avuto una casa comunale. Le esigenze amministrative erano ristrette in confronto a quelle dei nostri giorni. L'ultima sede instabile fu la casa privata del segretario comunale di Via Montevergine. Finalmente, poi, rinnovata l'abbandonata casa dei monaci. Il comune, ivi trasferito, dava, in seduta di inaugurazione, il primo consiglio il 12 Agosto del 1888.

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

Cesa fu in origine probabilmente uno dei minuscoli casali appartenenti alla Liburia Atellana, in cui si svolsero pochi eventi storici di rilievo. Il primo documento che accerta l'esistenza del borgo è un diploma dei principi Pandolfo I e Landolfo III di Capua, risalente all'anno 964 d.C., ma oltre a questo poco è noto sulla sua più remota storia. Fu legata probabilmente a le vicende della morente Atella e, più tardi, della nascente Aversa, poiché, dopo il Mille, Cesa fu per lungo tempo

un casale della città normanna, appartenuto prima al feudo del conte Roberto di Sant'Agata, e successivamente ai Carafa, ai Villano, ai Palomba, ai Del Tufo e ai Maresca, che ne furono gli ultimi proprietari.

### **Parrocchia di S. Cesario:**

La chiesa risale al 1572, ma fu riedificata completamente a spese del popolo nel 1848 e completata nel 1872, come dimostra una lapide murata sull'ingresso della vecchia Sagrestia. Dal 1930 si iniziarono altri lavori, grazie ai quali il pavimento e la zoccolatura furono ricoperti di marmo e la Sagrestia fu spostata. Detti lavori terminarono solo nel 1943. In tale occasione fu sistemata anche la cappella di S. Cesario, sul lato destro della chiesa. Il tempio è costruito in stile Rinascimentale, con una porta centrale e due laterali ed è separato dalla piazza su cui affaccia da un cancello lungo tutta la facciata. L'interno è diviso in tre navate e misura 23,40 metri di lunghezza e 13 di larghezza. L'altare maggiore è sormontato da un'ampia cupola e tutta la struttura poggia su colonne. Sull'altare maggiore si trovano una statua del Santo titolare ed un dipinto che ritrae lo stesso mentre prega la Vergine Maria. Verso la parte posteriore dell'edificio si trova il campanile, costruito in stile Romanico, mentre la Casa Canonica, attigua alla Sagrestia, è dotata di poche stanze. La parrocchia di San Cesario a Cesa conserva una statua in argento del santo, esposta solo in occasione della festa, opera di orefici napoletani che lo raffigura in apoteosi, nell'atto di ricevere la palma del martirio. Il 19 giugno 1612 la Santa Sede affidò alla parrocchia alcune reliquie del braccio del santo che attualmente sono conservate in un reliquiario argenteo a forma di braccio, nella statua argentea e nella statua lignea esposta nella cappella dedicata al santo. Il 2007 si è festeggiato l'anno giubilare di San Cesario (1900° anniversario del martirio del santo).

## **3.2. ANALISI TERRITORIALE**

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

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

Le planimetrie rappresentano, in particolare, l'aggiornamento del rilievo aerofotogrammetrico che è stato compiuto attraverso ortofoto ripresa nel 2014.

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

La zona non presenta particolari caratteristiche negative ai fini edilizi.

N	STS E4 - Sistema Aversano COMUNE	POPOLAZIONE (abitanti 2009 ISTAT)	SUPERFICIE (kmq)	PERICOLOSITA' SISMICA	ZONA CLIMATICA	GRADI GIORNO
1	Aversa	51.676	8,73	2	C	1.119
2	Carinaro	6.994	6,29	2	C	1.099
3	Casal di Principe	21.102	23,36	2	C	1.094
4	Casaluce	10.274	9,36	2	C	1.091
5	Casapesenna	6.782	3	2	C	1.257
6	Cesa	7.980	2,79	2	C	1.201
7	Frignano	8.588	9,92	2	C	1.101
8	Gricignano d'Aversa	10.194	9,84	2	C	1.097
9	Lusciano	14.275	4,52	2	C	1.129
10	Orta di Atella	23.319	10,69	2	C	1.193
11	Parete	10.912	5,72	2	C	1.166
12	San Cipriano di Aversa	12.954	6,2	2	C	1.333
13	San Marcellino	12.953	4,64	2	C	1.113
14	Sant'Arpino	14.176	3,2	2	C	1.127
15	Succivo	7.799	6,96	2	C	1.191
16	Teverola	13.461	6,72	2	C	1.091
17	Trentola Ducenta	17.570	6,63	2	C	1.125
18	Villa di Briano	6.355	8,52	2	C	1.097
19	Villa Literno	11.371	61,65	2	C	1.082
TOTALE		268.735	198,74			

Il territorio comunale è interessato dai seguenti tipi di vincoli, diretti e indiretti:

- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto ferroviario;
- Fascia di rispetto acquedotto;
- Vincolo L. 1497/39 ( Chiesa S.Cesario ).

### **3.2.1 LA CONURBAZIONE AVERSANA**

Il comune di Cesa è uno dei 19 Comuni che costituiscono la conurbazione aversana.

La conurbazione vanta una popolazione di 225.000 abitanti e, interessando la parte più meridionale del territorio della provincia di Caserta, ha un'estensione di 200 Km<sup>2</sup>. circa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zona Aversana, come detto, è attraversata da Nord a Sud dalla Statale Appia e dalla linea ferroviaria Napoli-Roma, il cui percorso taglia il comune di Cesa, e sebbene quella linea ferroviaria rappresenti un punto di riferimento importante per la popolazione per il raggiungimento di Napoli e anche di Roma, Cesa non è attualmente provvista di una stazione ferroviaria, anche perché sulla linea di confine ad ovest vi è la vicina stazione di Aversa che assolve alla totalità delle potenziali richieste.

Tali insufficienze richiedono senz'altro interventi di potenziamento e di modernizzazione, che possano riguardare tanto la rete del trasporto su gomma, in modo da poter implementare la connessione con la stazione di Aversa Centro e di Aversa Ippodromo, così da migliorare la fruibilità

del servizio ferroviario, quanto la rete del trasporto ferroviario, in particolar modo le due tratte sopra menzionate.

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

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

### **3.2.3 IL COMUNE DI CESA**

Il Comune di Cesa ha una estensione territoriale pari a 2,79 Km<sup>2</sup> ed è ubicato in territorio completamente pianeggiante e presenta una altimetria variabile tra i 40 e 50 m. s.l.m. con un numero di abitanti al 31.12.2012 pari a 8.676 per un numero di famiglie pari a 4.288, con un incremento della superficie urbanizzata dal 1951 al 2005 del 336%. Il Comune di Cesa è parte integrante della conurbazione aversana, confinando a Nord con i Comuni di Gricignano ed Aversa ad est con i territori di Succivo e Sant' Arpino, ad ovest con il Comune di Aversa e a sud con il Comune di S. Antimo. Il territorio, comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli-Foggia che divide lo stesso nella zona "Urbana" ed "Extraurbana".

Ai sensi di quanto disposto dal OPCM n. 3274/2003, D.G.R. 5447/2002 e D.G.R. n. 248 del 24.01.2003 il Comune di Cesa è stato riclassificato sismico di Seconda categoria C.S.= 9.

Cesa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 34/URB/SA del 21.01.2003 e di Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 35/URB/SA del 21.01.2003.

La descrizione degli aspetti geomorfologici ed idrologici del territorio comunale è contenuta nella documentazione geologica opportunamente elaborata dal comune di Cesa e riportata in allegato alla presente.

Lo studio dell'uso agricolo del suolo è stato curato dal dott. Tamburrino, sempre con studio effettuato e riportato in allegato alla presente proposta di P.U.C., che ha esposto i risultati del suo esame nella relazione di cui si è presa visione per la redazione del P.U.C., per una migliore cognizione delle caratteristiche del territorio sotto il profilo economico e produttivo.

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

Tutti i predetti elaborati specialistici fanno parte integrante del P.U.C. e saranno adottati dalla G. C. unitamente alle tavole dello stesso P.U.C., per costituire la proposta progettuale da approvare alla

fine del procedimento, ai fini della dotazione da parte del Comune di un nuovo ed idoneo strumento urbanistico.

### **3.2.4. ASPETTO URBANO**

Centro di pianura di origine medievale; è sorretto dalle attività di tipo rurale e dal terziario. I cesani, che fanno registrare un indice di vecchiaia inferiore alla media, mostrano una chiara tendenza all'accentramento: la comunità, infatti, risiede esclusivamente nel capoluogo comunale. L'abitato, caratterizzato da pianta a scacchiera, è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo ai vicini comuni di Aversa, Gricignano di Aversa e Sant'Antimo (NA). Le caratteristiche del territorio comunale, profondamente modificato dall'uomo nel corso dei secoli, favoriscono l'insediamento e le colture specializzate: seminativi, filari di viti e frutteti sparsi ingentiliscono, con i colori e i profumi intensi delle loro fioriture, un ambiente moderno e fortemente urbanizzato.

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

### **3.3.1 LA POPOLAZIONE**

Anche se il contesto urbano non presenta caratteristiche di qualità il numero degli abitanti continua costantemente ad aumentare, la popolazione è più che raddoppiata da sessant'anni a questa parte

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Maschi	-	-	-	-	-	3.665	4.075
Femmine	-	-	-	-	-	3.795	4.163
Totali	4.012	4.724	5.110	5.678	6.751	7.460	8.238

### **3.3.2 IL PATRIMONIO EDILIZIO**

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

Esso è costituito sia da vecchi edifici (sia oggetto di rifacimenti che non) e da case a corte, e comunque da organismi unifamiliari più recenti, sia da tipologie edilizie tipiche di realtà urbane più grandi.

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

Ad oggi non possediamo dati per definire la corretta curva dell'incremento del patrimonio edilizio di Cesa. Tuttavia grazie ad agenzie immobiliari che operano sul territorio (immobiliare.it) siamo a conoscenza che la maggior parte delle abitazioni sono state costruite nel decennio tra il 1982 e il 1991, anni in cui la popolazione è aumentata del 18,9% , passando da 5.678 a 6.751 abitanti, facendo registrare l'incremento demografico decennale più alto degli ultimi 50 anni. Nel territorio comunale vi sono 1.050 edifici, di cui il 93.14% risulta utilizzato. Il 59.54% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 24.01% vive in abitazioni in affitto.

Analizzando i dati presenti nel Ptcp di Caserta, Cesa su un totale di 2403 alloggi ne ha visti costruire ben 1.038 nel ventennio 1972-1991, di poco superiore rispetto alla media provinciale di 39,7% di nuove edificazioni nello stesso periodo. I dati sono in disaccordo per quanto riguarda la percentuale di occupazione di tali alloggi, percentuale che supera di più di 12 punti percentuali l'80,7% della media provinciale di Caserta, giungendo al 93%. E' estremamente basso il numero delle alloggi non occupati nell'ultimo censimento con incidenza modesta sul totale, con valori largamente più bassi di quelli registrati a livello di ambito, a livello regionale e nazionale.

Il patrimonio edilizio di Cesa, dunque, è relativamente "vecchio", solo il 13% risulta edificato dopo il 1991; il 28% risale per periodo di costruzione dal 1946 al 1971; la parte più consistente (≈ 43%) è costruita tra il 1972 e il 1991. La restante parte è precedente al 1945 (circa il 15%)

Si registrano taluni casi di coabitazione di più nuclei familiari, dato quasi ovvio in quanto i nuclei familiari sono 4.298 e le abitazioni sono 2403.

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

L'esiguità del numero delle stanze per abitazione, la scarsa funzionalità di molti alloggi, la carenza in alcuni casi di servizi e di confortevolezza che, attualmente, costituiscono requisiti irrinunciabili, segnalano il cammino che ancora va percorso per portare la comunità a standard abitativi al passo con i tempi.

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

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

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

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

In definitiva, le aree presenti sono riferite agli ambiti di rilevamento circostanti, ossia quelli di carattere residenziale, entro i quali sono inserite.

Le aree di uso pubblico presenti sul territorio comunale raggiungono la superficie complessiva di mq. 60954,19, comprendendo in esse anche i campi per il gioco del calcio.

L'estensione delle aree di uso pubblico presenti sul territorio rappresenta una dotazione di circa 6,9 mq/ab, in riferimento al numero dei residenti (8.897 al 2017).

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

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

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

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

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

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

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

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

In definitiva, obiettivo prioritario, è apparso quello di conferire al territorio, una disciplina urbanistico-edilizia che ponga termine ai guasti provocati nel passato dall'abusivismo ed un'azione di riqualificazione del tessuto urbano, che restituisca ai residenti condizioni di vita più umane ed accettabili, consentendo di soddisfare, oltre all'elementare esigenza di un tetto anche ad esigenze, non meno importanti, di vita e di relazione.

Pertanto, nel definire una risposta adeguata a tale obiettivo prioritario e nel curare che l'assetto del territorio risponda al soddisfacimento dei bisogni elementari più diffusamente indicati nel seguito, ci si è preoccupati che il PUC risulti anche rispondente alle indicazioni del PTR e del PTCP, e dia

possibilità di attuazione alle azioni che il PTR e il PTCP prevedono nell'ambito dei suoi quadri strategici.

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

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

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

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

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

Nelle pagine che seguono, precedute dalla valutazione della dimensione demografica del problema e dalla quantificazione del fabbisogno abitativo cui risponde la definizione del PUC, sono brevemente illustrate le proposte del Piano per il soddisfacimento degli obiettivi richiamati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I valori in parola sono forniti dal Comune di Cesa:

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
<b>2001</b>	31-dic	<b>7.427</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31-dic	<b>7.538</b>	111	1,47%	-	-
<b>2003</b>	31-dic	<b>7.629</b>	91	1,19%	2.341	3,25
<b>2004</b>	31-dic	<b>7.748</b>	119	1,54%	2.400	3,23
<b>2005</b>	31-dic	<b>7.835</b>	87	1,11%	2.435	3,22
<b>2006</b>	31-dic	<b>7.822</b>	-13	-0,17%	3.963	1,97
<b>2007</b>	31-dic	<b>7.918</b>	96	1,21%	4.001	1,98
<b>2008</b>	31-dic	<b>7.875</b>	-43	-0,55%	4.055	1,94
<b>2009</b>	31-dic	<b>7.980</b>	105	1,32%	4.091	1,95
<b>2010</b>	31-dic	<b>8.241</b>	261	3,17%	4.093	2,01
<b>2011</b>	31-dic	<b>8.525</b>	284	3,33%	4.210	2,02
<b>2012</b>	31-dic	<b>8.691</b>	166	1,91%	4.258	2,04
<b>2013</b>	31-dic	<b>8.783</b>	92	1,05%	4.298	2,04
<b>2014</b>	31-dic	<b>8.781</b>	-2	-0,02%	4.316	2,03
<b>2015</b>	31-dic	<b>8.841</b>	60	0,68%	2.900	3,05
<b>2016</b>	31-dic	<b>8.897</b>	56	0,63%	2.944	3,02

### 4.2.3 LA POPOLAZIONE AL 31.12.2028

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

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

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

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

$$\pm \%_m = \Sigma\% / 12 = 13,67/12 = 1,14$$

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

$$P_{28} = 8.897 (1 + 1,14/100)^{12} = 10192$$

### 4.2.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO

Determinato il numero degli abitanti al 2018, il soddisfacimento dell'obiettivo prefissato, che consta nell'ottenere al 2018 un'abitazione per ogni famiglia insediata, consente di determinare il fabbisogno in alloggi e, quindi, in cubature residenziali.

Il fabbisogno in alloggi viene calcolato come differenza tra il numero degli alloggi necessario (pari ad un'abitazione per ogni famiglia residente al 2018) ed il numero degli alloggi già presenti nel patrimonio edilizio esistente a Cesa al 31/12/2013.

La composizione media della famiglia risulta dalle grandezze risultanti dal censimento del 2011 e da dati successivi relativi alla popolazione ricavati da altri istituti statistici, riportate nella tabella.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Componenti	7.748	7.835	7.822	7.918	7.875	7.980	8.241	8.525	8.691	8.783
Famiglie	2.400	2.435	3.963	4.001	4.055	4.091	4.093	4.210	4.258	4.298
Comp/famiglia	3,23	3,22	1,97	1,98	1,94	1,95	2,01	2,02	2,04	2,04

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

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

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

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

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

Come si vede, si va dai 3,23 componenti del 2004 ai 2,04 componenti del 2013.

Da notare come tra il 2005 e il 2006 si registri una diminuzione drastica del numero di componenti a famiglia: si passa da 3,22 a 1,97.

Il comune di Cesa è assegnatario di 288 alloggi incrementabili del 15%, così come spiegato nel paragrafo innanzi riportato, in quanto risultano ubicate zone omogenee “C” in prossimità dei binari e delle strade di accesso, pedonali e carrabili, alla stazione di Aversa<sup>1</sup>, arrivando così a 331 alloggi realizzabili secondo le direttive del PTCP nelle previsioni al 31.12.2018 .

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

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

- Abitanti previsti al 31.12.2028 10.192
- Alloggi da PTCP 331
- Ulteriori alloggi necessari al 2028 323

Totale alloggi 654

La determinazione del fabbisogno degli alloggi necessari al 2028, si ottiene, infine, detraendo dal numero degli alloggi totali quelli realizzati sul territorio nell’arco temporale 2008-2018, quantificati in 180 unità.

<sup>1</sup> modifica effettuata in accoglimento del contenuto della delibera di G.C. del comune di Cesa n 19 del 27/01/2020

Una quota di alloggi verrà assorbita dalle zone B e B1 in base ai lotti liberi, i cui indici sono specificati nelle NTA. Tale quota è pari a 123 alloggi.

Per cui

Numero degli alloggi al 2028 = 654

Numero alloggi costruiti 2008-2018 = 180

Numero alloggi realizzabili in zona B e B1 = 123

Numero alloggi realizzabili in zone di nuova espansione = 351

Dal calcolo del fabbisogno abitativo nell'iter progettuale si erano raggiunte quote di alloggi necessari al 2018 più alte rispetto alle previsioni del PTCP, determinando una domanda abitativa superiore. Tuttavia la proiezione al 2028, che ha espresso la necessità della costruzione di ulteriori 323 alloggi in aggiunta a quelli attualmente assegnati dal PTCP, è perfettamente in scia con i dettami statistici imposti dall'ente provinciale, che all'art. 66 comma 2 delle normative allegate al PTCP, recita:

“Il dimensionamento residenziale di ciascun PUC è determinato, d'intesa con la Provincia, assumendo a base la quota parte (calcolata in proporzione agli abitanti residenti nel comune nel 2007) del numero di alloggi previsti nel relativo ambito insediativo di cui al comma precedente. Il dato può essere corretto nella misura di più o meno 15%, rimanendo invariato il dimensionamento complessivo dell'ambito, in funzione:

- dell'andamento demografico;
- del tasso di utilizzazione degli alloggi;
- del numero medio di componenti familiari;
- della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima;
- dei criteri di cui al 2° e 3° QTR del PTR.”

Si ricava, quindi, che l'incremento del 15% degli alloggi necessari al 2018, deriva non solo dall'incremento demografico della popolazione, così come sopra riportato, ma anche dalla presenza della Stazione ferroviaria nel Comune di Aversa, ubicata a poche migliaia di metri dalle Zone omogenee “A” e “A1” (centro storico), dalle Zone omogenea “Bi” e “Ci” del comune di Cesa. All'uopo per favorire lo scambio intermodale ed avere la possibilità di incremento della popolazione

come sopra riportato, saranno creati appositi collegamenti e potenziati quelli esistenti, sia pedonali che carrabili, onde poter rendere fruibile e facilmente raggiungibile la stazione ferroviaria in parola, all'uopo in prossimità della linea ferroviaria sarà creata una zona per lo scambio intermodale, onde consentire di rendere comodo e vantaggioso l'uso della linea ferroviaria, attraverso il parcheggio ivi di moto ed auto. Il tutto come meglio illustrato ed evidenziato negli allegati elaborati grafici relativi alla mobilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con la Legge Regionale 9 maggio 2016, n. 11. per la “Conservazione e valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo. Istituzione vincolo ambientale” si sancisce la conservazione e la valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo, nonché dei territori dove esse insistono, prevedendo di tutelarne la tradizionale coltura, nonché i prodotti della vinificazione, fra cui il Vino Asprinio DOC, nella loro unicità.

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

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

La Regione e gli enti locali territoriali individuano ai sensi degli articoli 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) le aree di notevole interesse pubblico dove insistono le Alberate aversane e le viti maritate a pioppo che ricadono nei territori comunali indicati al comma 1 e negli altri territori individuati dalle Province e dai Comuni interessati e adeguano, conseguentemente, la pianificazione paesaggistica ai sensi della legge regionale 13 ottobre 2008, n. 13 (Piano territoriale regionale) e della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio).

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

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

In conformità a quanto già stabilito nel P.R.G. vigente, è stata individuato un ambito urbano di interesse ambientale, la cosiddetta Zona “A”(unitamente alla zona A1), assoggettata, per gli interventi edilizi, alle prescrizioni indicate nella normativa di attuazione.

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

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

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

Qualche episodio di qualità emerge tanto nell'edilizia civile, quanto nell'edilizia religiosa.

Tuttavia, l'abbandono e la carenza di manutenzione nascondono le rare manifestazioni interessanti e denunciano la necessità di intervento e di riqualificazione.

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

L'ambito urbano, indicato con le zone "A" e "A1", è stata definito e perimetrato ai sensi della L.R. n° 26 del 22.10.2002.

Tra gli elementi di pregio, tutelato sotto il profilo ambientale, architettonico e paesaggistico, ai sensi della L. 1497/39, in tale zona, vi è la chiesa di San Cesario, come meglio descritto in precedenza nella presente relazione al punto 3.1.2. .

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

Il territorio comunale si caratterizza per una estensione di circa 3 Km<sup>2</sup> e per una sagoma che richiama una foglia d'acero, con forte urbanizzazione nella parte centrale e nella parte nord.

Nell'ambito della viabilità di interesse sovracomunale, il territorio di Cesa è attraversato dalla SP2, comunemente detta "Atellana".

La rete cinematica locale, di interesse comunale, sarà opportunamente potenziata, come in parte è stato già effettuato, con l'allargamento laddove possibile delle principali arterie cittadine e delle relative strade di attraversamento del tessuto urbano che si dipartono da esse. E' già previsto quale asse di smaltimento del traffico cittadino, il rafforzamento degli assi che cingono il confine comunale lungo tutto il suo lato ovest, e, per alcuni tratti, anche la parte est. Quali assi di collegamento tra il comune di Cesa e gli altri comuni limitrofi, onde favorire l'uscita e l'entrata dal Comune in prossimità delle aree produttive, sono stati individuati preventivamente due tracciati periferici (strade locali) da rafforzare nella parte ovest (nei pressi di via Nobel) ed est (via Leonardo da Vinci).

Si prevede, oltre ad un rafforzamento di via G. Vico e di una traversa su via Madonna dell'Olio (tale intervento è meglio specificato all'articolo 31 dell'elaborato E.PUC 14 – NTA-), la creazione di nuova viabilità nel quadrante centrale: tale intervento prevede una parallela a via de Tilla necessaria a migliorare la connessione e il deflusso del traffico nei pressi dei plessi scolastici di via F.Turati.

Inoltre si prevedono due arterie che colleghino via Matteotti a via Leonardo da Vinci in modo trasversale, creando una nuova maglia nel quadrante est del territorio comunale.

Ai fini di potenziare la viabilità è stata anche utilizzata l'area di rispetto prevista sul territorio comunale per l'attraversamento dell'acquedotto. In tal modo, decongestionando il traffico, si creerà una nuova arteria che consentirà l'attraversamento da Sant'Arpino, fino a Sant'Antimo, tagliando alcune delle arterie stradali principali del comune di Cesa, quali sono Via Matteotti e Via L. Da Vinci.

All'uopo lungo i predetti assi viari, saranno previste l'ubicazioni di aree per il parcheggio, onde consentire il decongestionamento del traffico, anche con il recupero della volumetria sulle aree rimanenti, in caso di intervento edilizio da parte di privati, con cessione gratuita delle aree interessate.

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

Tale aliquota del territorio è stata individuata come superficie da destinare all'uso collettivo e da conferire al demanio comunale in sede di definizione dei PUA (l'aliquota indicata corrisponde ad una rete di strade, a maglie rettangolari di m.120 x 150 e larghezza stradale massima di m.10.00).

La rete cinematica descritta appare rispondente agli indirizzi dettati dal PTR e dal PTCP ed assicura la mobilità sul territorio richiesta dalle esigenze delle attività produttive e dello sviluppo; alla sua formazione la comunità locale è chiamata a contribuire a partire dall'offerta della disponibilità delle superfici e degli spazi necessari, da cedere gratuitamente all'atto della realizzazione degli interventi edilizi.

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

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

La zona “A”, unitamente alla zona “A1”, nei confini già individuati dal Consiglio Comunale all’atto dell’approvazione del P.R.G. attualmente vigente, e condivisi nella documentazione di questo Piano, obbedisce a criteri di tutela di un particolare ambiente urbano ma non pone obiettivi di salvaguardia di precisi riferimenti storici, di cui il tessuto urbano è sostanzialmente privo.

La perimetrazione e la individuazione delle zone “A” e “A1” è finalizzata a consentire la realizzazione di interventi di valorizzazione previsti dalla L.R. n° 26 del 22.10.2002.

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

Le zone omogenee offrono tutte, l’opportunità di nuovi interventi per finalità abitative ed in particolare – per ciascuna zona - è riportata nella tabella che segue la capacità edificatoria ad essa attribuita, in relazione alle superfici edificabili comprese nel suo ambito e in dipendenza dell’indice di fabbricabilità territoriale previsto dalla normativa di attuazione.

#### **CAPACITA’ EDIFICATORIA DEGLI INSEDIAMENTI DI TIPO ABITATIVO**

ZONA	SUPERFICIE EDIFICABILE LIBERA (MQ)	INDICE DI FABBRICABILITÀ RESIDENZIALE TERRITORIALE (MC/MQ)	CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE (MC)
B	4.277,70	1,30	5.561,01
B2, B3, B4 e B5	39.725,00	1,10	43.697,50
C,C1,C2, C3 e C4	209.986,06	0,85	140.341,49
<b><u>TOTALE</u></b>			<b>mc. 189.600</b>

Considerati i 654 alloggi (288 incrementati del 15%, come consentito dal PTCP, più 323 alloggi necessari nel decennio 2018-2028, risultanti dalla proiezione della curva demografica), si è quantificata in 189.600 mc. la volumetria necessaria, attribuendo 400 mc. per singolo alloggio. Risulta quindi evidenziato, dall’analisi della tabella sopra riportata, che saranno realizzati nelle varie Z.T.O. di espansione o di ampliamento residenziale 189.600 mc.

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

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

Pertanto il calcolo effettuato non tiene conto della superficie delle zone "A", "A1" e "Bi", in quanto nel P.U.C. non sono considerate zone omogenee di espansione, ma soltanto di quella delle restanti zone residenziali (zone Ci).

Dall'analisi dei dati urbanistici effettuata per ognuna delle zone omogenee interessate dall'espansione residenziale, essendo la superficie fondiaria complessiva pari a **93.663,02** mq., emerge come il predetto valore di 150 ab/ha sia soddisfatto per le nuove zone omogenee di espansione residenziale "Ci".

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

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

L'ambito urbano è stato individuato nella sua estensione all'atto dell'approvazione del P.R.G. attualmente vigente nel Comune, fatti salvi alcune rettifiche nella perimetrazione effettuate con la presente proposta di P.U.C.

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

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

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

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

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

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

#### **4.3.3.2. ZONA "A1" DI INTERESSE AMBIENTALE**

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

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

Non si riscontrano sul territorio riferimenti e preesistenze in grado di caratterizzare la zona "A1", quale zona di interesse storico, nelle indicazioni del D.M. n°1444/1968 per cui si ritengono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

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

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

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

#### **4.3.3.3. ZONA "B" RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA**

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

Il territorio in essa compreso ha estensione di Ha 28 circa.

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

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

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

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

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

Assolutamente inadeguata risulta la dotazione di aree di uso pubblico.

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

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

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

#### **4.3.3.3. ZONA "B1" RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

La Zona "B1", riportata nel PUC, è essenzialmente rappresentata dalla cortina che si forma immediatamente a ridosso degli assi viari principali costituenti il "Centro Storico", compresa all'interno della zona "B0" (residenziale saturata) del vecchio PRG. I predetti assi viari intorno a cui si sviluppa la zona "B" sono: Via Bagno, Via Piave e Corso Umberto I.

Uno degli elementi qualificanti della pianificazione urbanistica per questa zona omogenea è la destinazione d'uso dei locali a piano terra ad attività commerciali o ad attività del settore terziario e dei servizi. Ai piani terra dovranno essere previste obbligatoriamente le destinazioni d'uso di cui sopra anche nel caso di interventi edilizi riguardanti solo una parte dell'edificio e/o riguardanti i piani superiori al piano terra.

Valgono per questa zona le stesse norme e le stesse tipologie di intervento così come previste nel precedente articolo per la zona omogenea "B", vige però l'obbligo di destinazione d'uso dei piani terra ad attività commerciali o destinati ad attività del settore terziario e dei servizi, nonché laboratori di piccolo artigianato a servizio dell'edificato circostante, di tipo non inquinante.

Qualora nell'ambito degli interventi diretti si faccia ricorso alla ristrutturazione edilizia. L'obbligo resta anche per le nuove edificazioni, sia per gli interventi diretti sia per quelli indiretti.

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

La zona omogenea "B2" rappresenta il tessuto urbano esterno alla vecchia zonizzazione del PRG, in cui risultano soddisfatti i rapporti e gli indici indicati dal DM 1444/68 per le Z.T.O. "B".

Comprende gli ambiti di rilevamento contrassegnati nelle tavole grafiche con la lettera "B2".

Il territorio in essa compreso ha estensione di Ha 33 circa .

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

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

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

La zona si caratterizza per la ridotta sezione trasversale delle strade e per l'altezza degli edifici che in genere si sviluppano in tre piani fuori terra, si possono trovare lotti liberi.

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

Assolutamente inadeguata risulta la dotazione di aree di uso pubblico.

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

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

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

#### **4.3.3.5. ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

La Zona B3, riportata nel PUC, contigua alla precedente zona omogenea “B2”, comprende le aree immediatamente a ridosso degli assi viari principali costituenti il “Centro Storico”. L’asse viario intorno a cui si sviluppa la zona “B3” è Corso Umberto I.

Uno degli elementi qualificanti della pianificazione urbanistica per questa zona omogenea è la destinazione d’uso dei locali a piano terra ad attività commerciali o ad attività del settore terziario e dei servizi. Ai piani terra dovranno essere previste obbligatoriamente le destinazioni d’uso di cui sopra anche nel caso di interventi edilizi riguardanti solo una parte dell’edificio e/o riguardanti i piani superiori al piano terra.

Valgono per questa zona le stesse norme e le stesse tipologie di intervento così come previste nel precedente articolo per la zona omogenea “B2”, vige però l’obbligo di destinazione d’uso dei piani terra ad attività commerciali o destinati ad attività del settore terziario e dei servizi qualora nell’ambito degli interventi diretti si faccia ricorso alla ristrutturazione edilizia. L’obbligo resta anche per le nuove edificazioni, sia per gli interventi diretti sia per quelli indiretti.

#### **4.3.3.6. ZONA B4 – RESIDENZIALE PERIFERICA PARZIALMENTE EDIFICATA**

La zona omogenea “B4” rappresenta il tessuto urbano più esterno e che nella vecchia zonizzazione del PRG si configurava come zona di espansione, in cui risultano soddisfatti i rapporti e gli indici indicati dal DM 1444/68 per le Z.T.O. “B”.

Comprende gli ambiti di rilevamento contrassegnati nelle tavole grafiche con la lettera “B4”.

Il territorio in essa compreso ha estensione di Ha 7 circa.

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

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

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

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

Inadeguata risulta la dotazione di aree di uso pubblico.

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

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

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

#### **4.3.3.7. ZONA B5 – RESIDENZIALE PERIFERICA PARZIALMENTE EDIFICATA**

La Zona B5, riportata nel PUC, contigua alla precedente zona omogenea "B4", comprende le aree immediatamente contigue alle aree a ridosso di via Matteotti.

Uno degli elementi qualificanti della pianificazione urbanistica per questa zona omogenea è la destinazione d'uso dei locali a piano terra ad attività commerciali o ad attività del settore terziario e dei servizi. Ai piani terra dovranno essere previste obbligatoriamente le destinazioni d'uso di cui sopra anche nel caso di interventi edilizi riguardanti solo una parte dell'edificio e/o riguardanti i piani superiori al piano terra.

Valgono per questa zona le stesse norme e le stesse tipologie di intervento così come previste nel precedente articolo per la zona omogenea "B4", vige però l'obbligo di destinazione d'uso dei piani terra ad attività commerciali o destinati ad attività del settore terziario e dei servizi qualora nell'ambito degli interventi diretti si faccia ricorso alla ristrutturazione edilizia. L'obbligo resta anche per le nuove edificazioni, sia per gli interventi diretti sia per quelli indiretti.

#### **4.3.3.8. ZONA "C" DI ESPANSIONE URBANA**

La ZTO "C" del PUC comprende le aree non ancora interessate da fenomeni di edificazione, ma posizionate sul territorio, in maniera tale da costituire la naturale futura zona di espansione residenziale del paese.

La zona "C", individuata nelle planimetrie del PUC, presenta un rapporto di copertura pari a 0,8%.

Possiede un'estensione di Ha 12,7 ed è interamente destinata all'espansione urbana.

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

Essa risulta solo minimamente impegnata da costruzioni con destinazione abitativa, realizzate però al di fuori di una programmazione organica.

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

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

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

La zona "C", unitamente alle seguenti zone "C1", "C2", "C3", "C4" e "C5" provvederà al soddisfacimento del deficit di standards per l'intera popolazione comunale. Tuttavia vengono individuate in planimetria alcune zone già predisposte ad accogliere attrezzature, verde e spazi pubblici per attività collettive di cui all'art. 3, del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

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

I parametri della utilizzazione urbanistica vengono definiti dall'art. 30 della normativa di attuazione.

#### **4.3.3.9. ZONA C1" DI ESPANSIONE URBANA A VOCAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

La zona "C1" racchiude parti del territorio comunale interessate da una bassissima percentuale di fenomeni di edificazione.

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

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

La zona ha un'estensione di circa 6 Ha.

I parametri della utilizzazione urbanistica vengono definiti dall'art. 31 della normativa di attuazione.

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

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

#### **4.3.3.10. ZONA C2 - DI ESPANSIONE URBANA PARZIALMENTE EDIFICATA**

La Zona C2 raccoglie le aree ai margini di via Matteotti.

L'estensione complessiva della varie Zona C2 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risulta libera da costruzioni. In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso

pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano e di riqualificazione delle periferie, da attuarsi mediante PUA, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo.

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

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

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, nonché per la realizzazione di nuove costruzioni per civile abitazione, è da definirsi attraverso **PUA** con carattere di piano di lottizzazione ovvero di piano particolareggiato esecutivo, di cui al precedente articolo 8, lettera b), esteso ad ogni comparto così come appositamente individuati nelle tavole di zonizzazione.

L'estensione complessiva delle varie Zone C2 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, parte risultano libere da costruzioni. In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano, da attuarsi mediante **PUA**, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo, cercando così di ovviare alle criticità proprie della zonizzazione (eventuali sperequazioni derivanti dalla tecnica dello zoning che avvantaggiando taluni proprietari ne danneggia altri in termini di capacità edificatoria, dando però all'ente Comune un minore carico finanziario per far fronte alla necessità di spazi pubblici). Oltre a perseguire il fine di superare la discriminazione degli effetti della zonizzazione e di disporre gratuitamente di aree pubbliche per servizi, si consegnerà l'ulteriore obiettivo della cosiddetta "integrazione di funzioni edificatorie": ovvero la possibilità che coesistano nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio. L'obiettivo è quello di superare il rigido principio della divisione in zone monofunzionali, che si rivela spesso elemento di rigidità pianificatoria.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA**, anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, sarà definita attraverso la suddivisione in comparti della zonizzazione delle zone "Ci". In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, l'individuazione del Lotto minimo di intervento "Lm" potrà essere demandata al **PUA**.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA**, anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà

essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo “Lm”, ovvero potrà demandare al PUA la definizione del parametro.

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

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

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

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

Nell’art. 32 della normativa di attuazione sono indicati i parametri che disciplinano la definizione dei PUA negli ambiti classificati come zona “C2” .

#### **4.3.3.11. ZONA C3 - PARZIALMENTE EDIFICATA DI RECUPERO URBANO**

La ZTO “C3” riportata nel PUC comprende due aree libere: una all’incrocio sud-ovest tra via E.Berlinguer e via G.Vico e una sita in una traversa su via Madonna dell’Olio. Le trasformazioni avverranno tramite PUA subordinato però alla previsione di opere di allargamento ed adeguamento delle sedi stradali sopra citate.

Valgono per questa zona le stesse norme e le stesse tipologie di intervento così come previste nel precedente articolo per la zona omogenea “C”.

#### **4.3.3.12. ZONA C4 - DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

La ZTO “C4” del PUC comprende parti di territorio per lo più libere da costruzioni, circondate però dalla maglia urbana compatta delle zone omogenee “B” e “B2”.

La caratteristica principale per questa zona è la percentuale minima riservata alla dotazione di standards, la cui realizzazione è vincolante rispetto alla realizzazione di nuove volumetrie, pari al 38% del lotto di intervento. La zona in questione misura poco più di 9000 mq e si trova all'incrocio tra via Matteotti e C.so Umberto I. L'attuazione degli interventi edilizi in questa Z.T.O. è ancora demandata ai P.U.A., da svilupparsi con la modalità già previste alle precedenti zone "Ci".

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

##### **4.3.4.1 ZONA "D" IMPIANTI PRODUTTIVI**

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

L'Amministrazione Comunale è ben consapevole del rilievo che assume nell'ambito del STS E4 l'aspetto produttivo, ecco perché si è data molta importanza alle zone produttive.

Benchè di piccola dimensione, il comune di Cesa aveva già col PRG previsto un'ampia zona produttiva, principalmente sul confine sud/sud-ovest e nella zona est.

Pertanto si sono individuate quattro zone omogenee "D", caratterizzate da una specifica vocazione: commerciale, turistica, artigianale e più propriamente produttiva.

E' stata individuata, inoltre, una zona omogenea "D5", costituita dallo stabilimento soggetto a Rischio di incidente rilevante, sito nel comune di Cesa, come meglio specificato nel successivo paragrafo.

Per le stesse le modalità attuative degli interventi saranno regolate dalla realizzazione di P.U.A. aventi valore di Piano di sviluppo industriale, da redigere ai sensi del disposto previsto dal D.M. n° 1444/68, attraverso piani anche di iniziativa privata da redigersi previa redazione e firma di apposita convenzione, da approvarsi sulla base di uno schema redatto dal Consiglio Comunale.

Le modalità realizzative dei P.U.A. ed i parametri urbanistici da utilizzare sono meglio specificati, per ogni singola zona industriale ubicata, nella Normativa Tecnica di Attuazione.

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

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

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

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

Negli art. 39 e 40 delle NTA sono indicate le prescrizioni ed i limiti ai quali va subordinato lo svolgimento dell'attività edilizia. I predetti articoli sono stati aggiornati al fine di recepire le recenti prescrizioni sulle aree rurali del PTCP di Caserta.

La tipologia e le modalità di intervento in tale zona, sono meglio specificati nelle allegate Normative Tecniche di Attuazione.

#### **4.3.6 ZONA “RIR” di rischio incidente rilevante**

Con il D. Lgs. 334/99, modificato ed integrato dal D.L. 238/05, l'ordinamento nazionale ha recepito la dir. 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze, individuando i criteri per identificare gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (v. par , 2.2.1 *Definizioni*) in cui si possono verificare incidenti rilevanti quali *“un'emissione, un incendio o un'esplosione di grande entità”*.

Per tali siti il D.M. 22.05.2001 prevede che le Province individuino nei propri strumenti di pianificazione le aree sulle quali ricadano gli effetti prodotti dagli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante, richiedendo un controllo dell'urbanizzazione da parte della Amministrazione Comunale.

Pertanto, in allegato alle tavole del P.U.C. è stato redatto l'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)" relativo agli stabilimenti RIR nel Comune di Cesa. Ad oggi (2019) nel territorio comunale è presente un unico stabilimento RIR, costituito da un deposito di gas di petrolio liquefatto (GPL) e compresso, appartenente alla SudGas SRL. Lo stabilimento è posto in zona D5 nel nuovo PUC ed era in zona D (Impianti produttivi) nel vecchio PRG, in Via F. Turati n. 5, nel Comune di Cesa (CE).

Con il predetto Elaborato l'Amministrazione Comunale intende individuare la vulnerabilità degli elementi ambientali e territoriali presenti nel proprio territorio e definire la compatibilità tra l'attività produttiva a rischio e la struttura insediativa del territorio amministrato, individuando anche nel P.U.C. un'area di danno in cui si verificherebbero effetti dannosi per le persone e per le cose in caso di incidente.

Nella redazione del predetto Elaborato relativo allo stabilimento soggetto a “Rischio di Incidente Rilevante”, si ci dovrà attenere al seguente quadro normativo, finalizzato a fornire orientamenti comuni ai soggetti competenti in materia di pianificazione urbanistica e territoriale e

di salvaguardia dell'ambiente ed in particolare mirano ad evitare rischi di inquinamento per effetto d'incidenti rilevanti in aziende in cui si utilizzano sostanze pericolose:

- L. (urbanistica) 17 agosto 1942, n. 1150;
- Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334, attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose, in particolare all'art. 14 "*Controllo dell'urbanizzazione*";
- DM 9/8/2000, relativo a "*Linee guida per l'attuazione del sistema di gestione della sicurezza*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, S.G. n. 195 del 22 agosto 2000;
- Decreto Ministeriale 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da rischio di incidente rilevante*";
- Dir. 2003/105/CE del Parlamento e del Consiglio, del 16 dicembre 2003, che modifica la direttiva 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose;
- L. 62/05 recante disposizioni per l'adeguamento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia a Comunità europea, ed in particolare l'art. 20,
- DPCM 25 febbraio 2005, recante linee guida per la predisposizione del piano di emergenza esterna di cui all'art. 20, comma 4, del D. Lgs. 334/99;
- D. Lgs. 238/05 "*Attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la Direttiva 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose*";
- PTCP della Provincia di Caserta - art. 16 "*Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti*".

Le attività svolte all'interno dello stabilimento sono le seguenti:

- Ricevimento di GPL (propano, butano e miscela C3 /C4 )tramite trasporto stradale con autobotti.
- Stoccaggio del GPL in appositi serbatoi e stoccaggio temporaneo di bombole
- Imbottigliamento di GPL in bombole di varia capacità (10 Kg, 15 Kg, 25 Kg, 62 Kg)
- Spedizione di prodotto sfuso per mezzo di autocisterne contalitri
- Operazione di piccola manutenzione dei recipienti GPL

Natura dei rischi:

- Incendio
- Esplosione

Del tutto saltuariamente, all'interno dello stabilimento si possono svolgere operazioni di svuotamento di piccoli serbatoi per operazioni di bonifico e manutenzione.

Le misure di prevenzione dei rischi e degli effetti degli incidenti, nonché le misure di salvaguardia della popolazione e dell'edificato circostante, sono meglio specificati nell'apposito paragrafo delle N.T.A., contenente le disposizioni previste per tale Zona.

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

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

L'assetto idraulico del territorio di Cesa è caratterizzato, soprattutto sotto l'aspetto infrastrutturale, dall'essere collocato fuori da zone con rischio idrogeologico. E' inoltre estraneo alla presenza del reticolo idrografico provinciale, tesi confermata anche dall'elaborato B.2.2.2 del PTCP.

## **ALLEGATO 1**

### **INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO**

#### **0. PREMESSA**

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

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

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

La parte urbana del territorio comunale è stata suddivisa in ambiti di rilevamento (E.PUC 5), contrassegnate con numeri da 1 a 39; di tali ambiti - sono state misurate le singole aree e le superfici coperte dagli edifici, riportando per ogni zona omogenea i relativi valori.

Il “disegno” degli ambiti ricalca, generalmente, quello delle “insule” o di raggruppamenti di insule: è preordinato essenzialmente alla determinazione dei parametri, di cui al punto B dell’art. 2 del D.M. 1444/68, posti alla base della suddivisione - in zone omogenee - del territorio comunale.

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

## **2. CONSISTENZA DELL’EDIFICATO**

### **a) I volumi in tabella**

Nei singoli ambiti si sono misurate le aree coperte classificandole in diverse categorie, in relazione all’altezza degli immobili su di esse esistenti.

Le quattro categorie di immobili sono così distinte:

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

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

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

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

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

Per un’attendibile valutazione del numero di vani non è sufficiente utilizzare, sic et simpliciter, il dato relativo al volume totale, così come calcolabile attraverso l’aerofotogrammetria aggiornata - in quanto in tali cartografie sono compresi tutti gli sporti (per la quasi totalità “aperti”) e quindi forniscono un valore maggiore di quello da utilizzarsi per il calcolo del volume. Un’analisi,

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

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

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

$$1.912.497,121mc$$

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

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

$$1.912.497,121/180 = 10.625 \text{ vani}$$

in buon accordo - tenuto conto delle approssimazioni - con quanto indicato in precedenza.

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

Sulla base dei dati riportati e delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si procede alla verifica dei parametri - di cui al punto B dell'art. 2 del D.M. 1444/68 - per le zone omogenee B, B2, B4, B5, e per le zone Ci. Le zone B1 e B3 sono rappresentate dalla cortina di edifici sui principali assi, motivo per cui è pacifico il loro assolvere alle richieste dell' articolo sopra citato.

a) La zona B interessa gli ambiti 5,9,10,11,12,18,23,26,27. Per essa risulta:

$$rc = 0,418 > 0,125$$

$$if = 2,47 > 1,5$$

b) La zona B2 interessa gli ambiti: 1,2,3,4,6,8,14,15,20,27,28,29.

Per essa risulta:

$$rc = 0,245 > 0,125$$

$$it = 1,82 > 1,50$$

c) Le zone B4 e B5 per continuità e caratteristiche degli ambiti interessati (21 e 22) possono essere analizzate insieme. Per esse risulta:

$$rc = 0,24 > 0,125$$

$$if = 1,51 > 1,5$$

d) La zona C è essenzialmente composta da zone di espansione con una bassissima percentuale di edifici. L'unico interessato è l'ambito 35.

Per essa risulta:

$$rc = 0,001 < 0,125$$

$$if = 0,03 < 1,50$$

e) La zona C1 interessa gli ambiti 31 e 39.

Per essa risulta:

$$rc = 0,08 < 0,125$$

$$if = 0,51 < 1,50$$

f) La zona C3 non interessa ambiti, né presenta edifici. Pertanto rispetta i parametri sopra richiamati.

g) La zona C4 interessa alcuni lotti interni all'ambito 24.

Per essa risulta:

$$rc = 0,037 < 0,125$$

$$if = 0,50 < 1,50$$